

**INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97
DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y
AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.**

Nº exped: LGU201342

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

**E. REDACTOR: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitecto
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ, t. medio ambiente**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO
APROBACIÓN DEFINITIVA**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 202014 20000654
	FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22	Fecha: 16/09/2020
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.	Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



INDICE

I.- MEMORIA EXPOSITIVA.....	pg.1
I.1.- ENCARGO.....	pg.1
I.2.- FINES Y OBJETIVOS.....	pg.1
I.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	pg.2
I.3.1.- EN REFERENCIA AL ÁREA DE ACTUACIÓN.....	pg.2
I.3.2.- EN REFERENCIA A LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.....	pg.7
I.3.3.- EN REFERENCIA A LOS USOS DE VIALES Y COMUNICACIONES.....	pg.9
I.4.- REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU-AP NN.SS. DE LAS GABIAS COMO PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.....	pg.9
I.5.- BASE LEGAL.....	pg.9
I.6.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN.....	pg.10
I.7.- NATURALEZA.....	pg.10
I.8.- VIGENCIA.....	pg.10
I.9.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	pg.11
II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	pg.12
II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.	pg.12
II.1.1.- EN REFER. AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	pg.12
II.1.2.- EN REFER. AL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	pg.14
II.1.3.- EN REFER. A LA EDIFICABILIDAD DE LA ZONA DEPORTIVA....	pg.16
II.1.4.- RESUMEN Y COMPUTO DE LAS DISTINTAS SUPERFICIES DE SUELO Y USOS.....	pg.17
II.1.5.- MEDIA DOTACIONAL DE LA ZONA DE SUELO URBANO AFECTADA POR LA INCORPORACIÓN DE NUEVA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES LOCALES.....	pg.17
II.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOV. ..	pg.17
II.2.1.- RESPECTO A LOS ASPECTOS URBANISTICOS.....	pg.18
II.2.1.a.- EN REFERENCIA A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	pg.18
II.2.1.b.- EN REFERENCIA A LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS.....	Pg.18
II.2.1.c.- EN RELACIÓN AL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	pg.19
II.2.1.d.- EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN AL ARTICULO 37.2 LOUA..	pg.19
II.2.1.e.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS....	pg.20
II.2.1.f.- EN RELACIÓN A LA CONCRECIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.	pg.20
II.2.2.- RESPECTO A LOS ASPECTOS AMBIENTALES.....	pg.20
II.2.2.a.- ALTERNATIVAS A LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	pg.20
II.2.3.- RESPECTO A LOS ASPECTOS DE SALUD.....	pg.21
II.3.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL	pg.21
II.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL.....	pg.23



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



II.4.1.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL PAISAJE.....	pg.23
II.4.2.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.....	pg.24
II.4.3.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (AGENDA 21).....	pg.24
II.4.4.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	pg.24
II.4.5.- DESDE EL PROGRAMA DE DESARROLLO RURAL DE ANDALUCÍA 2014-2020.....	pg.25
II.4.6.- DESDE EL PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA AGLOMERACIÓN DE GRANADA Y ÁREA METROPOLITANA.....	pg.25
II.5.- CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA).....	pg.26
II.6.- INCIDENCIA Y RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (P.O.T.A.U.G.).....	pg.26
II.7.- TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.....	pg.26
II.7.1.- EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN.....	pg.26
II.7.2.- EN REFERENCIA A LOS INFORMES EMITIDOS AL “DOCUMENTO URBANÍSTICO / BORRADOR DE PLAN Y DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO”.	pg.28
II.7.3.- EN REFERENCIA AL INFORME EMITIDO AL DOCUMENTO DE “MEMORIA RESUMEN PARA LA FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD”.	pg.31
II.7.4.- EN REFERENCIA A LOS INFORMES EMITIDOS A LA DOCUM. TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.....	pg.31
II.7.5.- EN REFERENCIA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN LA INFORMACION PUBLICA TRAS LA APROBACION INICIAL.....	pg.33
II.7.6.- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.....	pg.33
II.7.7.- EN REFERENCIA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA NUEVA INFORMACIÓN PUBLICA TRAS LA APROBACION PROVISIONAL.....	pg.33
II.7.8.- EN REFERENCIA A LA VERIFICACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES SOLICITADOS TRAS LA APROBACION PROVISIONAL.....	pg.33
II.7.9.- EN REFERENCIA A LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	pg.34
II.8.- RESUMEN EJECUTIVO.....	pg.41
III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	pg.44
III.1.- DISPOSICIONES GENERALES.	pg.44
III.2.- DISPOSICIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS.	pg.44
III.2.1.- MEDIO AMBIENTE.	pg.44
III.2.2.- VÍAS PECUARIAS.	pg.46
III.2.3.- AGUAS.	pg.46
III.2.4.- PATRIMONIO HISTÓRICO.....	pg.47
III.2.5.- AVIACION CIVIL.....	pg.48
III.2.6.- NSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.....	pg.48
III.3.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.	pg.49



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



IV.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....

pg.50

- 1.1.a.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 1 y 2) E:1/2.000.
- 1.1.b.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 2.1.a.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbitos 1 y 2) E:1/2.000.
- 2.1.b.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbito 3) E:1/2.000.
- 3.1.- Planeamiento vigente, PGOU-AP NN.SS: plano A.3a A.P.: clasificación y calificación del suelo. E:1/10.000
- 4.1.- Planeamiento vigente, PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000
- 1.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbito 3) E:1/2.000.
- 1.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 2.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbito 3) E:1/2.000.
- 2.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbitos4 y 5) E:1/2.000.
- 3.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano A.3a A.P.: clasificación y calificación del suelo. E:1/10.000
- 4.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000

ANEXO 1.-

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	EXPEDIENTE :: 20201420000654
	FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22	Fecha: 16/09/2020
	DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.	Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



I.- MEMORIA EXPOSITIVA

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Nº exped: LGU201342

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

**E. REDACTOR: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitecto
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ, t. medio ambiente**

I.- MEMORIA EXPOSITIVA

I.1.- ENCARGO.

Se redacta la presente Innovación del PGOU-Adaptación Parcial NNSS 97 del municipio de Las Gabias por encargo del propio Ayuntamiento.

I.2. FINES Y OBJETIVOS. ANTECEDENTES.

La finalidad de la presente Innovación es la reestructuración y ampliación del Sistema General de Equipamientos y de Comunicaciones del municipio, y consta de los siguientes objetivos, numerados de esta forma según se describe en el apdo. referente a los Antecedentes.

- 3- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. Núcleo de Gabia La Grande.
- 4- Previsión de Equipamiento Recreativo como Sistema General de Equipamientos a partir de su actual clasificación como suelo urbano y no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar. La intervención propuesta se encuentra incluida en la zona prevista para asentamientos según el POTAUG.
- 5- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar. La intervención propuesta se encuentra incluida en la zona prevista para asentamientos según el POTAUG.

La Innovación, por lo tanto, podríamos decir que afecta a tres ámbitos, uno en el núcleo de Gabia La Grande y dos en el núcleo de Híjar, sumando entre todos una superficie global de 31.184'90 m².

Al tratarse de la reestructuración y ampliación de sistemas y calificaciones ya existentes en el municipio, no será necesario, en general, el establecimiento de nuevas normas urbanísticas para actuar sobre ellos, aplicándose las vigentes, salvo en lo referente a la edificabilidad y a la ocupación de la zona deportiva, que aumentará según se justifica en el apdo. II.1.3.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

1



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N20U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



De este modo, se acuerda formular y tramitar la Innovación que nos ocupa, que viene a representar el compromiso del Ayuntamiento de Las Gabias para la continua adaptación y ejecución de su planeamiento general.

ANTECEDENTES

Debido al informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y tal como se detalla en el apdo. II.7.4.5, de la presente memoria, los objetivos previstos para los ámbitos 1 y 2 se hacen inviables desde el punto de vista presupuestario, organizativo y ejecutivo para el Ayuntamiento de Las Gabias debido a las afecciones que presentan al dominio público hidráulico, al régimen de corrientes y las zonas inundables, por lo que se desechan ambos; manteniendo íntegramente los tres restantes.

Ahora bien, con el fin de no procurar una descoordinación entre el documento urbanístico y los numerosos informes sectoriales (emitidos tanto tras el borrador de plan como tras la aprobación inicial y donde, en ambos casos, sí se contemplaban los cinco ámbitos) se va a mantener la numeración de los objetivos y de los ámbitos que los sustentan. De este modo, los ámbitos 1 y 2 desaparecen de la documentación, comenzando por el ámbito 3 y siguiendo por los ámbitos 4 y 5.

I.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN. USOS ACTUALES. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En este apartado se incluye, además de la descripción y características de cada uno de los ámbitos afectados por la Innovación, todos los aspectos de relevancia necesarios para la redacción, tramitación y buen fin del desarrollo del instrumento urbanístico que nos ocupa.

I.3.1.- EN REFERENCIA AL ÁREA DE ACTUACIÓN.

Como se ha reflejado anteriormente, el área de actuación afectada por la presente innovación está compuesta por tres ámbitos que suman un total de **31.184'90 m²** de superficie, los cuales se detallan a continuación, adjuntando documentación gráfica con la ubicación y características de cada uno de ellos.

- Ámbito 3:

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado (bolsa de suelo y UE-3) del núcleo urbano de Gabia La Grande, contando con una superficie de 8.178'44 m², perteneciendo a la propiedad privada salvo los terrenos afectados por la vía pecuaria existente. Su uso actual es agrícola de regadío a excepción de los pecuarios.

Desde el punto de vista urbanístico está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial con la categoría de zona de excepcional valor productivo, derivado del POTAUG. Así mismo, se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Llano de Llevas", actualmente deslindada.

Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 1 (polígono 11) y a las parcelas 179, 190, 191, 192, 193, y 194 (polígono 12), del parcelario de rústica del municipio de Las Gabias.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

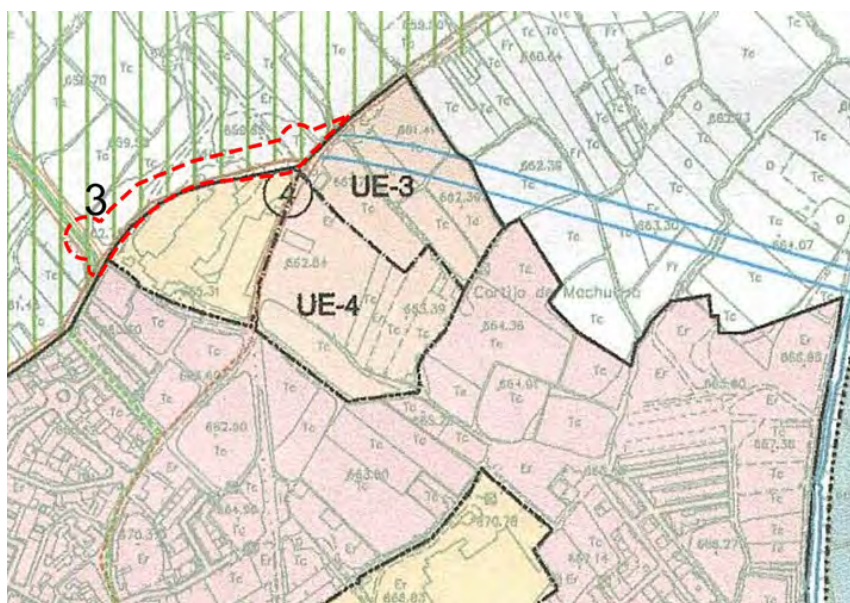
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





Localización en plano "P4-3 Alineaciones" de las NN.SS.



Localización en plano "A3-a Clasificación y Categorías del suelo" de la A.P.



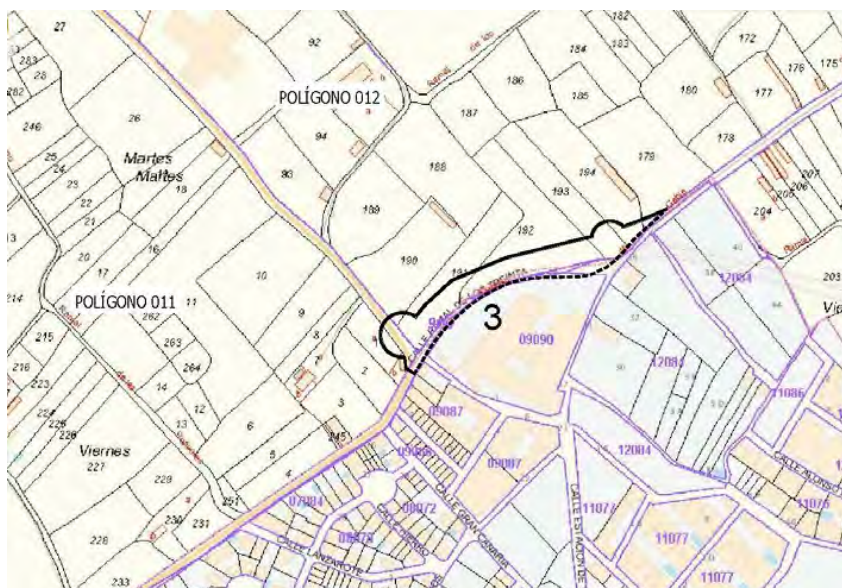
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



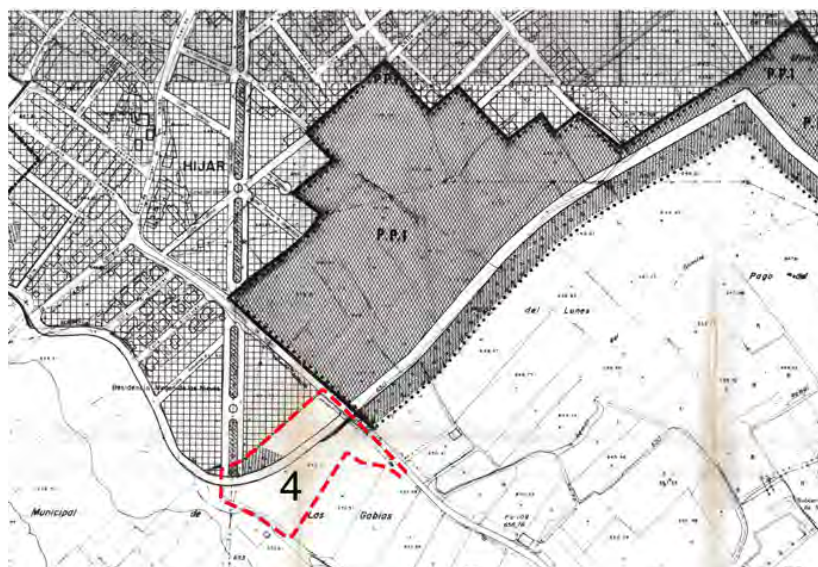


Localización en plano catastral.

- Ámbito 4:

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar, contando con una superficie de 11.664'73 m², perteneciendo a la propiedad privada a excepción de los terrenos ocupados por el camino existente. Se trata de suelos de uso agrícola de regadío.

Desde el punto de vista urbanístico está clasificado, en parte, como suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar (4.335'96 m²); y en parte, como suelo no urbanizable de carácter natural o rural (7.328'77 m²), sin perjuicio de que el POTAUG lo incluye en el suelo afectado al sistema de asentamientos sin vinculación de usos específicos. Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 53, 54 y 55 (polígono 11) del parcelario de rústica del municipio de las Gabias, así como a la parcela de referencia catastral 9917044VG3191A0001DW.



Localización en plano "P3-2 Usos Pormenorizados" de las NN.SS.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

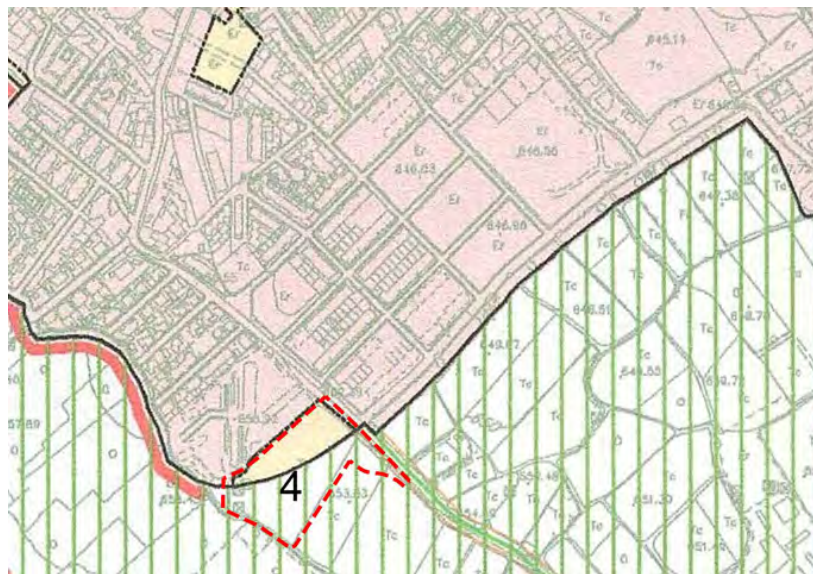
EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

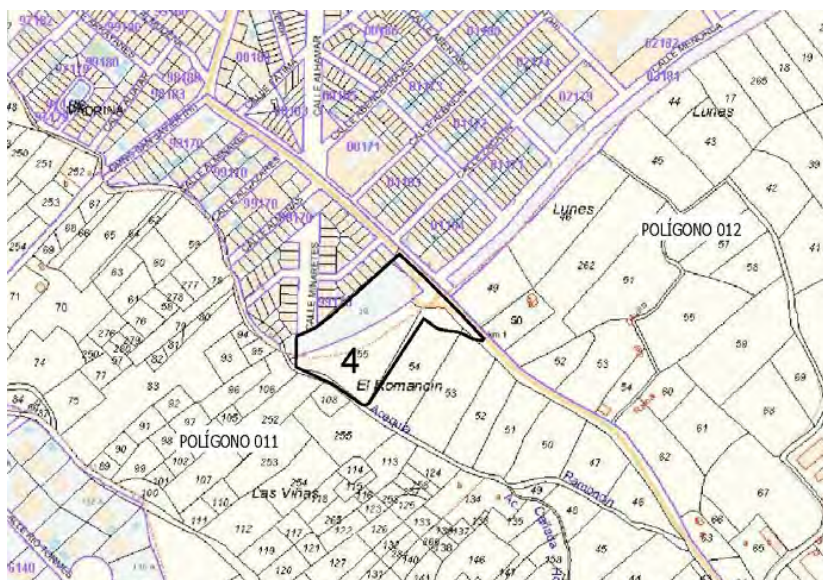
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL





Localización en plano "A3-a Clasificación y Categorías del suelo" de la A.P.



Localización en plano catastral.

- Ámbito 5:

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar, contando con una superficie de 11.341'73 m², perteneciendo a la propiedad privada salvo el espacio libre alterado. Su uso actual es agrícola de regadío.

Desde el punto de vista urbanístico casi la totalidad del ámbito (10.885'35 m²) está clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de que el POTAUG lo incluye en el suelo afectado al sistema de asentamientos sin vinculación de usos específicos. El resto (456'38 m²) se incluye en el suelo urbano como espacio libre.

Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 17, 18, 19, 20, 44, 45, 46, 49, y 265 (polígono 12), del parcelario de rústica del municipio de las Gabias.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

5



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

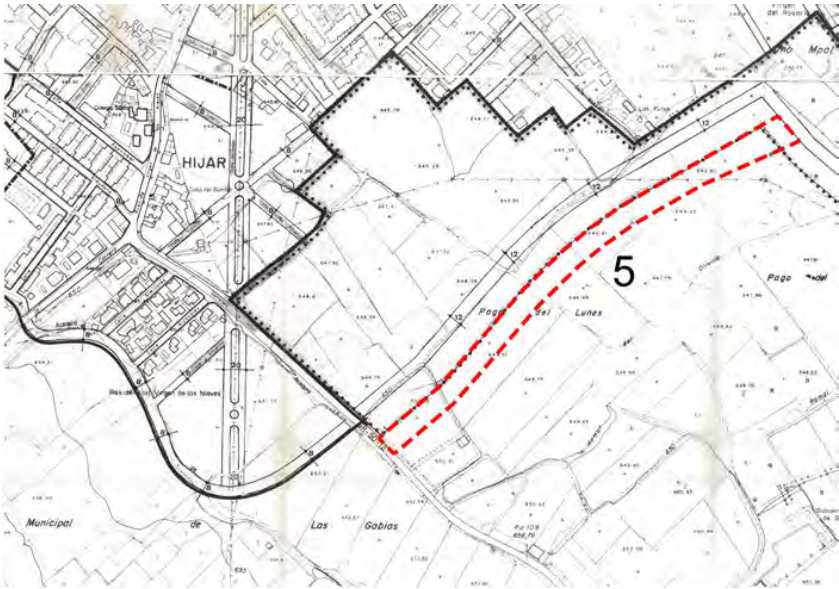
Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

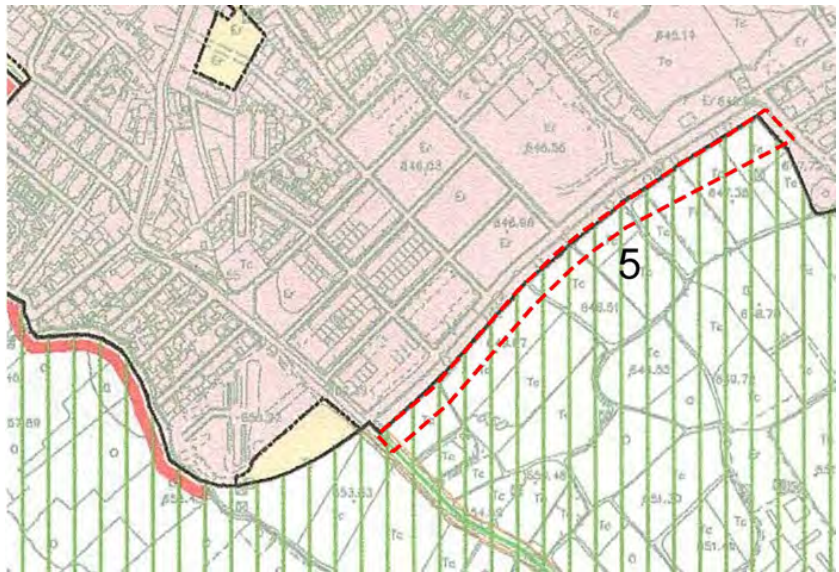
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





Localización en plano “P3-2 Alineaciones” de las NN.SS.



Localización en plano “A3-a Clasificación y Categorías del suelo” de la A.P.

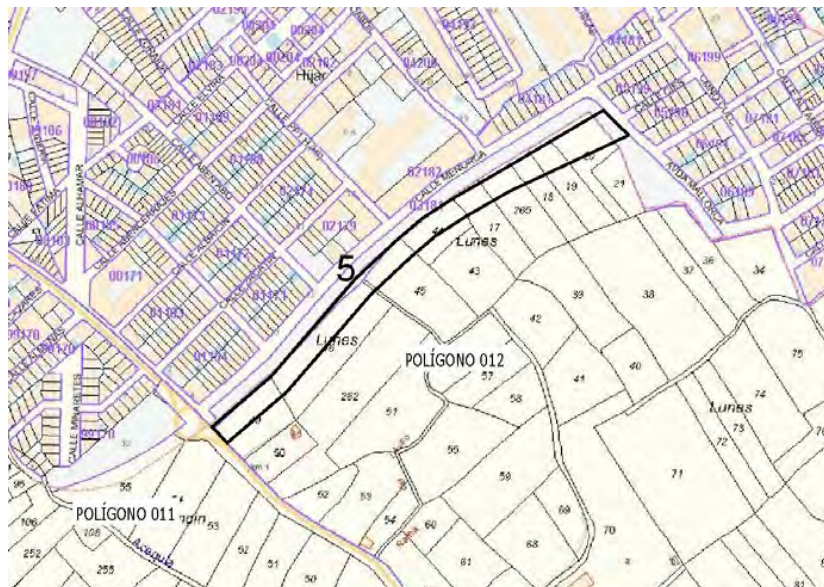


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 202014 20000654
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025		Fecha: 16/09/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22		Hora: 00:00
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





Localización en plano catastral.

I.3.2.- EN REFERENCIA A LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.

Se adjunta, extractado de la Normativa de las NN.SS., el texto referente al uso Equipamiento.

- Uso Equipamiento

Se define como Uso Equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

- Uso de Equipamientos Comunitarios.
- Uso Público.

- USO PÚBLICO:

Se divide en las siguientes clases:

RS.- Residenciales.

- 1.- Hoteles
- 2.- Motels
- 3.- Restaurantes y bares

CU.- Culturales.

- 1.- Centros para Congresos, Conferencias Internacionales, etc.
- 2.- Auditoriums
- 3.- Museos, Salas de Exposición, Bibliotecas, etc.

RL.- Religiosos.

- 1.- Templos Parroquiales (10.000 habitantes)
- 2.- Arquas Parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc.
- 3.- Iglesias y Conventos
- 4.- Oficinas Privadas

SA.- Sanitarios y Asistenciales

- 1.- Grandes Hospitales
- 2.- Dispensarios
- 3.- Clínicas
- 4.- Casas de Socorro

ES.- Enseñanza

- 1.- Centros de Enseñanza Superior
- 2.- Centros de Enseñanza Media, profesional y laboral
- 3.- Escuelas de Enseñanza Primaria
- 4.- Guardería Infantil

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U0677
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



CD.- Comerciales	1.- Comercio de uso diario 2.- Comercio especializado 3.- Grandes almacenes 4.- Comercio de lujo
RC.- Recreativos	1.- Plaza de toros 2.- Estadios 3.- Salas de Espectáculos 4.- Campos de Ferias y Verbenas 5.- Hipódromos
DP.- Deportivos	1.- Campos de Golf 2.- Centros polideportivos 3.- Instalaciones deportivas cubiertas 4.- Instalaciones deportivas descubiertas
CT.- Comunicaciones y Transportes	1.- Estafeta de Correos 2.- Central Telefónica 3.- Central Telefónica 4.- Estación de Ferrocarril 5.- Estación de Autobuses 6.- Estación de Servicio

Por otra parte, se incluyen las ordenanzas particulares para Equipamientos y para Zona Deportiva, también extractada de la Normativa de las NN.SS.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA EQUIPAMIENTO

Se dedicará a Uso Público en sus clases de sus clase a excepción de RS y CD.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 80%
- Altura máxima permitida 3 Plantas v 12.00 m.
- Edificabilidad máxima 2.4 m2/m2.

ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA DEPORTIVA

Sera Uso Público en sus clases de RC y DP.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida 10 %
- Altura máxima permitida 1 planta v 12 m.
- Edificabilidad máxima 0.1 m2/m2.

Así mismo, se adjunta la relación de Equipamientos que conforma el Sistema General, según determinaciones del PGOU-AP NNSS. (Anexo VI de la Normativa)

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
COD	SUP (M2)	NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO	SISTEMA	OBJETIVO
SGEQ	9.840	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG I.E. S. MONTE VIVES
SGEQ	1.106	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG CENTRO SALUD
SGEQ	3.893	GABIA CHICA	SUELO URBANO/NO URBANO	OBTENIDO	SG DEPORTIVO
SGEQ	10.542	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG COLEGIO NTRA. SRA. NIEVES
SGEQ	14.872	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG CEMENTERIO
SGEQ	31.202	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE LAS GABIAS
SGEQ	2.203	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG COLEGIO PÚBLICO LA ERMITA
SGEQ	674	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG AYUNTAMIENTO
SGEQ	339.941	PEDRO VERDE	SUELO NO URBANIZABLE	PRIVADO	SG EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CAMPO DE GOLF
SGEQ	227.344		SUELO NO URBANIZABLE	PRIVADO	SG EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CAMPO DE TIRO

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS, Julio 2009

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2000U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



I.3.3.- EN REFERENCIA A LOS USOS DE VIALES Y COMUNICACIONES

Se adjunta parte del texto del apdo. referente a Normas de Actuación de la Normativa Urbanística, referente a Sistemas Generales y Locales, donde define a los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones. En este caso el PGOU-AP NN.SS. no ha realizado relación de los mismos.

Los Sistemas Generales de Viales y Comunicaciones, tanto urbanos como interurbanos, están integrados por las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones vinculadas a ellas, tales como estaciones de ferrocarril, de autobuses, etc.

I.4.- REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU-AP NNSS DE LAS GABIAS COMO PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

Las Normas Subsidiarias de Las Gabias obtuvieron su aprobación definitiva con fecha de 14-05-1997, cuyo acuerdo se encuentra publicado en el BOP Granada de 11-6-1997.

Posteriormente, con fecha de 27-11-1999 se aprobó la Adaptación Parcial de dichas NN.SS. a la LOUA, cuyo acuerdo y normativa se encuentra publicada en el BOP Granada de fecha 04-01-2010.

Dicho planeamiento vigente prevé la posibilidad de realizar Modificaciones o Revisiones al mismo a causa de la existencia de desajustes entre sus previsiones y la realidad existente, a causa de la delimitación de nuevos elementos que supongan una alteración del mismo, o bien porque deban ser introducidos cambios puntuales que puedan integrarse coherentemente en la estructura urbanística propuesta.

En el caso que nos ocupa, la innovación prevé la reestructuración y previsión de viales (ámbitos 3 y 5), así como su acomodo, debido a su significación en la estructura de los núcleos urbanos afectados, dentro de los sistemas generales de viales y comunicaciones ya previstos por las NN.SS., aunque no señalados ni referenciados por el PGOU-Adaptación Parcial.

Así mismo se prevé la delimitación del ámbito 4 para su calificación como sistema general de equipamientos.

La globalidad de estas operaciones es susceptible de integrarse de forma coherente en la estructura urbanística ya prevista por el planeamiento vigente.

I.5.- BASE LEGAL

La redacción de la presente Innovación tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, "de Ordenación Urbanística de Andalucía" (LOUA), así como sus sucesivas modificaciones, promulgadas según los siguientes textos legales:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014

20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
 CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva de Andalucía.

Así mismo será aplicable el Decreto 60/2010, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De carácter estatal, será igualmente aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como, y de forma supletoria, el Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y el Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

I.6.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN.

La LOUA posibilita la Innovación que nos ocupa en los términos señalados en la misma, ya que ello no implica la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del municipio, de los previstos en el planeamiento vigente.

En base a lo anterior, la Innovación que nos ocupa no afecta a la alteración integral de la ordenación establecida en el planeamiento vigente, ni altera sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por lo que según lo estipulado en los arts. 36, 37 y 38 LOUA, se trata de una MODIFICACIÓN, y que debido a las cuestiones que innova (sistema general de equipamientos), es de carácter ESTRUCTURAL.

I.7.- NATURALEZA

Las Modificaciones de los instrumentos de planeamiento participan de la misma naturaleza que el mismo al que modifican en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación y estructura urbanística.

Así mismo, dichas Modificaciones aparecen reguladas en los artículos 36, 38, 39, 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sujetándose a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las propias del planeamiento general al cual innovan.

I.8.- VIGENCIA

Esta Modificación entrará en vigor una aprobada definitivamente y publicada íntegramente en los boletines oficiales oportunos, en los términos del articulado de la LOUA, y demás legislación concurrente.

La Modificación tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso, hasta que concurran supuestos de posibles innovaciones de la misma.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



I.9.- AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Modificación será de aplicación concreta y exclusiva a los suelos o terrenos que altera respecto al planeamiento vigente, y que se circunscribe únicamente al ámbito espacial y normativo que se considera como necesario y suficiente para hacer posible las delimitaciones pretendidas.

El resto de condiciones urbanísticas aplicables serán las determinadas en el vigente PGOU de Las Gabias.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Nº exped: LGU201342

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

**E. REDACTOR: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitecto
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ, t. medio ambiente**

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada para llevar a cabo la finalidad de la presente innovación entendemos que es la más conveniente en aras a procurar la previsión y delimitación de una serie de ámbitos que pasarán a complementar la red de sistemas generales del municipio, en este caso para equipamientos (ámbito 4) y para comunicaciones (ámbitos 3 y 5). Tanto en las NN.SS. 97 como en el PGOU-AP de las mismas se recogieron estas redes de sistemas generales necesarias al momento de su tramitación, por lo que con la presente Innovación queda completado el sistema para todo el municipio, sin perjuicio de futuras ampliaciones de los mismos si existieran necesidades de ello.

En cuanto a la conexión con las infraestructuras urbanas, la misma es inmediata ya que las actuaciones se disponen en continuación con las ya existentes en suelo urbano.

II.1.1.- EN REFERENCIA AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

**Ámbito 4:

Dentro del Sistema General de Equipamientos de Carácter Recreativo (sin perjuicio del suelo destinado a viario) se incluye este ámbito, el cual pasará a clasificarse en su totalidad como suelo urbano no consolidado (sistema general pendiente de ejecución) y a integrarse en el sistema de asentamientos, tal y como lo prevé el POT AUG, contando con una superficie total de 11.664'73 m², y actuándose por expropiación al pertenecer a la propiedad privada, a excepción del camino límite. La elección para su localización se basa en la continuidad que mantiene con el núcleo urbano de Híjar (se trata de prácticamente la única ubicación posible vista la configuración de este núcleo secundario respecto a los límites del municipio, sin perjuicio de lo ya previsto por el plan metropolitano), así como sus buenas conexiones con la estructura viaria del núcleo, las cuales se complementarán en el presente documento como continuidad de lo ya previsto por el planeamiento vigente.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

12



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

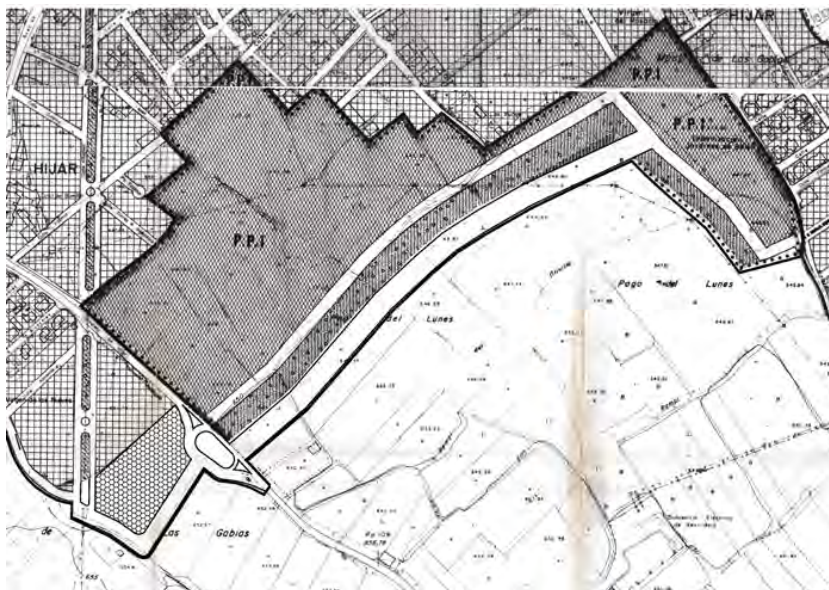
CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



La superficie, que a resultas de la ordenación, se prevé como equipamiento (denominado SGEQ-RC) asciende a 6.258'48 m², destinándose el resto (5.406'25 m²) a la complementación del sistema viario mencionado.

Para finalizar, y en lo que respecta al ciclo integral del agua, reflejar que el consumo diario, en función de los usos previstos, se establece en 1'56 m³ (6.258'48 x 0'25 l/día/m²) a tomar de la red general municipal de abastecimiento, y que igualmente la red de saneamiento se conectará con la red municipal existente; ambas muy próximas a la actuación que nos ocupa.

A continuación, se refleja la actuación prevista el plano P3 (Usos Pormenorizados) de las NNSS y sobre el plano C-2a (Sistemas Generales) del PGOU-AP.



Localización en plano "P3-2 Usos Pormenorizados" de las NN.SS.



Localización en plano "C2a Sistemas Generales" de la A.P.



Actualización del Anexo nº VI de la normativa del PGOU-AP NNSS: Sistema General de Equipamientos.

A continuación se adjunta, actualizada a los efectos de la presente Innovación, la relación de los sistemas generales de equipamientos del municipio, sustituyendo al del Anexo VI de la Normativa del PGOU-AP NNSS.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS					
COD	SUP (M2)	NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO	SISTEMA	OBJETIVO
SGEQ	9.840	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG I.E.S. MONTE VIVES
SGEQ	1.106	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG CENTRO SALUD
SGEQ	3.893	GABIA CHICA	SUELO URBANO/NO URBANO	OBTENIDO	SG DEPORTIVO
SGEQ	10.542	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG COLEGIO NTRA. SRA. NIEVES
SGEQ	14.872	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG CEMENTERIO
SGEQ	31.702	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE LAS GABIAS
SGEQ	2.203	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG COLEGIO PÚBLICO LA ERMITA
SGEQ	674	GABIA GRANDE	SUELO URBANO	OBTENIDO	SG AYUNTAMIENTO
SGEQ	339.941	PEDRO VERDE	SUELO NO URBANIZABLE	PRIVADO	SG EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CAMPO DE GOLF
SGEQ	227.344		SUELO NO URBANIZABLE	PRIVADO	SG EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CAMPO DE TIRO
SGEQ-RC	6.258	HÍJAR	SUELO URBANO	EXPROPIACIÓN	ZONA FERIAL

II.1.2.- EN REFERENCIA AL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

**Ámbito 3:

El vial previsto en la presente Innovación ya lo estaba, aunque con un trazado distinto, en las NN.SS. vigentes.

En el presente documento se traza a partir de la línea de deslinde de la vía pecuaria "Colada del Llano de Llevas", deslinde aprobado por resolución de 21-04-2005 de la Secretaría General Técnica (publicado en el BOJA nº 100 de fecha 25-05-2005), que discurre sensiblemente paralelo a la delimitación de suelo urbano vigente. De esta forma, tanto el suelo afectado por el deslinde de la vía pecuaria (en aplicación del art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias, modificado por el Decreto 36/2014) como los espacios intersticiales que quedan entre este deslinde y la vigente delimitación del suelo urbano, se califican como espacios libres, contando con una superficie total de 1.632'71 m², y con las siguientes características: el primero (deslindado como vía pecuaria) no computa a efectos de cálculo del estándar SGEL/hab previsto en el art. 10 LOUA en base al referido Reglamento de Vías Pecuarias, y el segundo lo hace con carácter general. Con esta ordenación se procura una transición coherente entre los terrenos urbanos y el entorno agrícola, previendo la plantación de arbolado según se establece en el apdo. III.2.1 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación, así como dar uso público al actual deslinde pecuario, lo que también abunda en la funcionalidad del mismo. No obstante lo anterior, en el proyecto de construcción de esta vía se realizará un estudio más detallado y con propuesta consecuente, en su caso.

En cuanto a la superficie destinada a viario, esta es de 6.545'73 m², por lo que la globalidad de la superficie de la actuación asciende a 8.178'44 m², la cual pasará a clasificarse como suelo urbano no consolidado (sistema general pendiente de ejecución). Salvo los 471'41 m² que pertenecen al deslinde de la vía pecuaria, el resto, es decir 7.707'03 m², deberán ser expropiados por el Ayuntamiento para la gestión de la actuación.

Respecto a la clasificación actual de los terrenos, pese a estar protegidos por el POTAUIG como de excepcional valor productivo, dicho plan permite sobre los mismos tanto la construcción de nuevas vías de comunicación (5.3 y 5.4 del Anexo 3: relación de usos y transformaciones considerados) como la urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos (8.2 del referido Anexo 3), por lo que cualquiera de esos destinos avala el objetivo de la actuación prevista para la Innovación que nos ocupa.

En cuanto a la clasificación urbanística, dada su situación y características, la actuación se incluirá en el suelo urbano en su totalidad, ampliando el ahora vigente en una superficie de 8.178'44 m².



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

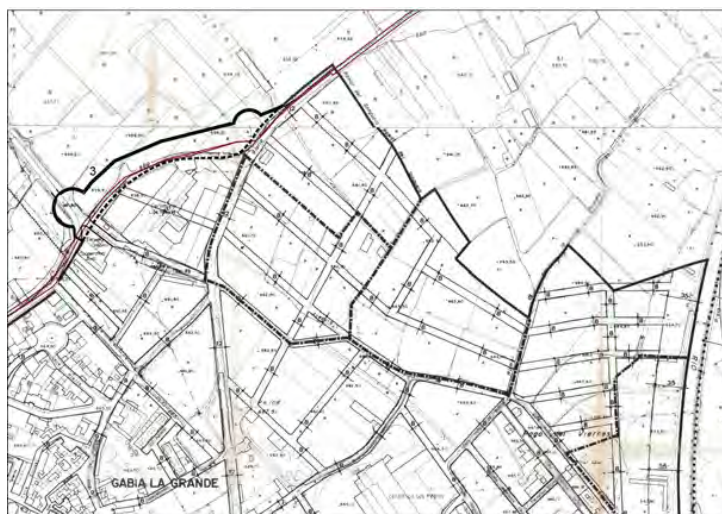
Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



A continuación, se refleja la actuación prevista sobre el plano P4 (Alineaciones) de las NNSS y sobre el plano C-2a (Sistemas Generales) del PGOU-AP.



Localización en plano "P4 Alineaciones" de las NN.SS



Localización en plano "C2a Sistemas Generales" de la A.P.

****Ámbito 5:**

La previsión de este vial viene motivada por la saturación que sufre el actualmente existente y que procedió de una dotación local derivada de la ejecución del plan parcial PP-1 del núcleo de Híjar.

El trazado se prevé paralelo al anterior, dirección suroeste-noreste, a partir del espacio libre existente (también incluido en la red de sistemas generales por el PGOU-AP NNSS) y que pasará a quedar colindante con ambos, estableciéndose de este modo un boulevard de casi 45 metros de anchura, cuya funcionalidad, así como la del SGEL, queda potenciada con la nueva solución entre los dos viales, dada su mejor accesibilidad y articulación. Debido tanto al trazado previsto como a la configuración actual del espacio libre, en el extremo noreste se produce una merma de 456'38 m² en la superficie de dicho espacio libre motivada por la conexión del nuevo vial con la trama urbana existente, superficie que se compensa ampliándolo en



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014

20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

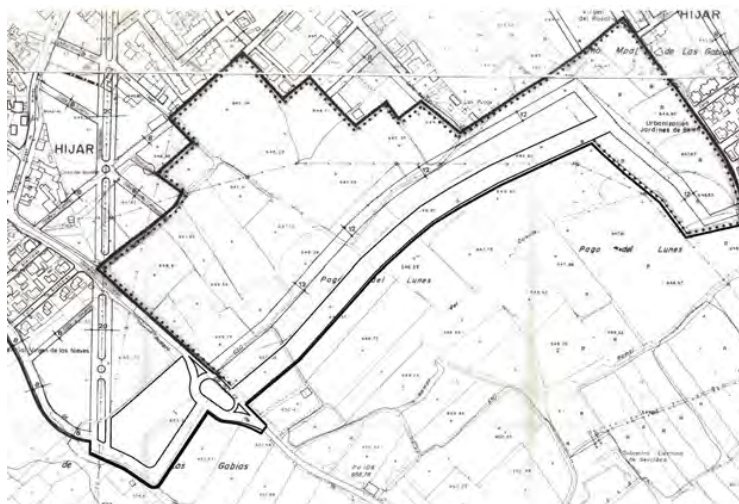
CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



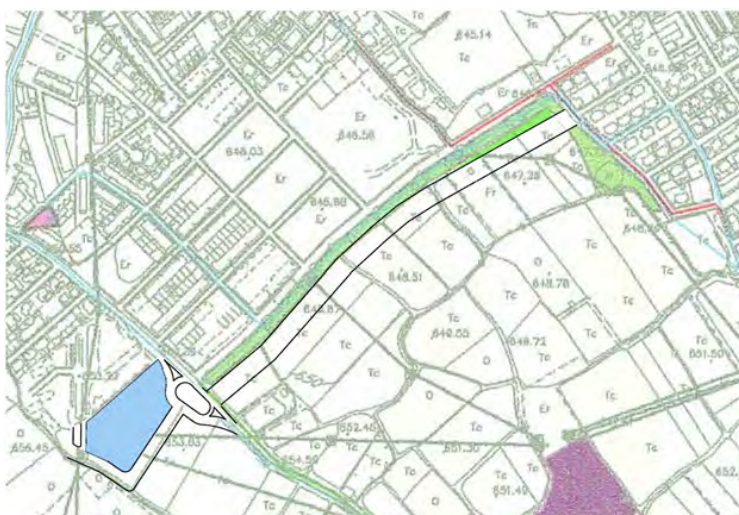
la misma cuantía y en la misma zona. De esta forma el sistema general de espacios libres se mantiene inalterado en cuanto a su superficie así como consiguientemente la ratio m² SGEL/hab. calculada por el PGOU-AP NN.SS. vigente.

Se prevé su clasificación como suelo urbano no consolidado (sistema general pendiente de ejecución), dentro del sistema de asentamientos, tal y como lo prevé el POTAUG, incrementando la superficie de aquel en 11.341'73 m², debiendo proceder a la expropiación de los mismos por parte del Ayuntamiento previamente a la ejecución de la actuación.

A continuación, se refleja la actuación prevista sobre el plano P4 (Alineaciones) de las NNSS y sobre el plano C-2a (Sistemas Generales) del PGOU-AP.



Localización en plano "P4 Alineaciones" de las NN.SS.



Localización en plano "C2a Sistemas Generales" de la A.P.

II.1.3.- EN REFERENCIA A LA EDIFICABILIDAD DE LA ZONA DEPORTIVA

Debido a la baja edificabilidad (0'10 m²/m²) que el planeamiento vigente previó para el uso de zona deportiva, donde con el paso de los años se viene demandando la cubrición de ciertos espacios deportivos (pistas de paddle y pistas polideportivas), además de verse necesitada de la construcción de otras instalaciones deportivas



cubiertas como gimnasios y para deportes indoor, y a las que habría que sumar la cada vez más prolija necesidad de construcción de instalaciones complementarias y auxiliares; se propone el incremento de la misma hasta un máximo de 0'20 m²/m². Consiguientemente, igual ocurre en términos de ocupación de la edificación ya que normalmente estas cuentan con una planta de altura, por lo que se propone su elevación también hasta el 20 %.

Según se demanda en el Acuerdo de la CTOTU de Granada, esta modificación de las ordenanzas de la zona deportiva solo afectará a las dotaciones de uso público, quedando excluidos los equipamientos privados.

II.1.4.- RESUMEN Y COMPUTO DE LAS DISTINTAS SUPERFICIES DE SUELO Y USOS.

De la totalidad de la superficie afectada por la presente Innovación, 31.184'90 m², la superficie de 26.392'56 m² proviene de su clasificación como suelo no urbanizable; y la superficie de 4.792'34 m², del suelo urbano.

De esos 31.184'90 m², la superficie de 4.792'34 m² mantiene su clasificación como suelo urbano y el resto, 26.392'56 m², pasan a clasificarse también como suelo urbano.

En cuanto a los usos a que se destinan los 31.184'90 m² que componen el suelo afectado por la Innovación, son los siguientes:

- Equipamientos: 6.258'48 m²
- Viario: 23.293'71 m²
- Espacios libres 1.632'71 m²

II.1.5.- MEDIA DOTACIONAL DE LA ZONA DE SUELO URBANO AFECTADA POR LA INCORPORACIÓN DE NUEVA SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES LOCALES.

La zona de suelo urbano afectada por la incorporación de la superficie de 1.632'71 m² dentro del sistema local de espacios libres es, según delimitación al efecto realizada por la Adaptación Parcial de las NN.SS. Las Gabias a la LOUA, la zona B; que cuenta con las siguientes características:

- superficie delimitada: 996.427'12 m²
- edificabilidad global: 1'30 m²/m²
- superficie de espacios libres (sist. local) 26.674'19 m² (1)
- superficie de equipamientos (sist. local): 12.554'03 m².

(1) A dicha superficie se le añaden los 1.632'71 m² resultantes del ámbito 3, resultando un total de 28.306'90 m².

Por lo tanto, la nueva media dotacional resulta de 0'0315 m²s/m²t (40.860'93 / 996.427'12 x 1'30), lo cual se divide entre lo que corresponde a espacios libres 0'0218 m²s/m²t (28.306'90 / 996.427'12 x 1'30) y la que corresponde a equipamientos 0'0097 m²s/m²t (12.554'03 / 996.427'12 x 1'30).

II.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOVACIÓN.

Como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo el fin previsto conlleva la Innovación del vigente PGOU-AP NN.SS. de Las Gabias a través del procedimiento de la Modificación. La justificación de la presente innovación del planeamiento municipal se plantea al amparo de las propias disposiciones establecidas por dicho PGOU-AP NN.SS., el cual posibilita actuaciones como la que nos ocupa siempre que la nueva ordenación suponga mejoras para el bienestar de la población, además de fundamentarse en el mejor



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.



cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública del urbanismo y de las reglas y estándares de ordenación regulados por ella.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA, por cuanto el cambio propuesto no produce ni la alteración integral de parte de la ordenación establecida por el planeamiento vigente ni la alteración sustancial de parte de las determinaciones de la ordenación estructural del mismo; no alterando, por tanto, el modelo territorial previsto por el planeamiento vigente de Las Gabias.

En referencia a lo previsto por el art. 36.2.a) 1ª de la LOUA, añadir que la nueva disposición propuesta complementa y mejora tanto la capacidad como la funcionalidad del modelo territorial del planeamiento general vigente, por cuanto hace posible una mayor y mejor previsión respecto del sistema general de equipamientos del municipio, el cual se incrementa en una superficie de 6.258'48 m², resultado del ámbito señalado.

Así mismo, y aunque no es objeto de la Innovación que nos ocupa, tal y como se justifica en el apdo. II.1.2 (ámbito 3), con la ordenación prevista se crean 1.632'71 m² de espacios libres con carácter de sistema general, procurando la articulación y la transición entre lo urbano y lo rústico.

En cuanto a dicho sistema general de espacios libres, como queda justificado en el apdo. II.1.2 (ámbito 5), se mantiene inalterable la superficie de dicho sistema, y en consecuencia, la ratio de SGEL/habitante.

En cuanto al sistema general de comunicaciones, este también se ve afectado positivamente a través de la reestructuración del vial ya previsto en el planeamiento vigente en el núcleo de Las Gabias y de la nueva implantación de otro que posibilite una mejor estructuración del núcleo de Híjar.

Para finalizar, en referencia al ciclo integral del agua, por parte de Emasagra como gestora del mismo, se informa, respecto al suministro hídrico necesario para abastecer a los ámbitos objeto de la Innovación (569'40 m³/año) que al tratarse de una demanda insignificante con respecto al volumen registrado en la actualidad (2.045.946'69 m³/año), queda garantizada con las actuales fuentes de suministro. Igualmente informa que las redes futuras de los ámbitos incluidos en la Innovación podrán conectarse a la red de saneamiento actualmente existente en el municipio.

Como conclusión global de todo lo anterior, podemos afirmar que la solución propuesta, por una parte, mejora la existente, y por otra, no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados, además de salvaguardar la coherencia de la ordenación resultante; por lo que entendemos queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución propuesta.

II.2.1.- Respecto a los aspectos urbanísticos.

II.2.1.a.- EN REFERENCIA A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos objeto de la presente Innovación pasan a integrarse en el Sistema General de Equipamientos (ámbito 4) o en el Sistema General de Comunicaciones (ámbitos 3 y 5), y todos ellos se integrarán con la clasificación de suelo urbano al no darse las condiciones del art. 44 LOUA (contener carácter o interés supramunicipal o singular por su naturaleza, entidad u objeto).

II.2.1.b.- EN REFERENCIA A LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS

Tal y como se prevé en el artículo 36.2.a) 2ª de la LOUA y como queda patente al



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



analizar las determinaciones de la Innovación que nos ocupa, no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de terreno alguno. De la misma forma, tampoco se desafecta el suelo de destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, sino todo lo contrario, se aumenta en un total de 7.891'19 m² (resultado de sumar los 6.258'48 m² de suelo equipamental y los 1.632'71 m² de espacios libres), por lo que no existe detrimento de la proporción ya alcanzada entre los aprovechamientos y las dotaciones del planeamiento vigente, sino lo contrario, aumentando globalmente la superficie destinada a las segundas con lo cual se incrementa también dicha proporción.

Igualmente, la Innovación que nos ocupa tampoco suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública por cuanto no es objeto de la Innovación que nos ocupa la alteración de suelo residencial.

II.2.1.c.- EN RELACIÓN AL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presupuesto económico para la realización de la completitud de la actuación prevista asciende a 2.315.789'40 €, desglosado según el cuadro adjunto.

La financiación queda asignada al Ayuntamiento de Las Gabias, a través de los acuerdos y convenios que suscribirán al efecto con otras administraciones públicas.

En cuanto a las previsiones de programación para la ejecución de los sistemas generales previstos (art. 41 R.P.), el inicio de las actuaciones será progresiva y según los plazos mínimos previstos en el cuadro reflejado a continuación, estableciéndose un plazo máximo de cinco meses desde la aprobación definitiva de la Innovación que nos ocupa, para la presentación del proyecto del primer ámbito donde se prevea actuar. Para el inicio de las obras se establece un plazo no superior a tres meses desde la aprobación de cada uno de los proyectos. En el ámbito 3 se entiende incluido el sistema local de espacios libres

La gestión es pública municipal, siendo el sistema de actuación el de expropiación en los casos en que los terrenos no pertenezcan al municipio (caso del camino en el ámbito 4 o de la vía pecuaria en el ámbito 3, ya de dominio público).

En el cuadro siguiente se pormenoriza, para cada actuación, el presupuesto y su programación:

ACTUACIÓN	DESCRIPCIÓN	PRESUP. (€)	PROGRA.: AÑO INICIO
Ámbito 3	Ejecución vial	736.059'60	1
Ámbito 4	Ejecución recinto ferial (SGEQ-RC)	799.486'50	1
Ámbito 5	Ejecución vial	780.243'30	1

Así mismo, se estima el soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el ámbito 4 en 18.000 €.

En cuanto al Informe de Sostenibilidad Económica, se adjunta como Anexo al presente documento, no sin significar que debido al carácter de iniciativa pública que tienen las actuaciones previstas por cuanto se trata de servicios públicos a disposición de la ciudadanía y sin repercusión de ingresos para las arcas públicas, no sería necesario.

II.2.1.d.- EN RELACIÓN A LA ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 37.2. LOUA.

La Innovación que nos ocupa, de acuerdo con su naturaleza y objetivos, no trasciende del ámbito de actuación, por lo que no conlleva una revisión del planeamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 37.2 de la LOUA.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



II.2.1.e.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS

La ejecución de los sistemas generales previstos se llevará a cabo a través de la ordenación prevista en la presente Innovación, sin perjuicio de la redacción de los oportunos proyectos de construcción que resulten necesarias en cada caso concreto.

II.2.1.f.- EN RELACIÓN A LA CONCRECIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

La concreción de los aspectos descritos anteriormente se plasman, según lo previsto en el art. 36 de la LOUA, en la documentación parcial complementaria y sustitutiva de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor; y que son los que se incluyen en el presente documento.

Los aspectos normativos se plasman en la normativa urbanística del presente documento de Innovación.

En cuanto a la documentación gráfica es conveniente hacer constar que la proveniente de las NN.SS. (se ha escogido la de escala 1:2.000 para posibilitar un mejor detalle) es bastante antigua y elaborada manualmente sobre una planimetría también obsoleta a día de hoy, por lo que existen algunas discrepancias que, no obstante, se han minimizado en los planos aportados referentes a la Innovación (valga como ejemplo la distinta delimitación de suelo urbano que se refleja en el plano de usos pormenorizados (1.2) y de alineaciones (2.2)).

Por otra parte, la documentación gráfica de la Adaptación Parcial está elaborada a escala 1:10.000, por lo que el detalle de los aspectos objeto de la Innovación son difíciles de apreciar.

Se incorporan los siguientes planos, sustitutivos de los vigentes:

- 1.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbito 3) E:1/2.000.
- 1.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 2.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbito 3) E:1/2.000.
- 2.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 3.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano A.3a A.P.: clasificación y calificación del suelo. E:1/10.000
- 4.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000

II.2.2.- Respecto a los aspectos ambientales.**II.2.2.a.- ALTERNATIVAS A LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Sin perjuicio del examen y valoración ambiental de alternativas al planeamiento propuesto, y que se adjuntan en el documento ambiental que acompaña a este documento urbanístico, a continuación se desglosan y describen desde el punto de vista urbanístico:

a.- Alternativa Cero: mantenimiento de la situación urbanística actual.

Esta alternativa consiste en no elaborar la innovación del planeamiento que nos ocupa, y por lo tanto no prever suelo para la ampliación del sistema general de equipamientos ni para el de comunicaciones.

De esta forma, los tres ámbitos mantendrían su uso actual, por lo que se renunciaría, por una parte, al aumento de superficie para el sistema general de equipamientos; y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



por otra, a la reestructuración y ampliación del sistema general de comunicaciones.

Por todo lo anterior, la no elaboración de la presente Innovación no daría respuesta a las demandas de comunicaciones viarias actuales del municipio de Las Gabias, manteniéndose además el déficit ahora existente en cuanto a las necesidades de construcción de una zona recreativa en el núcleo de Híjar.

b.- Alternativa Uno: elaboración y desarrollo de la calificación propuesta.

Esta alternativa, consistente en la previsión de terrenos con destino al sistema general de equipamientos (previsión de zona recreativa en el núcleo de Híjar) y al sistema general de comunicaciones (reestructuración y previsión de viario estructurante), procura el incremento y recualificación del sistema, viniendo a mejorar la funcionalidad del mismo.

Aunque en todos los ámbitos se prevea la disposición de suelo no urbanizable, este es, en primer lugar, colindante con el suelo urbano vigente, y en segundo, categorizado como de carácter natural o rural (salvo el propuesto en el ámbito 3, que lo es de especial protección por su excepcional valor productivo derivado del POT AUG, aunque se permite por el mismo tanto la construcción de nuevas vías de comunicación como la urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos), por lo que se entiende viable que a través de este tipo de suelo se prevea la ampliación de los núcleos urbanos que nos ocupan y además para el uso de sistemas generales destinados al uso de la población en general. Así mismo, los usos que en definitiva se van a implantar no procuran grandes volúmenes edificatorios, por lo que el impacto paisajístico es mínimo.

Por lo tanto, entendemos la localización prevista en la presente Innovación como la mejor alternativa posible y eficiente desde el punto de vista ambiental y urbanístico. De este modo, la Innovación planteada redonda de forma general en el bienestar de la población, y de forma concreta, en su salud, dado el carácter que presentan los objetivos a conseguir por la misma.

II.2.3.- Respecto a los aspectos de salud.

Conjuntamente con el presente documento urbanístico se redacta la Memoria Resumen Cribada de la Valoración de Impacto en la Salud (Decreto 2/2020, de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva en Andalucía), la cual se tramitará en la Consejería de Salud y Familias, para finalmente llevarnos a obtener la preceptiva autorización en base a lo previsto en el Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II.3.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

Los aspectos a tener en cuenta con el fin de valorar la incidencia territorial de la innovación pretendida se pueden sintetizar en los siguientes:

a) Justificación de la necesidad de la ampliación de los sistemas generales.

La justificación de dicha necesidad de ampliación del sistema general de equipamientos y de comunicaciones viene dada, al tratarse de servicios de interés público, por el deber del Ayuntamiento de Las Gabias de consolidar y ampliar la red de servicios públicos para con sus ciudadanos, y de esta forma contribuir a su bienestar y a la mejora de su calidad de vida.

b) Modelo territorial.

La estructura territorial del término municipal de Las Gabias se caracteriza por



constituir un sistema en el que se implanta un núcleo de población principal (Gabia La Grande), además de otros núcleos secundarios (Gabia La Chica, Híjar y San Javier) y de algunas construcciones en diseminado.

El modelo territorial, debido a las características y objetivos de la Innovación que nos ocupa (afecta al sistema general de equipamientos y de comunicaciones), así como a sus determinaciones, alcance y naturaleza, no se altera respecto al configurado en la actualidad por el planeamiento vigente, aunque sí se complementa en gran medida. En cualquier caso se viene a incrementar la superficie de dotaciones, en concreto las de carácter de equipamientos, y a reestructurar y a incrementar las de comunicaciones para servicio de la población, lo que redundará en la mejora y consolidación del actual modelo territorial.

c) Idoneidad del emplazamiento.

El ámbito que se destina a equipamiento, y que desde el punto de vista urbanístico va a formar parte del sistema general de equipamientos, y por tanto de la ordenación estructural del municipio, reúnen los requisitos referentes a superficie, localización, comunicaciones y accesos, así como los de aptitud e idoneidad para la función y finalidad que persiguen.

En cuanto a los destinados a comunicaciones, también por su significación dentro de la estructura urbanística de los núcleos urbanos donde se reestructuran o implantan, van a formar parte de la red de sistemas generales de comunicaciones, y por lo tanto de la ordenación estructural del municipio.

d) Incidencia en la Ordenación del Territorio.

La incidencia en la Ordenación del Territorio, se realiza desde la perspectiva de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, analizándola particularmente desde:

- El sistema de ciudades del modelo territorial de Andalucía:
Dicho modelo de ciudades, establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio-BOJA nº 136 de 17-7-2006) encuadra al municipio de Las Gabias, en lo que se refiere al Sistema de Ciudades, en las unidades organizadas por centros regionales, y dentro de estos con jerarquía de asentamiento rural o pequeña ciudad tipo 2. En cuanto al Dominio Territorial, lo incluye en el de centro regional de Granada. En cuanto a otros parámetros a conocer respecto a la caracterización del municipio en relación con el POTA, el mismo se encuadra en el área de afección del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, perteneciendo a la relación de municipios de relevancia territorial establecida por el Decreto 150/2003, de 10 de junio.
Por su parte, la actuación prevista no altera la relación existente de este tipo de estructuras, aunque incide positivamente en su influencia y en la consolidación del propio sistema.
- El sistema de comunicaciones y transportes.
Como se reflejó al establecer la idoneidad del emplazamiento de las distintas actuaciones, el sistema de comunicaciones y transportes ya existente hace posible y facilita la finalidad de la presente Innovación, toda vez que los ámbitos previstos en la misma se apoyan en dicho sistema, fomentando su consolidación.
- Las infraestructuras y servicios supramunicipales.
Debido, por una parte, a las características de los ámbitos en los que se apoya la Innovación; y por otra, a las características, connotaciones y dimensiones de las mismas; la suficiencia de las infraestructuras que garantizan la viabilidad de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



la misma se encuentran ya resueltas desde las propias redes generales existentes.

- El sistema de dotaciones y equipamientos:
El sistema de dotaciones y equipamientos se encuentra alterado de forma positiva, por cuanto la actuación que nos ocupa viene a consolidar y a incrementar la cantidad y calidad de los actualmente existentes en el municipio, ya que supone una reserva de terrenos con destino dotacional público, que viene a asegurar y consolidar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, además de garantizar la funcionalidad de los principales suelos de uso colectivo, redundando por tanto en el bienestar de la población.
- La protección del territorio y los recursos naturales básicos:
Igualmente, como se reflejó anteriormente, la innovación que nos ocupa no solo no tiene ninguna repercusión negativa sino que es respetuosa con las características del entorno circundante, y más concretamente con sus recursos naturales, a los cuales no afecta o respeta en cualquier caso, como así se justifica en el estudio ambiental que acompaña al presente documento urbanístico.
- La prevención de riesgos:
El ámbito que nos ocupa no presenta otros riesgos salvo los ya conocidos referentes al seísmo y los de carácter geotécnico, en todos estos casos recogidos en la normativa sectorial de aplicación a los proyectos que se pretendan implantar, y por lo tanto controlables.

VALORACIÓN.

En base al análisis expuesto se concluye en que la Innovación que nos ocupa no tiene Incidencia Territorial Negativa dado que no conlleva una repercusión significativa en el modelo de ciudad establecido por el POT.

II.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL.

Los efectos previsibles de la actuación planteada sobre la planificación sectorial y territorial se analizan desde el punto de vista de las siguientes estrategias, programas y planes:

II.4.1.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL PAISAJE.

Esta Estrategia establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar las actuaciones en esta materia.

Plantea una serie de objetivos generales con el fin de garantizar la calidad paisajística como son el impulso para la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural y cultural; la cualificación de los espacios urbanos, de los paisajes asociados a actividades productivas y de las infraestructuras de transporte, energía y telecomunicaciones; la implementación de los instrumentos de gobernanza paisajística y la potenciación de la sensibilización, la educación y la formación en materia de paisaje.

En relación con los objetivos de esta estrategia, y dada la situación de las actuaciones en los bordes de los núcleos urbanos, para la integración paisajística de dicha actuaciones entre el entorno de vega agrícola y los terrenos urbanos, se prevé la implantación de arbolado de alineación (se utilizarán las especies vegetales mejor adaptadas al cambio climático y clima de la zona, autóctonas y con menos requerimientos hídricos) en los nuevos sistemas viarios y en los bordes perimetrales



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



del nuevo equipamiento.

II.4.2.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

Esta Estrategia tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas de planificación y gestión de la movilidad y metabolismo urbano.

Contempla la mejora de la eficiencia energética y económica del transporte, la limitación a la expansión de los espacios urbanos vinculados al vehículo motorizado, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la rehabilitación de las edificaciones urbanas existentes y de la construcción bioclimática, así como el aumento de la superficie capaz de sostener vegetación.

De acuerdo con las directrices de esta estrategia y el programa ciudad sostenible de la Junta de Andalucía, se propone la implantación de arbolado según se ha descrito en el apdo. anterior.

II.4.3.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (AGENDA 21).

En esta Estrategia hace referencia a la necesidad de enfocar, de forma integral y equilibrada, las cuestiones relativas al medio ambiente y al desarrollo en el marco de la Agenda 21 por la sostenibilidad.

Establece una serie de criterios operativos, como son:

- Irreversibilidad cero: reducir a cero las intervenciones acumulativas y los daños irreversibles.
- Aprovechamiento sostenible: las tasas de usos de los recursos renovables no pueden ser superiores a las tasas de regeneración de estos propios recursos. De esta forma, toda inversión en la explotación de un recurso no renovable deberá ser acompañada con la inversión compensatoria en un recurso renovable alternativo.
- Emisión sostenible: las emisiones de desechos y residuos no deben ser superiores a las capacidades naturales de asimilación de los ecosistemas a los que se emiten dichos desechos y residuos.
- Eficiencia tecnológica: han de favorecerse las tecnologías que aumenten la productividad de los recursos frente a las tecnologías que incrementen la cantidad extraída de recursos.
- Precaución: ante la magnitud de los riesgos potenciales a que nos enfrentamos, se impone una actitud de vigilante anticipación que identifique y descarte de entrada, las vías que podrían llevar a desenlaces catastróficos.
- Prevención: evitar, en lo posible, las repercusiones negativas de la actividad humana sobre el medio ambiente y adoptar un papel activo respecto a la prevención de los riesgos comprobados, de carácter natural o tecnológico, en las tres dimensiones del desarrollo sostenible (ambiental, social y económica).

Las actuaciones previstas en la Innovación han tenido en cuenta estos criterios, sobre todo en lo que respecta al logro de una emisión sostenible, estableciendo la obligatoriedad de plantación de arbolado tanto en el viario como en el perímetro del suelo equipamental previsto, produciendo un aumento de la capacidad de absorción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

II.4.4.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Esta Estrategia consiste en un conjunto de medidas adoptadas en materia de planificación e información, entre las que destaca la inclusión en la planificación ambiental de información sobre los posibles escenarios futuros de cambio climático

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

24



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



(Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible /CAGPDS); la planificación y realización de medidas de fomento de sistemas, métodos y prácticas de cultivos extensivos y respetuosos con el medio ambiente así como la intensificación del apoyo a la modernización de los regadíos (CAGPDS); así como el impulso de políticas de gestión sostenibles y eficientes del uso del agua (CAGPDS).

Como se ha indicado en los apartados anteriores, la propuesta de plantación de arbolado según las características también referidas obedece a las medidas adoptadas por la estrategia en cuanto a la planificación respecto a los efectos del cambio climático.

II.4.5.- DESDE EL PROGRAMA DE DESARROLLO RURAL DE ANDALUCÍA 2014-2020.

Dicho Programa pretende alcanzar un medio rural más sostenible y competitivo en el marco de las prioridades de la Europa 2020.

Las medidas hacia las que se dirige el programa, en coherencia con los objetivos de la preservación del medio ambiente, la mitigación del cambio climático y adaptación al mismo, así como la innovación de los sistemas tradicionales, son:

- Fomentar la transferencia de conocimientos y la innovación en la agricultura, la silvicultura y las zonas rurales.
- Mejorar la viabilidad de las explotaciones y la competitividad de todos los tipos de agricultura en todas las regiones y promover las tecnologías agrícolas innovadoras y la gestión sostenible de los bosques.
- Promover la organización de la cadena alimentaria, incluidos la transformación y la comercialización de productos agrícolas, el bienestar de los animales y la gestión de riesgos en la agricultura.
- Restablecer, conservar y mejorar los ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura.
- Promover la eficiencia de los recursos y apoyar la transición a una economía baja en carbono y resistente al cambio climático en los sectores agrícola, alimentario y silvícola.
- Promover la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

Dada la escasa superficie agrícola que se pretende transformar en relación con el medio circundante y sus características, así como la finalidad de la Innovación que nos ocupa, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de este Programa.

II.4.6.- DESDE EL PLAN DE MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA AGLOMERACIÓN DE GRANADA Y ÁREA METROPOLITANA.

El municipio de Las Gabias está incluido dentro del ámbito del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, aprobado mediante Decreto 231/2.013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía (BOJA de 10 de marzo de 2014).

Por su parte, el Decreto 239/2.011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, dispone que en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

En este sentido, la creación y mejora de los Sistemas Generales de Comunicaciones propuestos en la Innovación están en consonancia con las Medidas del Plan de Actuación de la Aglomeración Urbana de Granada y Área Metropolitana para la mejora de las infraestructuras viarias, toda vez que dados los problemas de saturación que sufren actualmente los núcleos urbanos de este municipio, estas actuaciones previstas para las infraestructuras viarias mejorarán la fluidez del tráfico motorizado y por tanto reducen las emisiones de los trayectos o desvían el tráfico interurbano de los núcleos de población.

II.5.-CARACTERIZACIÓN SEGÚN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Las Gabias se encuadra, en lo que se refiere al Sistema de Ciudades, en las unidades organizadas por centros regionales, siendo considerado en este caso el núcleo de Las Gabias como asentamiento rural o pequeña ciudad tipo 2.

En cuanto a la justificación de la norma 45.4.a, resulta que en base a las nulas consecuencias que para el crecimiento poblacional y territorial se contienen en la Innovación, carece de sentido su aplicación.

En cuanto al resto de implicaciones derivadas del POTA, en el apdo. II.3 se especifican en relación con los objetivos y determinaciones de la Innovación.

II.6.- INCIDENCIA Y RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG)

El municipio de Las Gabias queda vinculado, en cuanto a planificación territorial, al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, del Consejo de Gobierno, y publicado en el BOJA nº37, de 28 de marzo de 2000.

Dicho POTAUG, en lo referente a los suelos no urbanizables incluidos por la presente Innovación, no prevé determinaciones que afecten a los objetivos de la misma, y por tanto posibilitan el fin pretendido de que dichos terrenos pasen a formar parte del sistema general de equipamientos o de comunicaciones.

De este modo, en el ámbito 3, pese a incluirse en suelo protegido por su excepcional valor productivo, se permite su urbanización con el fin de la ampliación de núcleos urbanos, como es el caso que nos ocupa.

Para finalizar, para los ámbitos 4 y 5, pese a estar clasificados como suelo no urbanizable, es el propio Plan Metropolitano el que prevé su incorporación al sistema de asentamientos.

II.7.-TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.

II.7.1.- EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN

La formulación de la presente Innovación proviene del Ayuntamiento de Las Gabias, una vez constatadas las necesidades que procuran el objetivo último de la misma, concretada en la previsión de suelo para la ampliación del sistema general de equipamientos.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

26



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



Al tratarse de una Innovación del planeamiento vigente con carácter de Modificación Estructural, ya que altera la ordenación estructural del mismo en lo referente a equipamientos del sistema general, la tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los arts. 32 y 36 de la L.O.U.A. ,en la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributarias y de Sanidad Animal, (arts. 17 a 22), y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, “por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía” (art 3, 10, 13, 14 y Anexo IV), sin perjuicio de las modificaciones operadas al respecto por el Decreto Ley 2/2020 de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva en Andalucía.

- Solicitud de “Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica” y de “Informe de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico” a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible; así como el “Procedimiento de Consultas Previas y Cribado”, al objeto de conocer si la innovación debe someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud a la Consejería de Salud y Familias.

En los apdos. II.7.2 y II.7.3 siguientes se describen las actuaciones realizadas y los informes recibidos al efecto de las consultas, y como estos se han tomado en consideración para la redacción de la Innovación previa a su aprobación inicial.

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Las Gabias (acordada con fecha de 26-07-2021).

- Información pública para recibido de alegaciones, con publicación en BOJA, BOP, Portal de Transparencia Municipal y Periódico Provincial.

Solicitud de consultas a interesados y de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que determine su regulación específica. En el Anexo siguiente se justifica la necesidad o no de la solicitud de dichos informes. En el apdo. II.7.4 se describen las actuaciones realizadas y los informes sectoriales recibidos, y como estos se han tomado en consideración en la redacción del documento previo a su aprobación provisional.

En el apdo. II.7.5 se hace referencia tanto a las fechas de la información pública como del resultado de la misma.

- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Las Gabias sobre las alegaciones recibidas, en su caso.

- Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de Las Gabias en base a lo previsto en la Instrucción 3/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el trámite de aprobación provisional en determinados instrumentos de planeamiento urbanístico (acordada con fecha de 30-01-2023).

- Nueva información pública por periodo de 45 días. En el apdo. 7.II.7 se hace referencia a las fechas de dicha información pública y al resultado de la misma.

- Solicitud de verificación de los informes solicitados tras la aprobación inicial que tengan carácter vinculante según lo dispuesto en el art. 6. Uno. 4ª del Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y planificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

En el apdo. 7.II.8 se describen las actuaciones realizadas y los informes sectoriales recibidos, y como estos se han tomado en consideración en la redacción del documento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica al órgano ambiental (formulada con fecha de 20-5-2024).
- Aprobación Definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería competente en materia urbanística de la provincia de Granada, en los términos regulados.

ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD DE SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES.

En base a las características de la innovación que nos ocupa, sus determinaciones, función y posibles afecciones, se considera necesario el requerimiento de informes preceptivos de órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos y que se encuentren afectados por la innovación pretendida referentes a Evaluación de Impacto en la Salud - Consejería de Salud y Familias; a Incidencia Territorial - Oficina de Ordenación del Territorio (Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), al Servicio de Carreteras (Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), al Servicio de Bienes Culturales (Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico), al Ministerio competente en Telecomunicaciones, así como a la Dirección General de Aviación Civil y al Ministerio de Defensa (Servidumbres Aeronáuticas). Igualmente, por disponerlo así el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, se solicitará informe al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas - Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio de Transición Ecológica). Para finalizar, y por disponerlo así el Informe de Alcance emitido por el órgano ambiental, se solicitará informe al Departamento de Vías Pecuarias y al órgano competente en gestión forestal en relación a los Montes Públicos.

Por otra parte, al no existir posibles afecciones en relación con el Sector Ferroviario (no se conocen afecciones), Patrimonio de las Administraciones Públicas (no se conocen afecciones), Costas (no se conocen afecciones), Sector de Hidrocarburos (no se conocen afecciones), Turismo (no se conocen afecciones), Deporte (no se conocen afecciones), Puertos (no se conocen afecciones), Comercio Interior (no se conocen afecciones); no aconsejan la petición de informes en relación con la materia.

II.7.2.- EN REFERENCIA A LOS INFORMES EMITIDOS AL “DOCUMENTO URBANÍSTICO / BORRADOR DE PLAN” Y “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO”.

Con fecha 5 de octubre de 2020 se registra la documentación pertinente para el inicio de la tramitación ambiental de la Innovación que nos ocupa, en el Departamento de Prevención y Control Ambiental de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el cual emite Resolución de admisión a trámite con fecha de 21-10-2020.

Posteriormente, con fecha 11-02-2021, dicho Departamento emite Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Innovación, adjuntando copia de los informes recibidos a las distintas consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Sin que ninguno de los informes recibidos a dichas consultas tenga el carácter de desfavorable, a continuación se reflejan las observaciones y requerimientos solicitados en los mismos, para seguidamente reflejar el lugar (texto escrito y/o documentación gráfica) donde se recogen en el presente documento. Añadir que



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



debido al respeto de lo solicitado por dichos informes y a los ajustes realizados en la documentación gráfica debido a ello, la superficie de algunos ámbitos ha incrementado como queda justificado en los apdos. II.1 y II.7.2 de la memoria del presente documento.

Respecto al informe del Departamento de Prevención y Control Ambiental (CAGPDS)

Sin perjuicio de que en dicho informe se recoge, a modo de síntesis, el resultado de las demás consultas solicitadas, y que reflejamos seguidamente al analizar cada una de ellas, por parte del propio órgano ambiental se requiere lo siguiente en cuanto a los aspectos urbanísticos se refiere:

- solicitar informe al Departamento de Vías Pecuarias sobre el documento que se somete a aprobación inicial. Se recoge en el apdo. II.7.1 de la presente memoria.
- reflejar los montes públicos existentes en el municipio y solicitar informe de la administración competente en gestión forestal. La petición de dicho informe se recoge en el apdo. II.7.1 de la presente memoria, sin perjuicio de advertir que no existen montes públicos en el municipio.
- especificar las características de la propuesta de encauzamiento, así como del dominio público hidráulico afectado. Este aspecto se recogió, para el documento de aprobación inicial, en el apdo. II.1.2 (ámbito 1) de su memoria, aunque posteriormente dicho ámbito 1 se ha retirado del documento de Innovación (ver "Antecedentes", recogido en el apdo. I.2 de la presente memoria).
- ser acorde con las normativas reguladoras de la biodiversidad y la geodiversidad, y el paisaje. Se recogen en el apdo. III.2.1 de la normativa urbanística de la presente innovación.
- consideración del reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Se recoge igualmente en el apdo. III.2.1.

Respecto al informe del Departamento de Vías Pecuarias (CAGPDS)

El informe propone, respecto a la actuación concretada en el Ámbito 3 (previsión de viario estructurante.....), la cual afecta a la vía pecuaria denominada "Colada del Llano de Llevas" (deslindada por resolución de 21/04/2005, de la Secretaría General Técnica y publicada en el BOJA nº 100 de fecha 25/05/2005) la aplicación del actual art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias, modificado por el Decreto 36/2014.

Lo solicitado se refleja en el apdo. III.2.2 de la normativa urbanística y planos 1.2.a y 2.2.a.

Respecto al informe de Aguas (Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas / CFIOT).

Solicita la incorporación de planos en planta donde se representen las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento en alta que sean necesarias para atender las nuevas necesidades, reflejando los puntos de acometida previstos a la red existente. Las diferentes infraestructuras e instalaciones previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución. Así mismo, se deberá justificar la capacidad de los depósitos de regulación que abastezcan a los ámbitos previstos por la Innovación. A este respecto se aporta informe de Emasagra, como concesionario de las instalaciones del ciclo integral del agua.

Así mismo, se requiere que se solicite informe tras la aprobación inicial del documento, aspecto que se recoge en el apdo. II.7.1 de la presente memoria.

Respecto al informe de la Oficina de Ordenación del Territorio (CFIOT)

Solicita se tengan en cuenta las afecciones de la Cañada Honda sobre los ámbitos 1 y 2, cauce perteneciente a la red hídrica secundaria de la Aglomeración Urbana de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



Granada, las cuales se recogieron en los apdos. II.1.2 y II.1.1 de la memoria del documento que se aprobó inicialmente (ver apdo. I.2 “Antecedentes”).

Igualmente solicita, en referencia al ámbito 2, la observación de las normas del POTAUG relativas a protección del suelo y ejecución de la red viaria, aspecto que se recogió en el apdo. II.1.1 de la memoria del documento que se aprobó inicialmente (ver apdo. I.2 “Antecedentes”).

En referencia al ámbito 3 solicita justificar la regulación prevista por el POTAUG al estar ubicado en suelos de Excepcional Valor Productivo, aspecto que se recoge en el apdo. II.1.2.

Por último solicita sean tenidos en cuenta los instrumentos de planificación territorial aplicables además de las distintas estrategias territoriales, así como que le sea solicitado informe de incidencia territorial tras la aprobación inicial del documento. Dichos requisitos se recogen en la memoria justificativa del presente documento (apdos. II.3 a II.7).

Respecto al informe del Servicio de Urbanismo (CFIOT)

Solicita sean tenidos en cuenta una serie de aspectos relacionados con la documentación aportada, con la situación física y jurídica de los terrenos y con las infraestructuras urbanas existentes; así como los relacionados con las mejoras que la nueva ordenación suponga para el bienestar de la población en función de las previsiones del PGOU-AP. NN.SS.. Dichos requisitos se recogen en la memoria expositiva y justificativa del presente documento.

Respecto al informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio TERD)

En cuanto a las afecciones a cauces e inundabilidad, solicita la concreción de la actuación prevista en el ámbito 1, que trata de la reestructuración de un vial previo al encauzamiento de la colindante Cañada Honda. Las características de dicho encauzamiento se reflejan en los apdos. II.1.2 (ámbito 1) y III.2.3 de la memoria del documento aprobado inicialmente, así como en el Estudio Hidrológico-Hidráulico que acompaña a esta Innovación, todo ello sin perjuicio de lo especificado en el apdo. I.2 “Antecedentes”.

También se requerirá autorización administrativa previa del organismo de cuenca para la ejecución de la actuación en el ámbito 2 (ampliación de la ciudad deportiva), aspectos igualmente recogidos en el apdo. III.2.3 de la memoria del documento aprobado inicialmente, todo ello sin perjuicio de lo especificado al respecto en el apdo. I.2 “Antecedentes”, de la presente memoria.

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos indica que la Innovación no supone un aumento de las previsiones de demanda de agua.

Para finalizar, en cuanto al saneamiento, depuración y aguas de escorrentía, indica que la Innovación tampoco implica un incremento del volumen previsible de efluentes.

Respecto al informe del Servicio de Turismo (CTRJAL)

En su informe hace constar que el Servicio de Turismo no se encuentra incluido en el apartado de Administraciones públicas afectadas del art. 5.4 de la Ley 21/2013, ello sin perjuicio de que la actuación que nos ocupa debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz.

En todo caso, la actuación no puede afectar a la consolidación del sector turístico como una de las actividades estratégicas para el desarrollo sostenible de Andalucía



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014

20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



y su recuperación socio-económica según se establece en el III Plan de Calidad Turística de Andalucía 2014/2020.

II.7.3.- EN REFERENCIA AL INFORME EMITIDO AL DOCUMENTO DE “MEMORIA RESUMEN PARA LA FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y CRIBADO DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD”

Por parte de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica (Consejería de Salud y Familias) se ha emitido informe con fecha 10-05-2021, en el que concluye que la innovación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

No obstante lo anterior, y tal como se solicita en dicho informe, tanto en el apdo. II.1.1 (ámbito 2) de la documentación escrita que obtuvo la aprobación inicial como en la documentación gráfica (plano 2.2.a) se refleja la zona de protección de 50 metros de anchura, prevista en el Reglamento de Policía Mortuoria, que ha de permanecer libre de toda construcción y podrá ser ajardinada. No obstante lo anterior, tal y como se recoge en el apdo. I.2 “Antecedentes”, dicho ámbito ya no forma parte de los objetivos de la Innovación que se tramita. Ello entendemos que no viene a significar, a efectos de salud, modificación del objeto del instrumento de planeamiento.

Así mismo, solicita que en el Certificado del Acuerdo de aprobación inicial se haga constar, expresamente, que el objeto del instrumento de planeamiento aprobado inicialmente no se ha modificado, en ningún aspecto, respecto al objeto y justificación detallados en la documentación aportada con la solicitud de consultas previas y cribado de fecha 6/04/2021. Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento, como Administración promotora, remitirá a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familias el Certificado del Acuerdo de aprobación inicial.

II.7.4.- EN REFERENCIA A LOS INFORMES EMITIDOS A LA DOCUMENTACIÓN TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.

Tras la aprobación inicial, acordada con fecha de 26 de julio de 2021, se expuso al público para recibido de alegaciones, además de solicitarse informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, tal y como prevé el art. 31.1. 2ª LOUA. Se hace constar que se declaró la aplicación de la tramitación de urgencia prevista en el art. 33.1 de la Ley 39/2015 de PACAP.

A través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística se han recibido los siguientes informes pertenecientes a los siguientes órganos de la comunidad autónoma (entre paréntesis el carácter de dicho informe):

- Oficina de Ordenación del Territorio-CFIOT (no tiene Incidencia Territorial Negativa).
- Servicio de Urbanismo-CFIOT (favorable con condiciones).
- Servicio de D.P.H. y calidad Aguas-CAGPDS (no procede emisión de informe).
- Servicio de Carreteras-CFIOT (no se encuentran afectados sus intereses por la Innovación).
- Servicio de Gestión del Medio Natural-CAGPDS (no se encuentran afectados Montes Públicos ni terrenos forestales).
- Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad-CAGPDS (no se encuentran afectados espacios ni especies).
- Departamento de Vías Pecuarias-CAGPDS (desfavorable).
- Servicio de Bienes Culturales-CCPH (favorable condicionado).

Además, como órganos estatales y provinciales, se han recibido los siguientes informes (entre paréntesis el carácter de dicho informe):

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir-MTERD (desfavorable).
- Dirección General de Infraestructuras-MD (favorable).
- Dirección General de Aviación Civil-MTMAU (no procede emisión de informe).

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

31



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2VN200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Subdirección General de Evaluación Ambiental-MTERD (no tiene asignada competencias para informar al caso).
- Dirección General de Telecomunicaciones-MAETD (favorable).
- Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada (favorable).

A continuación se recogen las observaciones, requerimientos y condicionantes solicitados en dichos informes, señalando donde se refleja la subsanación de los mismos en el documento de Innovación que nos ocupa. Se obvian los informes favorables, los no procedentes y los que informan no encontrarse afectados.

II.7.4.1.- Respecto al informe de la Oficina de Ordenación del Territorio (CFIOT)

Informa que la Innovación no tiene Incidencia Territorial Negativa, aunque impone condiciones para el ámbito 2.

Puesto que dicho ámbito 2 desaparece de los objetivos de la presente Innovación según lo especificado en el apdo. I.2 “Antecedentes” de la memoria expositiva, obviamos dichas condiciones.

II.7.4.2.- Respecto al informe del Servicio de Urbanismo (CFIOT)

Las condiciones y requerimientos que solicita se han incluido en los distintos apdos. de la memoria expositiva y justificativa del presente documento (I.2, II.1, II.2 y II.2.1) y en la documentación gráfica (planos 1.2.b, 2.2.a y 4.2).

Igualmente se desarrolla más pormenorizadamente el Resumen Ejecutivo según lo solicitado y se incluye el Informe de Sostenibilidad Económica de cara a garantizar la viabilidad técnica y económica de las actuaciones previstas.

II.7.4.3.- Respecto al informe del Departamento de Vías Pecuarias (CCPH)

Aunque ya se incluía en parte en la documentación que obtuvo la aprobación inicial, se ha completado la justificación en cuanto al respeto del deslinde publicado respecto a la Vía Pecuaria Colada del Llano de Llevas (apdos. II.2.3 y III.2.2), clasificándolo en espacio libre y no computándolo en el sistema general de espacios libres del municipio. Igualmente se completa el plano 1.2.a ajustando el referido deslinde a la planimetría de las NN.SS. y PGOU-AP.

II.7.4.4.- Respecto al informe del Servicio de Bienes Culturales (CCPH)

Se propone su informe favorable condicionado a la realización, previa a la aprobación provisional de la Innovación, del Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos Arqueológicos en las áreas actualmente clasificadas como suelo No Urbanizable y en los ámbitos colindantes con la Villa de Las Gabias o la Cuesta de los Chinos. Los resultados de este estudio deberán quedar incluidos en el documento urbanístico y podrán determinar cautelas arqueológicas adicionales y otras medidas de protección en función de los posibles hallazgos que se documenten.

Dicha documentación se encuentra en tramitación en la Delegación de Cultura JA, habiendo sido redactado por el arqueólogo D. Manuel Moreno Alcaide.

II.7.4.5.- Respecto al informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (MTERD)

Respecto a las propuestas que la Innovación realiza en cuanto a los ámbitos 1 y 2, el informe es desfavorable, al no encontrarlos viables debido a las afecciones que presentan dichos ámbitos al dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y zona de policía, así como al régimen de corrientes y zonas inundables de los cauces de Cañada Honda, Barranco de la Patrona y Barranco Hondo.

Para el resto de actuaciones previstas (ámbitos 3, 4, 5), se informa favorablemente, aunque con una serie de condiciones que se trasladan al apdo. III.2.3 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22	
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.	

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



II.7.5.- EN REFERENCIA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN LA INFORMACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.

Como se ha reflejado anteriormente, la aprobación inicial se acordó con fecha de 26-07-2021, publicándose dichos acuerdos en los anuncios de exposición pública que se llevaron a cabo en el BOJA nº 172 de fecha 7-9-2021, en el BOP nº 151 de fecha 9-8-2021, en el periódico Granada Hoy de fecha 21-8-2021, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el portal de transparencia municipal.

Según certificado de la secretaría municipal, se recibió una sola alegación sobre los documentos expuestos al público. La misma fue interpuesta por la compañía Edistribución Redes Digitales SLU en referencia a las líneas eléctricas que atraviesan el ámbito 4, requiriendo el respeto a la normativa sectorial de aplicación. Lo solicitado se recoge en el apdo. II.2.6 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.

II.7.6.- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras el análisis y constatación de los informes sectoriales y alegaciones recibidas en el periodo de información pública tras la aprobación inicial se ha procedido a la adecuación de la documentación de la Innovación a los distintos requerimientos y observaciones de aquellos.

Como se ha descrito en el apdo. I.2 (Antecedentes) de la presente memoria, ello ha procurado la eliminación de los objetivos 1 y 2 de la Innovación, conservando los otros tres (3, 4 y 5) en los cuales no se han producido alteraciones en la finalidad del documento de la Innovación que obtuvo la aprobación inicial, ni de las soluciones previstas para llevarlas a cabo, tratándose únicamente de la complementación de algunos aspectos en función de las competencias de los órganos informantes.

En base a lo anterior y aunque no se hayan producido cambios sustanciales en los objetivos que se han mantenido al quedarse la Innovación con solo tres de los cinco con que se acordó su aprobación inicial, se ha preferido, con el fin de garantizar la participación, proceder a una nueva información pública.

Por lo tanto, y una vez se acuerda ésta, se seguirá la tramitación prevista en el apdo. II.7.1. de la presente Memoria Justificativa.

II.7.7.- EN REFERENCIA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Tras acordarse la aprobación provisional por los motivos expuestos en el apdo. II.7.6 anterior, con fecha de 30 de enero de 2023, la misma se anunció en el BOJA nº 38 de fecha 24-02-2023, en el BOP nº 37 de fecha 23-02-2023 y en el diario Granada Hoy de fecha 24-02-2023. Según informe de la secretaría municipal al efecto, no se registraron alegaciones, en tiempo y forma, al documento de Innovación expuesto.

II.7.8.- EN REFERENCIA A LA VERIFICACIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES SOLICITADOS TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Una vez otorgada por el Pleno Municipal la referida aprobación provisional con fecha de 30-01-2023, se solicitó la verificación de los informes sectoriales ya solicitados tras la aprobación inicial y que tuvieran carácter vinculante, tal como señala el art. 31.1.4ª LOUA.

A través de la Comisión Provincial de la Coordinación Urbanística se solicitaron a la Consejerías competentes en materia de Aguas, Cultura, Carreteras, Vías Pecuarias y Ordenación del Territorio, dando traslado a la competente en Salud. Los informes



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



correspondientes a los departamentos de Gestión del Medio Natural, Geodiversidad y Montes Públicos no se solicitaron toda vez que no se vieron afectados por los objetivos de la Innovación, como ya manifestaron en los informes que emitieron tras la aprobación inicial.

A continuación se relacionan reflejando el (carácter de dicho informe).

- Oficina de Ordenación del Territorio-CFIOT (no tiene Incidencia Territorial Negativa).
- Servicio de D.P.H. y calidad Aguas-CAGPDS (no procede emisión de informe).
- Servicio de Carreteras-CFIOT (no se encuentran afectados sus intereses por la Innovación).
- Servicio de Gestión del Medio Natural-CAGPDS (no se encuentran afectados Montes Públicos ni terrenos forestales).
- Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad-CAGPDS (no se encuentran afectados espacios ni especies).
- Departamento de Vías Pecuarias-CAGPDS (favorable).
- Servicio de Bienes Culturales-CCPH (favorable condicionado).

De forma directa también se solicitó el informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, al Ministerio de Defensa, al competente en Telecomunicaciones y a Aviación Civil; así como a las empresas concesionarias de los servicios de abastecimiento/saneamiento y de electricidad.

A continuación se relacionan reflejando el (carácter de dicho informe).

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir-MTERD (favorable condicionado).
- Dirección General de Aviación Civil-MTMAU (no procede emisión de informe).
- Dirección General de Telecomunicaciones-MAETD (favorable).
- Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada (favorable condicionado).

Sin perjuicio de que la totalidad de los informes tienen carácter favorable, a continuación se recogen las observaciones solicitadas a través de los mismos, señalando donde se han incluido en el documento de Innovación.

II.7.8.1.- Respecto al informe del Servicio de Bienes Culturales (CCPH).

Solicita que se recoja, en la normativa urbanística de la Innovación, las cautelas arqueológicas establecidas en la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, de fecha 12 de abril de 2023.

Dichas cautelas se trasladaban en el apdo. III.2.4 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.

II.7.8.2.- Respecto al informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (MTERD).

Solicita, dentro de su informe favorable condicionado, el cumplimiento de una serie de requisitos y prescripciones técnicas, las cuales adjuntan en el apartado III.2.3 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.

II.7.8.3.- Respecto al informe de Aviación Civil (MTMAU)

Sin perjuicio de que por parte de Aviación Civil se comunique la no procedencia de emisión de informe, nos recuerda la inclusión de una disposición en los documentos del planeamiento, la cual se traslada en el apartado III.2.5 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.

II.7.9.- EN REFERENCIA A LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Con fecha de 20-5-2024 se formula, por el Delegado Territorial de Granada de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, la Declaración



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2VN2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



Ambiental Estratégica de la Innovación que nos ocupa (expte. EAE/2189/2020), considerándola viable a los solos efectos ambientales.

Así mismo, incluye diez condicionantes, los cuales se trasladan literalmente a continuación, indicando donde se incluye la complementación a sus distintas exigencias.

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

En el apartado II.7.9.1 se incluyen las medidas correctoras y/o protectoras referidas en el estudio ambiental estratégico.

Respecto a los condicionantes de la Declaración Ambiental Estratégica, se incluyen en el apartado II.7.9.

«2. La documentación apta para la Aprobación Definitiva incluirá certificación del redactor del instrumento de planeamiento en el que se acredite el cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica, con indicación de la localización en el documento urbanístico y ambiental de las condiciones impuestas, acompañando en su caso para ello la documentación justificativa que fuera precisa.»

En el apartado II.7.9.2 se incluye la certificación requerida.

«3. Corresponde al Ayuntamiento el control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el estudio ambiental estratégico para el desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de la Innovación. Deberán comprobarse que las actuaciones derivadas de la propuesta cumplen todas aquellas medidas ambientales que se indican en el estudio ambiental estratégico, así como las consideraciones de esta Declaración Ambiental Estratégica. Si a través de la vigilancia y control ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, adoptará las medidas correctoras oportunas.»

En el apartado III.2.1, correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias (referido a Medio Ambiente) de la Normativa Urbanista se refleja lo anterior.

«4. En la gestión de los espacios libres, incluidos los generados por el desarrollo del "Ámbito 3" para previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones, se debe considerar la legislación sectorial en materia de cambio climático, calidad del aire y economía circular, propiciando el adecuado desarrollo de vegetación que genere suficiente sombra en las zonas de uso público en la época estival, disminuyendo el efecto "isla de calor" derivado de la urbanización y facilitando la movilidad sostenible. Para ello, se requerirá la previsión de alcorques en las aceras, que se diseñarán con las dimensiones adecuadas para la correcta implantación del arbolado de alineación en condiciones de seguridad. Asimismo, se debe tender a minorar los pavimentos impermeables y recurrir a materiales que no incrementen el rango térmico del ámbito. Las anteriores medidas también deben compensar los impactos negativos derivados de la propuesta del incremento de "Edificabilidad en la zona deportiva".»

Igualmente, en el apartado III.2.1, correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias (referido a Medio Ambiente) de la Normativa Urbanista se refleja lo anterior.

«5. En el documento que se presente para la Aprobación Definitiva deberán atenderse las condiciones de los informes del organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, donde se advierte del riesgo de inundación en el "Ámbito 3", Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones, que identifica como zona inundable para un periodo de retorno de 500 años.»

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

35



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



Se recogen en el apartado III.2.3, correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias (referido a Aguas) de la Normativa Urbanística.

«6. Para la clasificación de nuevo suelo urbano sobre actual suelo rústico ha de establecerse de manera expresa la obligatoriedad de enterrar las líneas de alta tensión que discurren por el mismo. La viabilidad del "Ámbito 4", en el que se prevé la clasificación de suelo urbano para el desarrollo de un Equipamiento Recreativo como Sistema General de Equipamientos Comunitario, donde se ubicaría el ferial, se condiciona al soterramiento de las líneas de alta tensión que lo atraviesan.»

En el apartado III.2.6 (Instalaciones eléctricas de Alta Tensión) correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias, se refleja lo anterior.

«7. En el "Ámbito 4" se propone la creación de una zona de transición acústica para proteger a las viviendas de las afecciones derivadas del ruido generado por el ferial y otros usos que acoja el Sistema General propuesto. Entre las medidas que se aporten para minorar las afecciones por vibraciones y ruidos, debe incluirse la instalación de pantallas acústicas vegetales o arbóreas, contribuyendo a la mejora ambiental del entorno. Por el Ayuntamiento, como órgano competente en la materia, se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones colindantes.»

En el apartado III.2.1 correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias (referidas a Medio Ambiente) de la Normativa Urbanística se refleja lo anterior.

«8. El diseño del boulevard asociado al Sistema General de Comunicaciones del "Ámbito 5" deberá promover la movilidad sostenible, con aceras de dimensiones suficientes para el adecuado desarrollo de arbolado o vegetación que propicie sombra continua durante la época estival y sea compatible con el tránsito rodado y peatonal en condiciones de seguridad. Deberán priorizarse los pavimentos permeables en las zonas peatonales, minorizando el efecto isla de calor, favoreciendo la infiltración de las aguas y contribuyendo a la adaptación al cambio climático.»

De la misma manera, en el apartado III.2.1 correspondiente a las disposiciones sectoriales y complementarias (referidas a Medio Ambiente) de la Normativa Urbanística se refleja lo anterior.

«9. La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Por tanto, debe obtenerse pronunciamiento favorable del órgano autonómico competente en Urbanismo, acorde a lo regulado en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Recogida en el apartado II.7.1 a través de la aprobación definitiva de la Innovación que nos ocupa.

«10. Considerando lo establecido en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con objeto de cumplir con lo dispuesto en materia de publicidad de la adopción o aprobación del plan, deberá incorporarse en el documento que se presente para la aprobación definitiva un anexo que incluya los siguientes aspectos:

- De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
- Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública, de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



d. Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.»

Dicho anexo, titulado "Documento-Resumen", fue redactado tras la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, y se adjunta al documento urbanístico.

II.7.9.1. Medidas correctoras y/o protectoras referidas en el Estudio Ambiental Estratégico

«5.1 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

De la valoración de impactos realizada en el apartado anterior se desprende que los efectos derivados de la Innovación, resultan, como mínimo de carácter de carácter asumible, por lo que puede considerarse que es viable desde el punto de vista medioambiental.

En este Capítulo se detallarán una serie de Medidas Correctoras y Protectoras encaminadas a minimizar la incidencia ambiental de las distintas actuaciones a realizar en el ámbito de la innovación.

La finalidad de estas medidas es la de suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos causados sobre los factores ambientales presentes en el ámbito de estudio, y conducirlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia.

En este sentido, las medidas correctoras y protectoras que se proponen están encaminadas básicamente a minimizar los efectos ambientales negativos producidos durante la fase de construcción de las distintas actuaciones a realizar.

En líneas generales, las acciones que se producen durante la fase de construcción de las distintas actuaciones son muy similares. Vienen derivadas fundamentalmente de la presencia de maquinaria y de la propia actividad constructiva, de aquí que las medidas correctoras más indicadas serán aquellas encaminadas a reducir los efectos negativos que el polvo, ruido, vibraciones, gases, aceites y vertidos produzcan sobre el medio.

Estos impactos producidos podrán reducirse en gran medida, con un diseño adecuado de las acciones a nivel de proyecto, y con el seguimiento de medidas de precaución y cuidados mínimos durante las fases de obras. Por lo tanto, son medidas que suponen algún tipo de obligación y/o restricción durante la ejecución de éstas y que deben de figurar en la memoria y en el pliego de prescripciones técnicas de los proyectos constructivos.

Protección del Aire:

- Para prevenir la emisión de polvo y partículas en la zona de obras por movimientos de tierras, circulación de maquinaria y en áreas donde se localicen los materiales que vayan a ser removidos para su acopio, carga o transporte, durante toda la fase de construcción se realizarán riegos periódicos y compactación del terreno en todas aquellas zonas donde sean previsibles estas afecciones.
- Utilización de maquinaria de construcción que cumpla la Directiva CEE, en cuanto a niveles de emisión de ruidos y vibraciones. La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá dotarse de los oportunos silenciadores, así como se someterá a la realización de inspecciones acústicas periódicas.
- La maquinaria empleada durante las obras deberá tener en regla la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), como garantía de control de las emisiones atmosféricas.
- Adecuado mantenimiento de maquinaria y vehículos de transporte con objeto de reducir la emisión de gases y ruidos. Los equipos y máquinas-herramientas susceptibles de producir ruidos serán instalados y usados con las medidas de aislamiento que garanticen una reducción en las emisiones sonoras para que no se superen en ningún momento los niveles máximos permitidos por la normativa vigente.
- Señalización para la limitación de la velocidad de circulación de los vehículos en pistas de acceso y zonas de obra, para reducir los niveles sonoros y la emisión de polvo y partículas sedimentables.
- Entoldado obligatorio de camiones que efectúen labores de carga y descarga de materiales y residuos para evitar la dispersión de material fino particulado.
- Entoldado de los acopios de materiales cuando las condiciones climatológicas así lo aconsejen y lo estime conveniente la Dirección de Obra. Además, estos deberán ubicarse en las zonas poco visibles y bien protegidos del viento, reduciéndose la altura de los montículos en caso de ser necesario.
- Reducción de los tiempos entre las operaciones de movimiento de tierras, apertura de zanjas y las operaciones de consolidación del terreno.
- Los trabajos correspondientes a las obras se llevarán a cabo en los horarios habituales de trabajo (8.00-15.00 h. y 16.00-20.00 h.).
- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Se cumplirán los límites máximos admisibles de ruidos y vibraciones recogidos en el Decreto 6/2.012, de

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

37



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2.002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Protección de Aguas y Suelos:

- Con objeto de evitar una afección física superior a la estrictamente necesaria, antes del inicio de las obras se procederá al jalonamiento de todas las zonas afectadas por la actividad, al objeto de que la circulación de la maquinaria y las actuaciones de obra se restrinjan exclusivamente a la superficie ocupada por el mismo, impidiendo así la invasión y deterioro de las parcelas agrícolas colindantes. Se deberá diseñar y seguir un recorrido determinado y continuo de maquinaria pesada y camiones, que evite compactaciones y pérdidas de suelo.
- El suelo vegetal útil retirado antes del movimiento de tierras se acopiará adecuadamente hasta su posterior empleo. Tendrá una colocación que evite en lo posible procesos de erosión y lejos de los cursos y redes naturales de agua.
- Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente la pérdida de suelo.
- Todas las instalaciones provisionales necesarias para el desarrollo de las actuaciones se concentrarán en un único lugar, que quedará adecuadamente delimitado.
- Deberán definirse la localización, tratamiento a realizar, forma y características finales de escombreras y vertederos que albergarán los residuos generados durante las obras.
- Los materiales sobrantes de obra se emplazarán sobre áreas de almacén temporal hasta su definitivo destino a vertedero controlado de inertes. En ningún caso se crearán escombreras o vertederos incontrolados.
- Las labores de arreglo y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada se llevarán a cabo en talleres apropiados fuera del recinto de obras.
- Se evitará la realización de vertidos de cualquier tipo, en especial los residuos peligrosos (aceites, combustibles, etc.). En el caso de que se produzca el vertido accidental de cualquier sustancia contaminante se procederá a su inmediata retirada, junto con el suelo contaminado, y a su almacenamiento en zona impermeabilizada hasta su entrega a gestor autorizado.
- La implantación y construcción de las actuaciones previstas deberían adaptarse a la morfología del terreno, evitando grandes movimientos de tierras que favorezcan la erosión, asimismo no se alterará la red hidrográfica y se respetarán los elementos singulares del paisaje.
- Una vez finalizadas las obras se procederá a la desmantelación y retirada de todas las instalaciones provisionales, restos de maquinaria y de todos los residuos, desechos y restos de material empleados o generados durante la ejecución de las obras.
- Igualmente, una vez finalizadas las obras se realizará un posterior laboreo de todas las tierras compactadas por el tránsito de vehículos y maquinaria para facilitar el arraigo de especies vegetales oportunistas y se recupere la permeabilidad del terreno.
- No se verterán excedentes de tierra de las excavaciones ni materiales de desecho en la red de drenaje natural del terreno. Se evitarán los depósitos de materiales de cualquier tipo sobre o en las proximidades de las líneas de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Cualquier actuación que afecte a lo regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará a lo dispuesto en el mismo y en el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás normativa que los desarrolla, por lo que el titular deberá contar con las autorizaciones preceptivas del Organismo de Cuenca.

Protección de la vegetación:

- Las plantas de mayor tamaño deberán ir fijadas por un tutor que evite su descalzamiento por el viento, disponiéndose un elemento acolchante en los alcorques a fin de evitar la proliferación de malas hierbas.
- Mientras duren las obras, y en aquellas zonas donde existan árboles que puedan ser afectados, se tomarán medidas para evitar los daños que puedan producirse por impactos de la maquinaria sobre troncos y ramas, cubriéndolos con protecciones.
- Los pies arbóreos y especies de interés se trasplantarán a las zonas previstas para la realización de zonas verdes, arbolado de viario y pantallas perimetrales.
- Se evitará la localización de las instalaciones auxiliares, parque de maquinaria y acumulación temporal de materiales sobre zonas con vegetación natural de interés.

Protección de la fauna:

- El jalonamiento, indicado más arriba, de todas las zonas afectadas por la actuación también tendrá por objeto minimizar la afección de los lugares donde se presuponga la estancia, refugio, reproducción o alimentación de las especies de fauna.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

38



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Se realizarán recorridos sistemáticos, previos a la entrada de la maquinaria, para detectar posibles lugares de interés para la fauna, como madrigueras, nidos, dormideros, posaderos, etc., incluyendo la posibilidad de salvaguardar dichos lugares con los medios que se consideren oportunos. Asimismo, se realizará una revisión periódica de zanjas y zonas de obra donde puedan quedar animales atrapados, especialmente anfibios y reptiles.
- Señalización para la limitación de la velocidad de circulación de los vehículos en pistas de acceso y zonas de obra, para reducir el atropello de fauna.
- Evitar durante las épocas reproductoras, ruidos y vibraciones producidos por la maquinaria pesada.

Protección del paisaje:

- Las construcciones de carácter temporal o definitivo que pudiesen realizarse, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor impacto posible al paisaje natural, para ello se asemejarán a las tipologías edificatorias de la zona.
- Para reducir el impacto visual de obras, se deberán disponer pantallas visuales o vallados periféricos en parques de maquinaria, zonas de vertido temporales, escombreras, etc.
- Una vez finalizadas las obras se procederá a la desmantelación y retirada de todas las instalaciones provisionales, restos de maquinaria y de todos los residuos, desechos y restos de material empleados o generados durante la ejecución de las obras.

Protección del patrimonio histórico y cultural:

- En caso de hallazgos de carácter arqueológico durante la fase de obras, serán comunicados a la autoridad competente, quien decidirá la necesidad o no de salvaguardarlos.
En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Protección frente a la contaminación lumínica:

- En el alumbrado exterior, su diseño, ejecución y puesta en servicio deben de ajustarse a las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2.010, 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, y demás normativa de aplicación.
- Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 del Real Decreto 1890/2.008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2.008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características : con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado. Además, deberán reducir en la medida de lo posible, el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.

Gestión de residuos:

- Durante la fase de construcción existirá un control documental riguroso de todos los residuos que se generen, control que abarcará su producción, almacenamiento provisional y uso o eliminación. En cualquier caso, se cumplirán los preceptos técnicos y administrativos recogidos en la Ley 22/2.011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y en el Decreto 73/2.012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Para los residuos sólidos generados asimilables a urbanos se propone una zona de almacenaje, donde se localicen una serie de contenedores perfectamente identificados para cada tipo de residuo (papel y cartón, vidrio y materia orgánica y madera) para que se facilite su segregación selectiva y su posterior traslado por el promotor a los contenedores específicos que se encuentren más cercanos a la explotación, con el fin de entrar así en el circuito de recogida y gestión municipal.

Riesgo de incendios:

- Se prohibirá la quema de residuos y restos de vegetación procedentes de los desbroces, los cuales deberán ser retirados a vertedero controlado.
- Se realizará un correcto mantenimiento y funcionamiento de la maquinaria pesada y vehículos de transporte para evitar posibles accidentes.

Sobre los factores socioeconómicos:

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

39



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Se procurará que tanto la contratación de mano de obra necesaria para la ejecución del proyecto como la adquisición de materiales y servicios, se realice con el personal y medios existentes en el municipio.»

II.7.9.2. Certificado del redactor del instrumento de planeamiento

Arturo Abril Sánchez, arquitecto colegiado nº 2258 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, como redactor del instrumento de planeamiento titulado "Innovación PGOU-Adaptación Parcial NN.SS. 97 de Las Gabias para reestructuración y ampliación del sistema general de equipamientos y de comunicaciones del municipio. Las Gabias.", certifica que en el mismo se cumple el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica

Así mismo, en cada uno de los subapartados (II.7.9.1 al II.7.9.10) que forman parte del apartado II.7.9 se indica la localización, en el documento urbanístico y ambiental, de las referidas condiciones impuestas, acompañada en su caso de la documentación justificativa precisa.

Granada, julio de 2025



Fdo.: Arturo Abril

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

40



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



II.8.-RESUMEN EJECUTIVO.

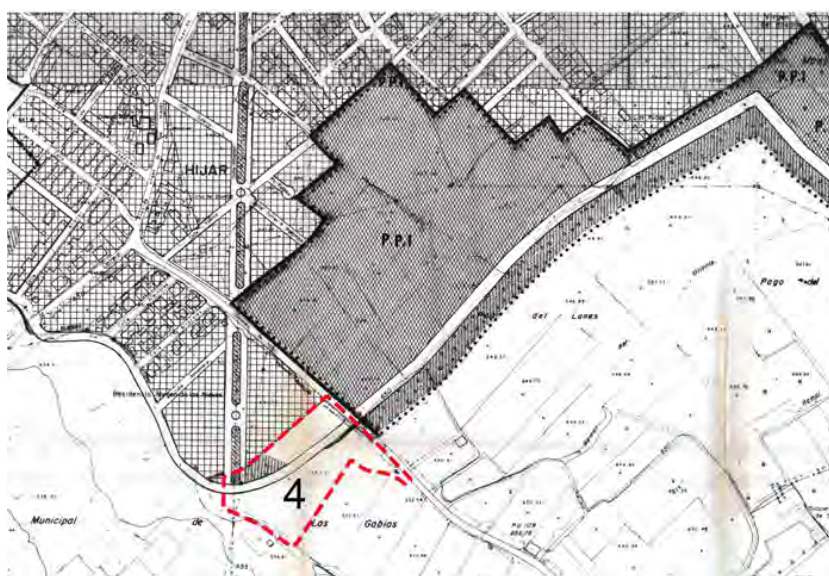
La finalidad de la presente Innovación es la reestructuración y ampliación del Sistema General de Equipamientos y de Comunicaciones del municipio, y consta de los siguientes objetivos:

- 3- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. Núcleo de Gabia La Grande.



Localización en plano "P4-3 Alineaciones" de las NN.SS.

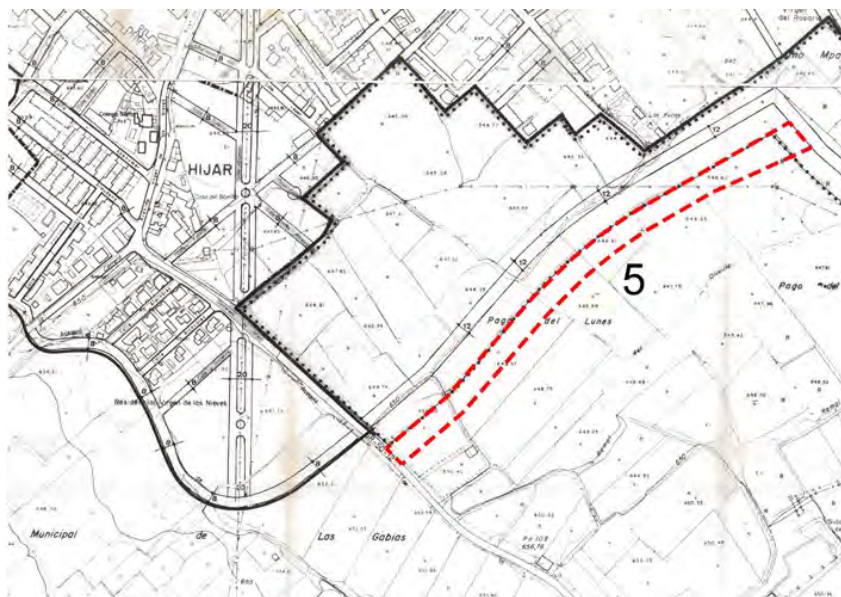
- 4- Previsión de Equipamiento Recreativo como Sistema General de Equipamientos a partir de su actual clasificación como suelo urbano y no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar.



Localización en plano "P3-2 Usos Pormenorizados" de las NN.SS.



- 5- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar.



Localización en plano "P3-2 Alineaciones" de las NN.SS

La Innovación, por lo tanto, podríamos decir que afecta a tres ámbitos, uno en el núcleo de Gabia La Grande y dos en el núcleo de Híjar, sumando entre todos una superficie global de 31.184'90 m².

Al tratarse de la reestructuración y ampliación de sistemas y calificaciones ya existentes en el municipio, no será necesario, en general, el establecimiento de nuevas normas urbanísticas para actuar sobre ellos, aplicándose las vigentes, salvo en lo referente a la edificabilidad y a la ocupación de la zona deportiva, que aumentará según se justifica en el apdo. II.1.3.

De este modo, se acuerda formular y tramitar la Innovación que nos ocupa, que viene a representar el compromiso del Ayuntamiento de Las Gabias para la continua adaptación y ejecución de su planeamiento general.

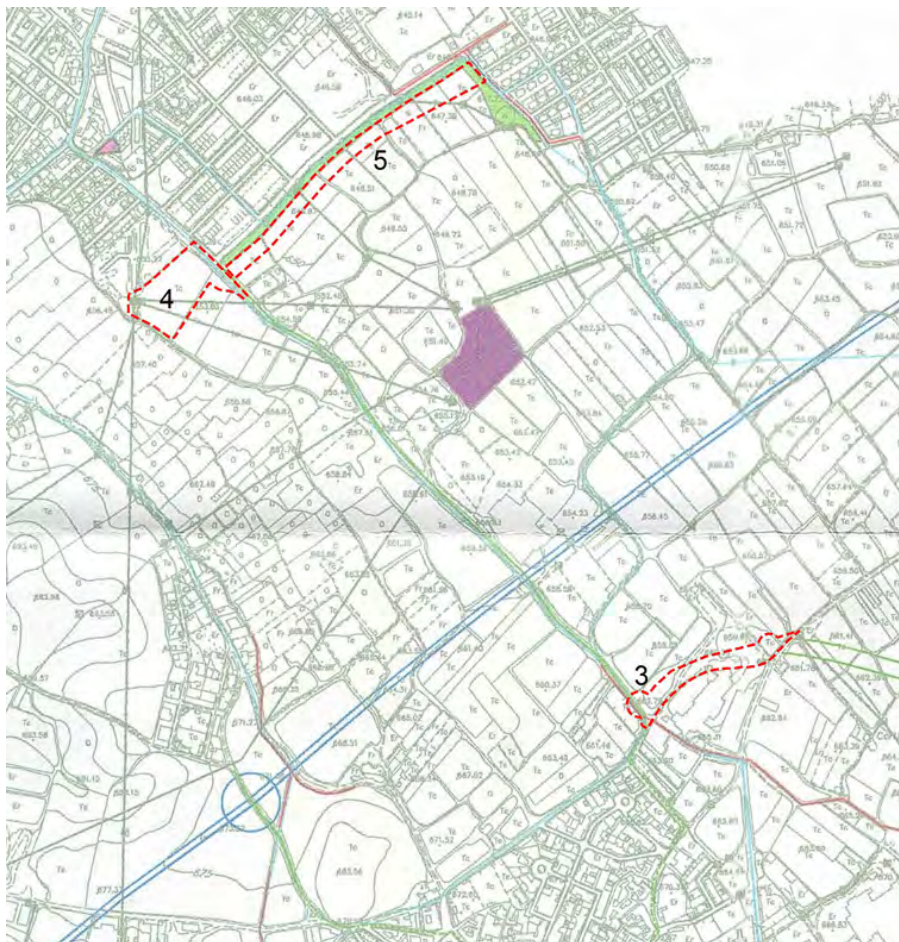
DETERMINACIONES:

Las determinaciones vienen recogidas en la Normativa Urbanística de la presente Innovación: apdo. III, donde se reflejan las condiciones a aplicar en los ámbitos alterados por la presente Innovación.

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS:

Los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera a la vigente se recogen en el apdo. I.3 de la Memoria Expositiva y en el plano 4.1.- Planeamiento vigente, A.P.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000





Señalamiento de ámbitos alterados.

OTROS ASPECTOS:

El resto de aspectos que conforman la presente innovación se reflejan tanto en la “Memoria Expositiva” como en la “Memoria Justificativa” y “Documentación Gráfica” de la presente Innovación.

SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Una vez se otorgue la aprobación inicial del presente documento, quedará suspendida la ordenación actual de los ámbitos descritos y delimitados en el apdo. y planos correspondientes, hasta tanto entre en vigor la presente Innovación y como máximo por un periodo de un año, prorrogable hasta dos.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

La documentación gráfica viene recogida en el apdo. IV de la presente Innovación.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



III.- NORMATIVA URBANÍSTICA

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Nº exped: LGU201342

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

**E. REDACTOR: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitecto
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ, t. medio ambiente**

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

III.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Para los aspectos urbanísticos, al tratarse de sistemas y usos ya previstos por las NN.SS., nos remitimos al planeamiento vigente: PGOU-AP NN.SS., a excepción de lo establecido, en cuanto a la edificabilidad, ocupación y aparcamientos de la zona deportiva (Ordenanzas Particulares para Zona Deportiva) a resultas de la presente innovación, la cual se refleja en el apdo. III.3.

En lo que afecta a otras materias de carácter sectorial y complementarias, se especifican en el apdo. III.2 siguiente.

III.2 DISPOSICIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS.

En referencia a las materias de Medio Ambiente, Vías Pecuarias y Aguas e Instalaciones Eléctricas de alta tensión, y debido a lo solicitado a través de los informes sectoriales emitidos tanto tras las consultas efectuadas por el Departamento de Prevención y Control Ambiental en el seno del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (recogidos en el apdo. II.7.2 de la memoria justificativa), como tras la aprobación inicial de la Innovación (recogidos en el apdo. II.7.4), tras la aprobación provisional (recogidos en el apdo. II.7.8) y en la Declaración Ambiental Estratégica (apdo. II.7.9), se establecen las siguientes disposiciones:

III.2.1.- MEDIO AMBIENTE

Se respetará lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos, y Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno.

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

44



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N20U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



Asimismo se respetará el Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el “Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde que analiza el estado ecológico de los cauces afectados y de sus riberas, y aporta medidas para promover su función de corredor para la biodiversidad.

También en la urbanización de zonas ajardinadas deben considerarse los objetivos y medidas de la Estrategia Nacional para la Conservación de los Polinizadores, aprobada por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente de 21 de septiembre de 2020.

Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, se debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y a la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. En el diseño se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes. Asimismo, se debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluidos ruidos.

Igualmente, deberá atenderse a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En la selección de medidas se debe considerar la Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2012, que tiene entre sus principios rectores la subsidiariedad, incidiendo en las competencias municipales sobre planeamiento y entre sus objetivos integra la cualificación de los espacios urbanos.

Dada la situación de las propuestas que nos ocupan, en el borde de los núcleos urbanos, deberá tenerse en cuenta la transición paisajística entre el entorno de vega agrícola y los terrenos urbanos existentes, proponiendo medidas para su integración paisajística a través de arbolado y ajardinamiento.

Para finalizar, se tendrá en cuenta lo previsto en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminantes.

Corresponde al Ayuntamiento el control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el estudio ambiental estratégico para el desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de la Innovación. Deberán comprobarse que las actuaciones derivadas de la propuesta cumplen todas aquellas medidas ambientales que se indican en el estudio ambiental estratégico, así como las consideraciones de esta Declaración Ambiental Estratégica. Si a través de la vigilancia y control ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento, adoptará las medidas correctoras oportunas.

En la gestión de los espacios libres, incluidos los generados por el desarrollo del “Ámbito 3” para previsión del Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones, se debe considerar la legislación sectorial en materia de cambio climático, calidad del aire y economía circular, propiciando el adecuado desarrollo de vegetación de genere suficiente sombra en las zonas de uso público en la época estival, disminuyendo el efecto “isla de calor” derivado de la urbanización y facilitando la movilidad sostenible. Para ello, se requerirá la previsión de alcorques en las aceras, que se diseñarán con las dimensiones adecuadas para la correcta implantación del arbolado de alineación en condiciones de seguridad. Asimismo, se debe tender a minorar los pavimentos impermeables y recurrir a materiales que no incrementen el rango térmico del ámbito. Las anteriores medidas también deben



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



compensar los impactos negativos derivados de la propuesta del incremento de "Edificabilidad en la zona deportiva"

En el "Ámbito 4" se creará una zona de transición acústica para proteger a las viviendas de las afecciones derivadas del ruido generado por el ferial y otros usos que acoja el Sistema General propuesto. Entre las medidas que se aporten para minorar las afecciones por vibraciones y ruidos, se incluirá la instalación de pantallas acústicas vegetales o arbóreas, contribuyendo a la mejora ambiental del entorno.

Por el Ayuntamiento, como órgano competente en la materia, se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones colindantes.

El diseño del boulevard asociado al Sistema General de Comunicaciones del "Ámbito 5" deberá promover la movilidad sostenible, con aceras de dimensiones suficientes para el adecuado desarrollo de arbolado o vegetación que propicie sombra continua durante la época estival y sea compatible con el tránsito rodado y peatonal en condiciones de seguridad. Deberán priorizarse los pavimentos permeables en las zonas peatonales, minorizando el efecto isla de calor, favoreciendo la infiltración de las aguas y contribuyendo a la adaptación al cambio climático.

III.2.2.- VÍAS PECUARIAS

El apdo. a que hace referencia el art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias (modificado por el Decreto 36/2014) establece: "1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo estándar de espacios libres (m² SGEL/hab) previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos".

En base a lo anterior, a través de la Innovación que nos ocupa se respeta el deslinde de dicha vía pecuaria y se califica de espacio libre, no computando a efectos de cálculo del estándar previsto en el art. 10 LOUA, según se justifica en los apdos. II.7.2 y II.7.4.3, y en los planos 1.2.a y 2.2.a.

III.2.3.- AGUAS

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones respecto a las instalaciones a implantar:

- No se permitirá conectar la red de pluviales con la red de fecales, ni tan siquiera de forma temporal. Las obras necesarias para el drenaje de pluviales deberán estar contempladas en los futuros Proyectos de Urbanización que se realicen para llevar a cabo las distintas actuaciones previstas.
- En relación a la red de aguas pluviales, deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



de 45°. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes.

- Independientemente de lo anterior, según lo establecido en el art. 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.
- El proyecto de construcción del vial previsto en el ámbito 3 deberá tener en cuenta la afección asociada al periodo de 500 años de retorno, derivado del río Dílar y arroyo de las Andas.
- En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, el Ayuntamiento deberá realizar un plan de ajuste para adecuar el consumo a la cantidad de 250 l/hab/día.

Por otra parte, a continuación se trasladan los condicionantes establecidos por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en su informe:

CONDICIONES GENERALES:

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

Segunda: Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

Tercera: 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.

Cuarta: 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.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Primera: En la zona de flujo preferente y la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9.bis y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONDICIONES PARTICULARES:

Primera: La red de abastecimiento y saneamiento que sea necesaria para el desarrollo de la Innovación se deberán conectar con la red general del municipio.

III.2.4.- PATRIMONIO HISTÓRICO

La Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, de 12 de abril de 2023, señala que «*En relación con la continuidad del proyecto y la tramitación de su autorización ambiental, se establecen las siguientes medidas cautelares:*



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



- Las actuaciones en el ámbito 2 de la Innovación nº 9 deberán contar con un Control Arqueológico de los Movimientos de Tierras durante la fase de obras. Esta actividad deberá ser realizada por técnico competente y se tramitará conforme a lo previsto en el art. 52 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el RAA; en función de sus resultados se podrán determinar medidas cautelares adicionales.
- Para el resto de actuaciones serán de aplicación las previsiones del Art. 50 de la LPHA para el improbable caso de aparición de elementos del patrimonio arqueológico...».

II.2.5.- AVIACIÓN CIVIL

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

III.2.6.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

Se respetará lo establecido en la normativa sectorial de aplicación siguiente:

- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de energía eléctrica.
- R.D. 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y su Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.

Por su parte, el suelo afectado por la servidumbre de vuelo de las líneas aéreas así como su distancia de seguridad se destinará únicamente a usos permitidos por la legislación sectorial reflejada.

Para ello, cuando se establezca la ordenación concreta del "Ámbito 4" o el proyecto para su construcción, se requerirá el informe sectorial correspondiente, siempre que la actuación afecte a las zonas donde se encuentra la servidumbre de vuelo de las líneas eléctricas, sin perjuicio de quedar condicionada la utilización de esta parte (por imposición de la Declaración Ambiental Estratégica) al soterramiento de las líneas de alta tensión que la atraviesan.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



III.3.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS**NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO:
ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA DEPORTIVA.**

Será Uso Público en sus clases de RC y DP, y afectará únicamente a las dotaciones de uso público.

Sus ordenanzas serán:

- Ocupación máxima permitida: 20%
- Altura máxima permitida: 1 planta y 12 m
- Edificabilidad máxima: 0.20 m²/m².
- Aparcamientos: se dispondrá de una plaza por cada 50 m² construidos en el interior de la parcela.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N2C0U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



IV.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Nº exped: LGU201342

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

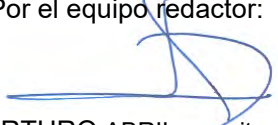
**E. REDACTOR: ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitecto
ANTONIO GARCÍA LLEDÓ, t. medio ambiente**

IV.- DOCUMENTACION GRAFICA.

Respecto al planeamiento vigente y al de la Innovación que nos ocupa se presentan ventanas de los planos P3 (usos pormenorizados) y P4 (alineaciones) de las NN.SS., así como de los planos A3: Clasificación y Categorías del suelo y C2: Sistemas Generales de la Adaptación Parcial:

- 1.1.a.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbito 3) E:1/2.000.
- 1.1.b.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 2.1.a.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbito 3) E:1/2.000.
- 2.1.b.- Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 3.1.- Planeamiento vigente, PGOU-AP NN.SS.: plano A.3a A.P.: clasificación y calificación del suelo. E:1/10.000
- 4.1.- Planeamiento vigente, PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000
- 1.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbito 3) E:1/2.000.
- 1.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS.: usos pormenorizados (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 2.2.a.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbito 3) E:1/2.000.
- 2.2.b.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS.: alineaciones (ámbitos 4 y 5) E:1/2.000.
- 3.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano A.3a A.P.: clasificación y calificación del suelo. E:1/10.000
- 4.2.- Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a A.P.: sistemas generales. E:1/10.000.

Granada, julio de 2025
Por el equipo redactor:


ARTURO ABRIL, arquitecto

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente

50



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

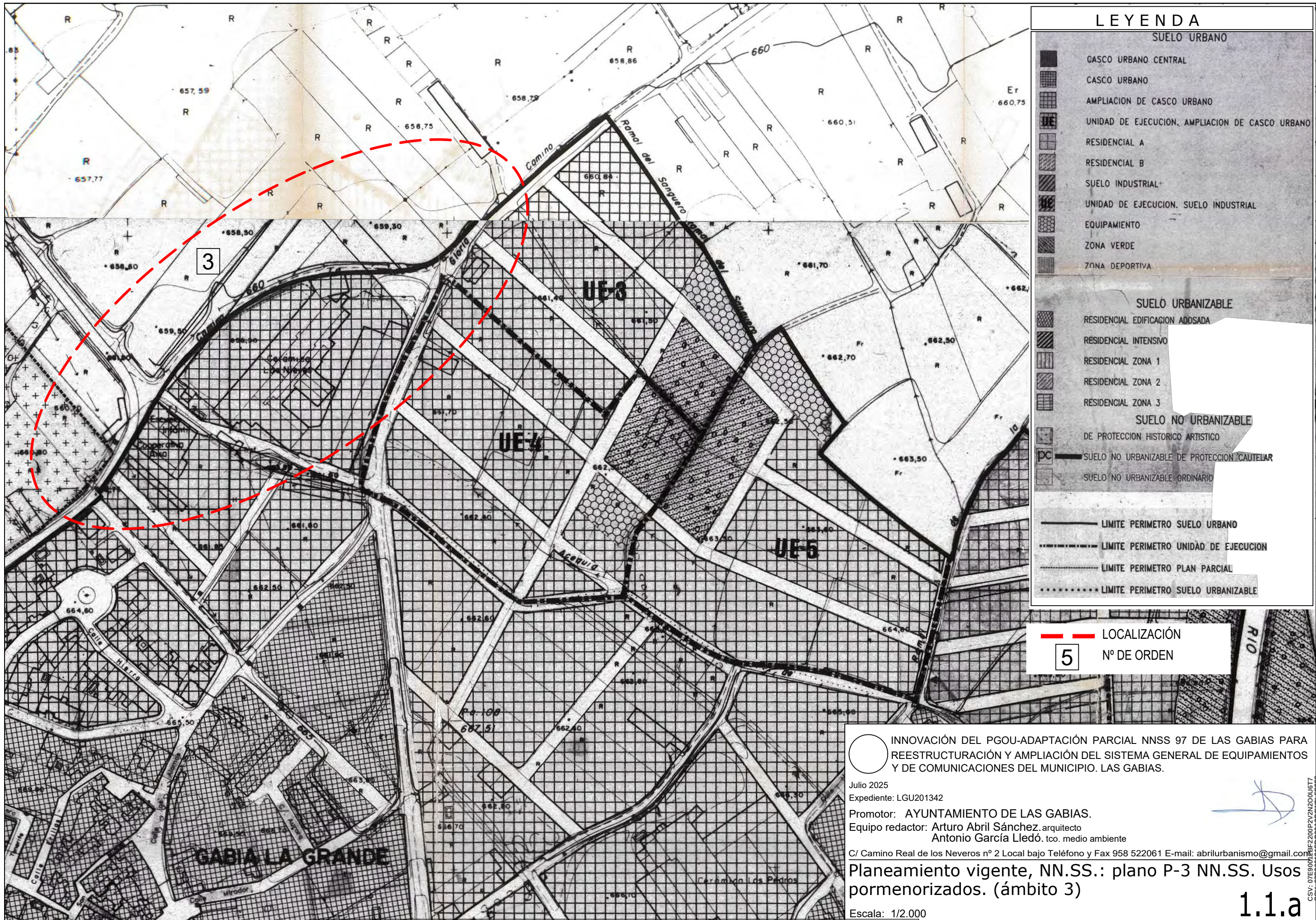
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N20U06T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





LEYENDA

SUELO URBANO

- CASCO URBANO CENTRAL
- CASCO URBANO
- AMPLIACION DE CASCO URBANO
- UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO
- RESIDENCIAL A
- RESIDENCIAL B
- SUELO INDUSTRIAL
- UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- ZONA VERDE
- ZONA DEPORTIVA

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL EDIFICACION ADOSADA
- RESIDENCIAL INTENSIVO
- RESIDENCIAL ZONA 1
- RESIDENCIAL ZONA 2
- RESIDENCIAL ZONA 3

SUELO NO URBANIZABLE

- DE PROTECCION HISTORICO ARTISTICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUTELAR
- SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

- LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO
- LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION
- LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL
- LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE

5 LOCALIZACIÓN
Nº DE ORDEN

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025
Expediente: LGU201342
Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.
Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto
Antonio García Lledó, tco. medio ambiente
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS. Usos pormenorizados. (ámbito 3)

Escala: 1/2.000

1.1.a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8

LEYENDA

SUELO URBANO

CASCO URBANO CENTRAL

CASCO URBANO

AMPLIACION DE CASCO URBANO

UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO

RESIDENCIAL A

RESIDENCIAL B

SUELO INDUSTRIAL

UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL

EQUIPAMIENTO

ZONA VERDE

ZONA DEPORTIVA

SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL EDIFICACION ADOSADA

RESIDENCIAL INTENSIVO

RESIDENCIAL ZONA 1

RESIDENCIAL ZONA 2

RESIDENCIAL ZONA 3

SUELO NO URBANIZABLE

DE PROTECCION HISTORICO ARTISTICO

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUTELAR

SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO

LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION

LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE

LOCALIZACIÓN

Nº DE ORDEN

5

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025

Expediente: LGU201342

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto

Antonio García Lledó, tco. medio ambiente

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-3 NN.SS. Usos pormenorizados. (ámbitos 4 y 5)

Escala: 1/2.000

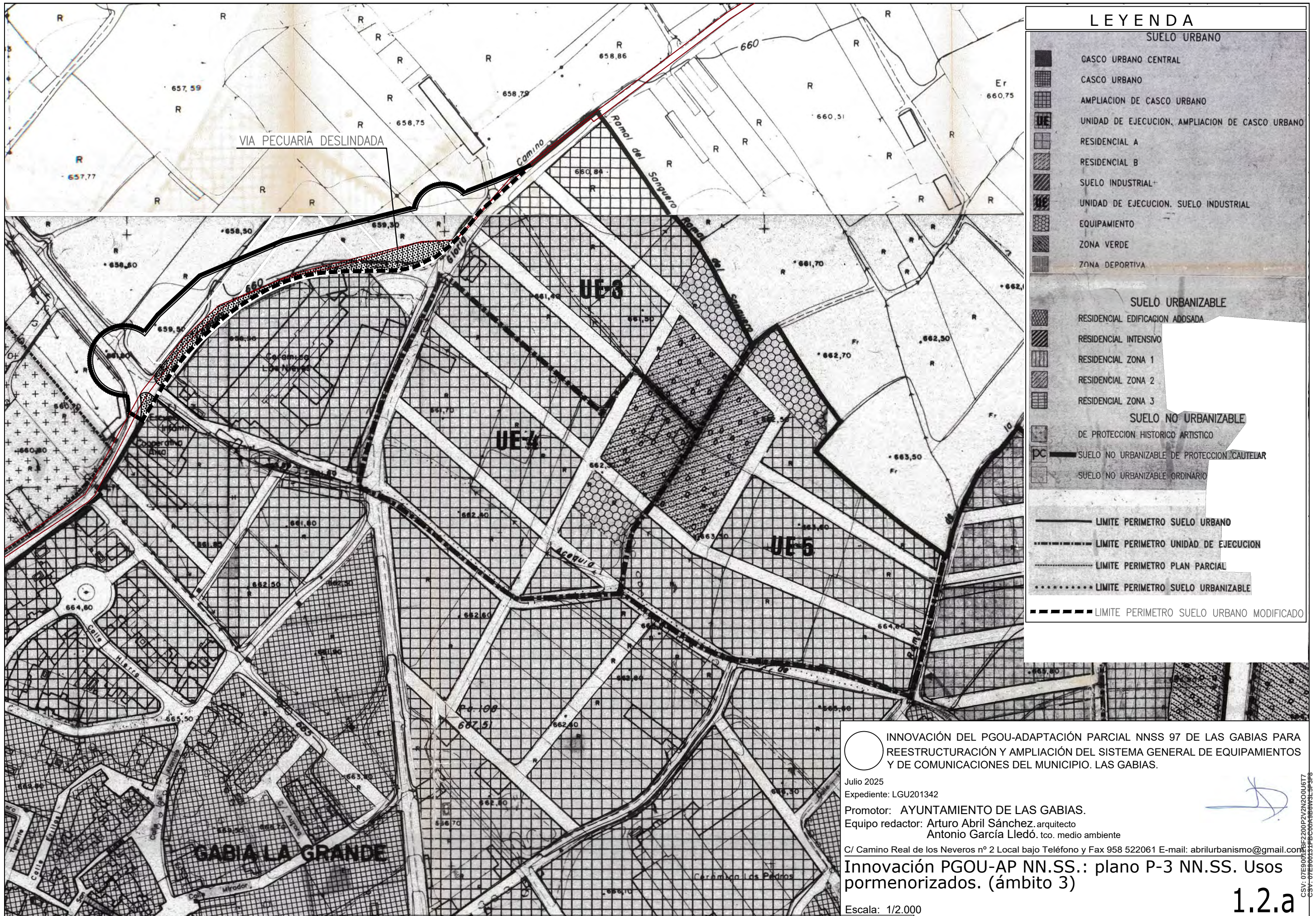
1.1.b

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



LEYENDA

- SUELO URBANO**
- CASCO URBANO CENTRAL
 - CASCO URBANO
 - AMPLIACION DE CASCO URBANO
 - UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO
 - RESIDENCIAL A
 - RESIDENCIAL B
 - SUELO INDUSTRIAL
 - UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL
 - EQUIPAMIENTO
 - ZONA VERDE
 - ZONA DEPORTIVA
- SUELO URBANIZABLE**
- RESIDENCIAL EDIFICACION ADOSADA
 - RESIDENCIAL INTENSIVO
 - RESIDENCIAL ZONA 1
 - RESIDENCIAL ZONA 2
 - RESIDENCIAL ZONA 3
- SUELO NO URBANIZABLE**
- DE PROTECCION HISTORICO ARTISTICO
 - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUTELAR
 - SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO
- LINEAS DE LIMITE**
- LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO
 - LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION
 - LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL
 - LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE
 - LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO MODIFICADO

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025
Expediente: LGU201342
Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.
Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto
Antonio García Lledó, tco. medio ambiente
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS. Usos pormenorizados. (ámbito 3)

Escala: 1/2.000

1.2.a



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8

LEYENDA

SUELO URBANO

- CASCO URBANO CENTRAL
- CASCO URBANO
- AMPLIACION DE CASCO URBANO
- UNIDAD DE EJECUCION, AMPLIACION DE CASCO URBANO
- RESIDENCIAL A
- RESIDENCIAL B
- SUELO INDUSTRIAL
- UNIDAD DE EJECUCION, SUELO INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- ZONA VERDE
- ZONA DEPORTIVA

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL EDIFICACION ADOSADA
- RESIDENCIAL INTENSIVO
- RESIDENCIAL ZONA 1
- RESIDENCIAL ZONA 2
- RESIDENCIAL ZONA 3

SUELO NO URBANIZABLE

- DE PROTECCION HISTORICO ARTISTICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION CAUTELAR
- SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

Limites:

- LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO
- LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION
- LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL
- LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE

S.G.E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025
Expediente: LGU201342
Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.
Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto
Antonio García Lledó, tco. medio ambiente
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-3 NN.SS. Usos pormenorizados. (ámbitos 4 y 5)

Escala: 1/2.000

1.2.b



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

1.2.b

CSV: 07E9001S1FBC00A9B6W3L5P3F8

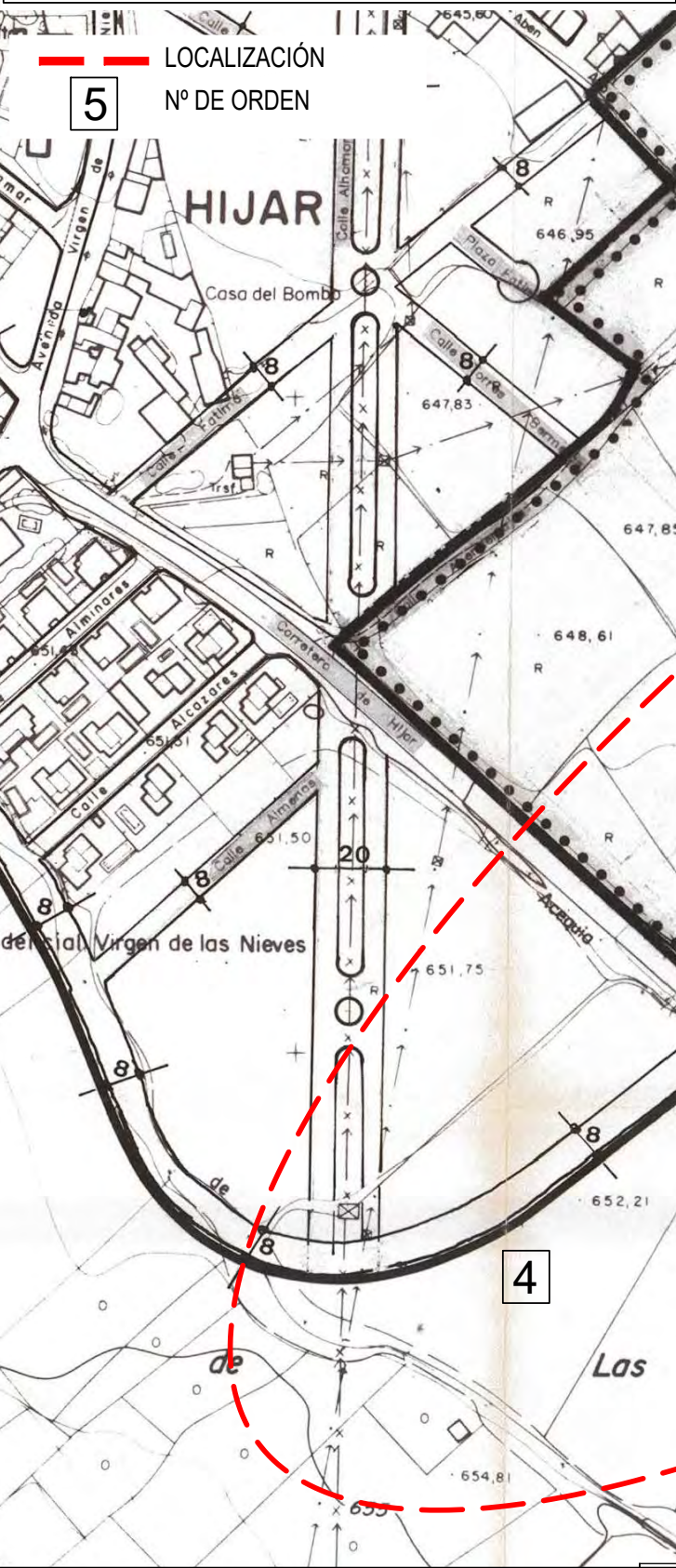
LEYENDA

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO

LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION

LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE



INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025

Expediente: LGU201342

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez.arquitecto

Antonio García Liedó. toco. medio ambiente

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

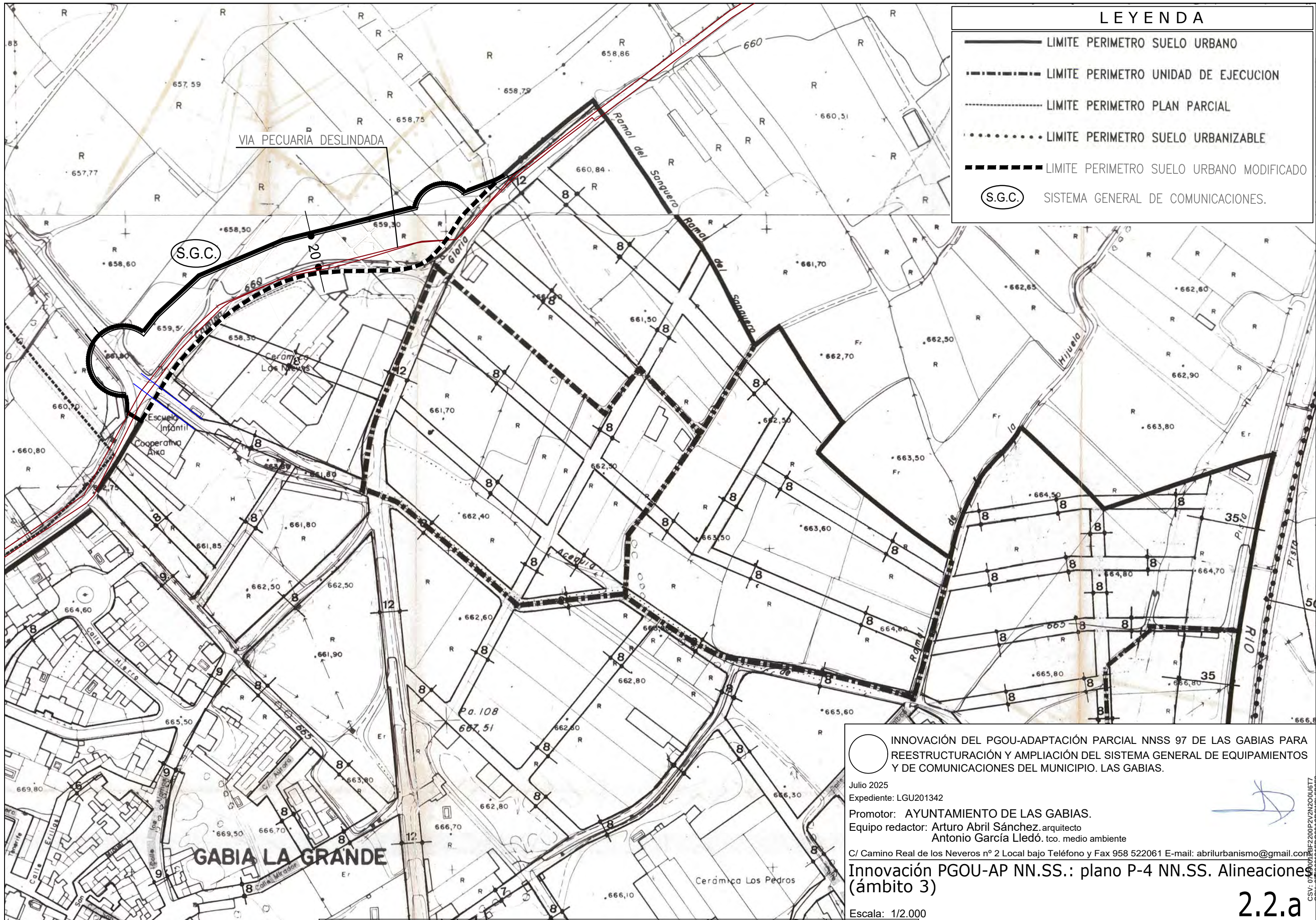
Planeamiento vigente, NN.SS.: plano P-4 NN.SS. Alineaciones (ámbitos 4 y 5)

Escala: 1/2.000

	La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad	
	FIRMANTE - FECHA	
	FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22	EXPEDIENTE :: 202014 20000654 Fecha: 16/09/2020 Hora: 00:00 Und. reg: REGISTRO GENERAL



2.1.b



LEYENDA

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO

LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION

LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO MODIFICADO

S.G.C.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025

Expediente: LGU201342

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto

Antonio García Liedó, tco. medio ambiente

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS. Alineaciones (ámbito 3)

Escala: 1/2.000

2.2.a

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025

serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8

LEYENDA

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANO

LIMITE PERIMETRO UNIDAD DE EJECUCION

LIMITE PERIMETRO PLAN PARCIAL

LIMITE PERIMETRO SUELO URBANIZABLE

S.G.C.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025

Expediente: LGU201342

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto

Antonio García Liedó, tco. medio ambiente

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano P-4 NN.SS. Alineaciones (ámbitos 4 y 5)

Escala: 1/2.000

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025

serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

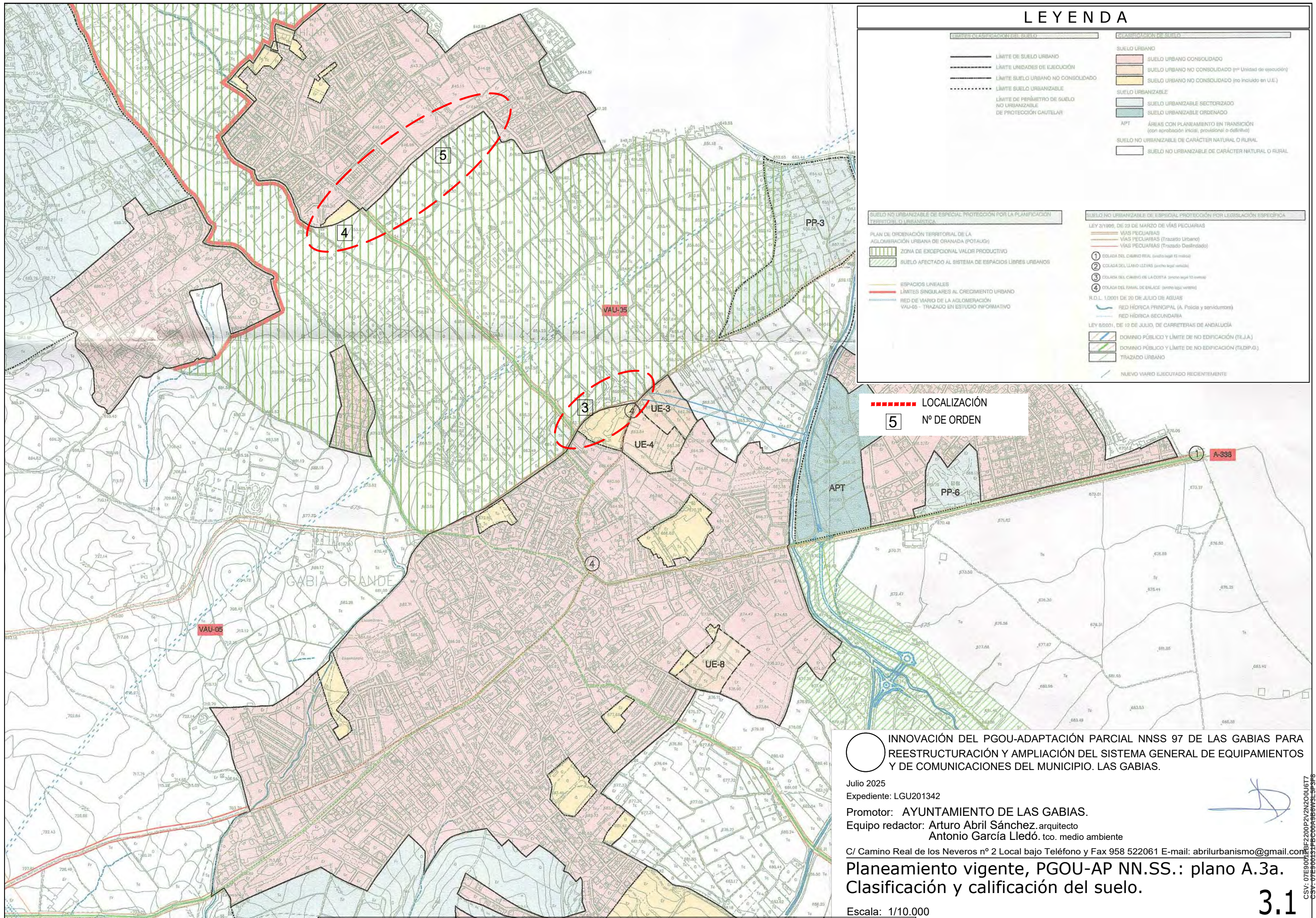
EXPEDIENTE :: 202014 20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL

2.2.b



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/10/2025 08:41:22

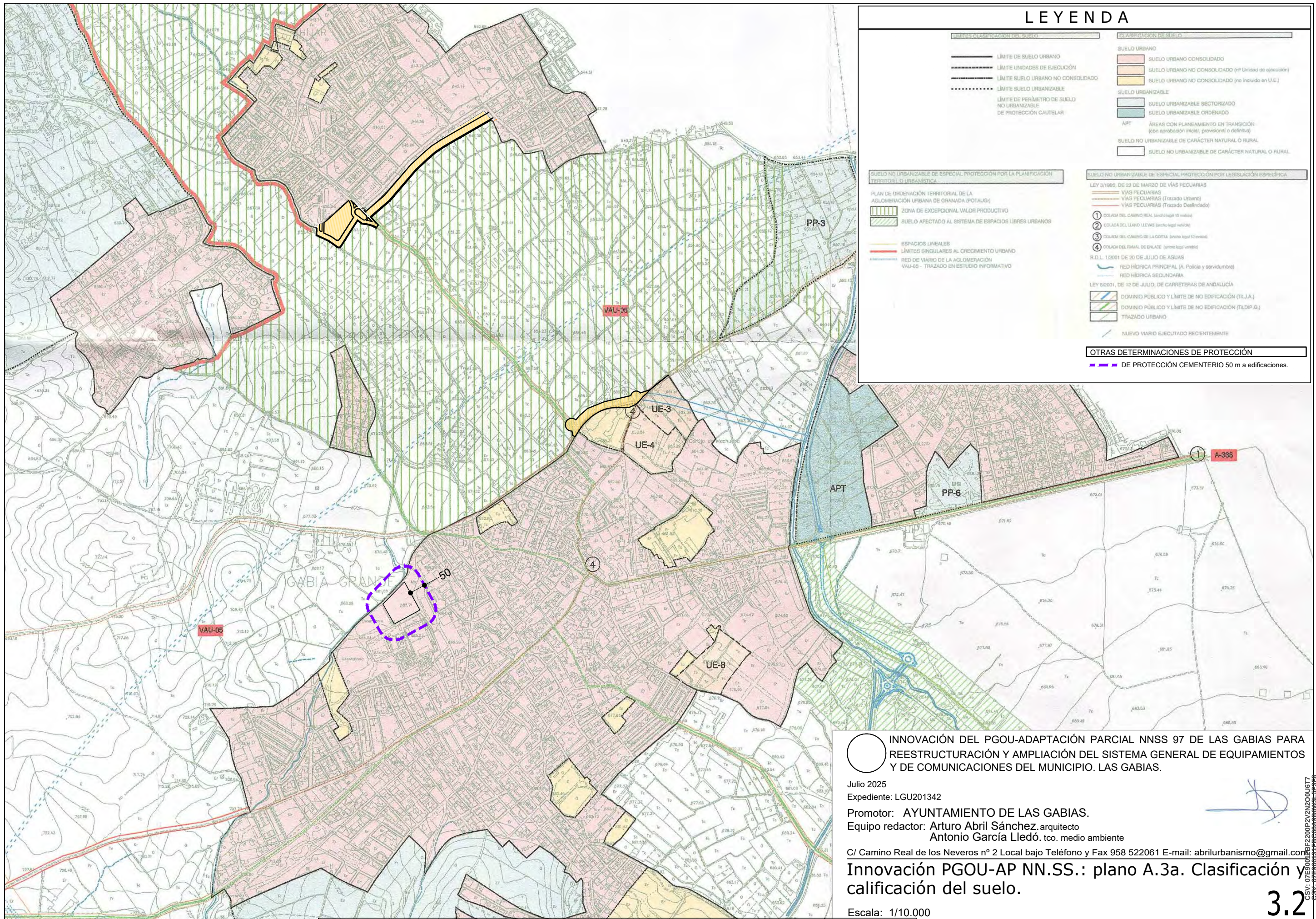
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



3.1

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



LEYENDA

LÍMITES CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LÍMITE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE DE PERÍMETRO DE SUELO NO URBANIZABLE
- LÍMITE DE PROTECCIÓN CAUTELAR

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAGU)
- ZONA DE EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO
- SUELO AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS

- ESPACIOS LINEALES
- LÍMITES SINGULARES AL CRECIMIENTO URBANO
- RED DE VIARIO DE LA AGLOMERACIÓN VAU-05 - TRAZADO EN ESTUDIO INFORMATIVO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (nº Unidad de ejecución)
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (no incluido en U.E.)
- SUELO URBANIZABLE
 - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- APT
 - ÁREAS CON PLANEAMIENTO EN TRANSICIÓN (con aprobación inicial, provisional o definitiva)
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
 - SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- LEY 3/1995, DE 23 DE MARZO DE VÍAS PECUARIAS
 - VÍAS PECUARIAS
 - VÍAS PECUARIAS (Trazado Urbano)
 - VÍAS PECUARIAS (Trazado Destinado)

- 1 COLADA DEL CAMINO REAL (ancho legal 10 metros)
- 2 COLADA DEL LLANO LLEVAS (ancho legal 10 metros)
- 3 COLADA DEL CAMINO DE LA COSTA (ancho legal 12 metros)
- 4 COLADA DEL RAMAL DE ENLACE (ancho legal 10 metros)

- R.D.L. 1/2001 DE 20 DE JULIO DE AGUAS
 - RED HÍDRICA PRINCIPAL (A. Policía y servidumbre)
 - RED HÍDRICA SECUNDARIA
- LEY 8/2001, DE 12 DE JULIO, DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
 - DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (T.R.J.A.)
 - DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (T.R.D.P.A.)
 - TRAZADO URBANO

- NUEVO VIARIO EJECUTADO RECIENTEMENTE

OTRAS DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

- DE PROTECCIÓN CEMENTERIO 50 m a edificaciones.

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025

Expediente: LGU201342

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.

Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto

Antonio García Liedó, tco. medio ambiente

C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano A.3a. Clasificación y calificación del suelo.

Escala: 1/10.000



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014

20000654

Fecha: 16/09/2020

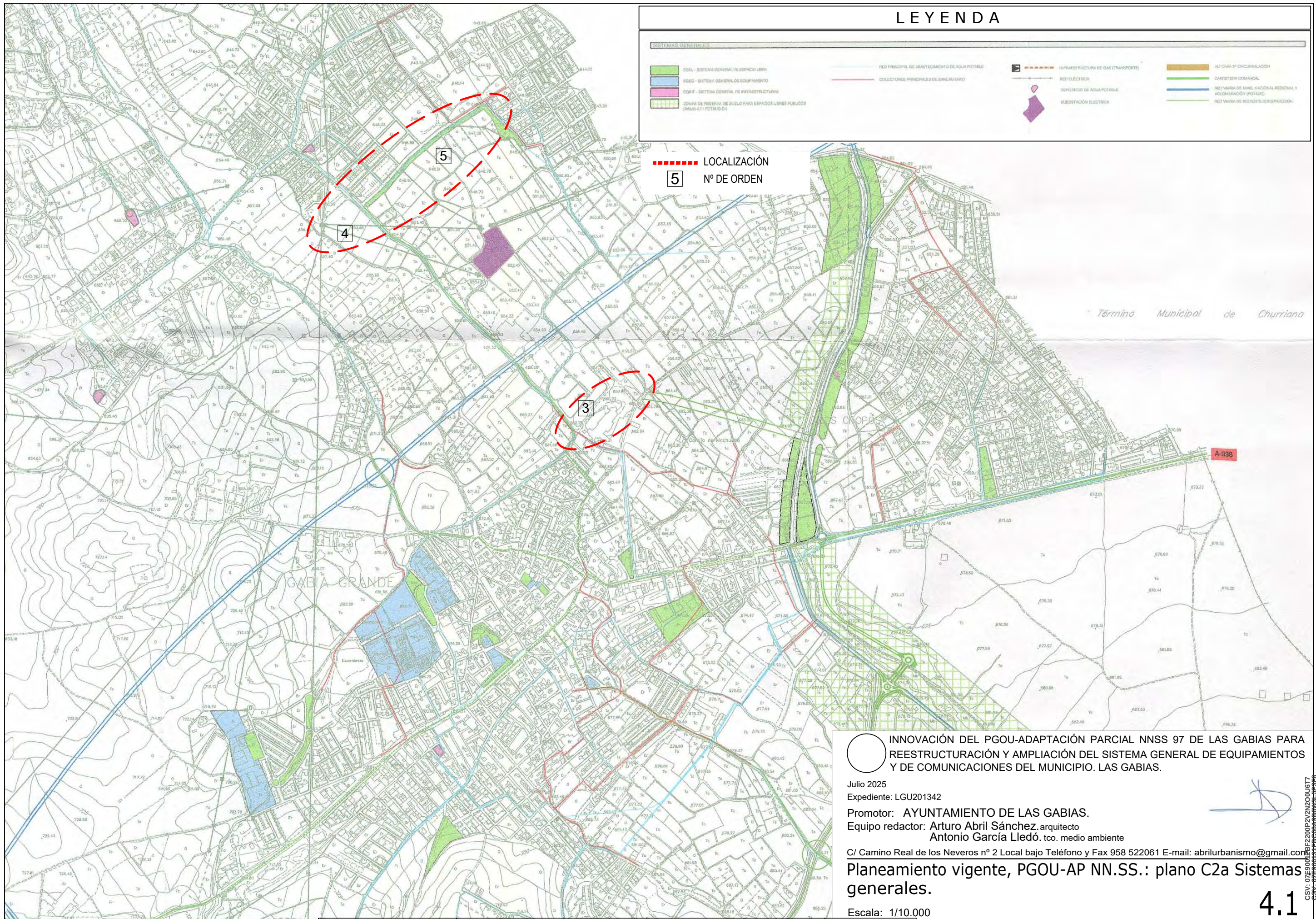
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



3.2

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSECUENCIA DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014

20000654

Fecha: 16/09/2020

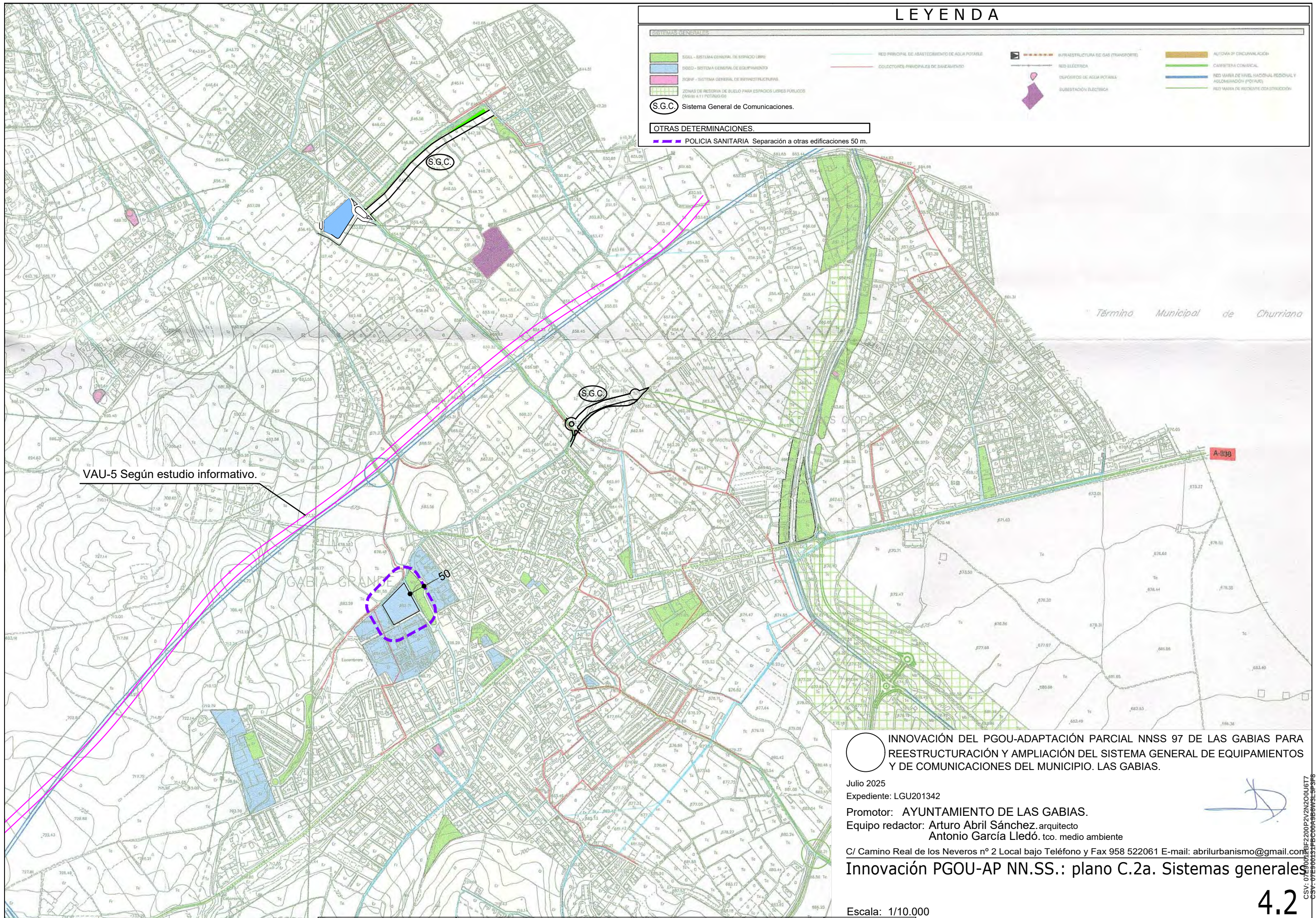
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO GENERAL



4.1

CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



LEYENDA

SISTEMAS GENERALES			
	SUEL - SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE		RED PRINCIPAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
	ESEQO - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO		COLECTORES PRINCIPALES DE SANEAMIENTO
	SORNF - SISTEMA GENERAL DE REINTEGRACIONES		RED ELECTRICA
	ZONAS DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (ANEXO 4.11 POTASIO-03)		DEPOSITOS DE AGUA POTABLE
	S.G.C. Sistema General de Comunicaciones.		SUBESTACION ELECTRICA
OTRAS DETERMINACIONES.			
	POLICIA SANITARIA Separación a otras edificaciones 50 m.		
	AUTOVIA 2ª CIRCUNVALACION		CARRISTERIA COMARCAL
	RED MANA DE NIVEL NACIONAL REGIONAL Y AGLOMERACION (POTARD)		RED MANA DE RECONSTRUCCION

VAU-5 Según estudio informativo.

50

INNOVACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS 97 DE LAS GABIAS PARA REESTRUCTURACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO. LAS GABIAS.

Julio 2025
Expediente: LGU201342
Promotor: AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS.
Equipo redactor: Arturo Abril Sánchez, arquitecto
Antonio García Liedó, to. medio ambiente
C/ Camino Real de los Neveros nº 2 Local bajo Teléfono y Fax 958 522061 E-mail: abrilurbanismo@gmail.com

Innovación PGOU-AP NN.SS.: plano C.2a. Sistemas generales

Escala: 1/10.000

4.2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSCRIPCIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE.: 202014 20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL



CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

ANEXO 1

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





**Informe de Sostenibilidad Económica
Innovación del PGOU
Expediente LGU201342
Las Gabias (Granada)**

DARUMA PROYECTOS LSP

Humberto Juan Rodríguez García

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Licenciado en ADE y Economía

Colegiado Número 15.347

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 - 2614

04.740 – Roquetas de Mar (Almería)

Teléfono: 618-75-32-13

Peticionario

Ayuntamiento de Las Gabias

CIF: P-1808300-F

Plaza de España Nº1

18.110 – Las Gabias – Granada

Octubre 2022



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





ÍNDICE

NECESIDAD DEL DOCUMENTO	3
Justificación de innecesidad del documento	5
SITUACIÓN ACTUAL DE PANDEMIA POR COVID-19	5
CONTENIDO DEL DOCUMENTO	6
METODOLOGÍA A EMPLEAR	6
INFORMACIÓN BÁSICA	6
ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y NECESIDAD DE USO	7
Evolución de la población	8
Previsión de la evolución de la población a corto plazo	8
PLANEAMIENTO PROPUESTO	11
ESTIMACIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO	17
ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN	18
Definición de las obras de urbanización	18
ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL	19
El balance fiscal municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento municipal	19
Metodología	19
La capacidad de inversión local	19
Estructura de gastos	20
Estructura de ingresos	21
Definición y clasificación de los ingresos puntuales	23
Definición y clasificación de los ingresos permanentes (sin transferencias corrientes)	24
El balance fiscal municipal	26
Estimación de los ingresos corrientes derivados de la ejecución del planeamiento	28
Impuestos sobre bienes inmuebles	28
Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana	32
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)	33
Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	33
Otras fuentes	34
Resumen de ingresos institucionales	34
Estimación de los gastos corrientes derivados de la ejecución del planeamiento	35
Análisis del proyecto sobre la hacienda local	35
Implantación de nuevas infraestructuras y servicios	36
El análisis del balance municipal	36
Los presupuestos municipales 2013-2020	36
Ingresos municipales	41
Gastos municipales	49
Balance fiscal municipal	56
Las transferencias de capital	57
El balance fiscal municipal 2022-2029	58
ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL	62
Impacto sobre los diferentes agregados económicos	62
Excedente de aprovechamiento	63
SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	64
CONCLUSIONES	65



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





NECESIDAD DEL DOCUMENTO

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en adelante TRLS, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo, fijando unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible desde el punto de vista económico, del empleo y la cohesión social, que garanticen una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social, para el nuevo suelo urbano que se genere.

La citada norma regula, en este sentido, las bases que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo, orientando las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación y transformación al efectivo desarrollo sostenible del mismo cuyo fin común es la utilización del suelo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

Con el fin de garantizar un crecimiento económico equitativo y equilibrado entre fines y medios empleados para los mismos el TRLS recoge la necesidad de incorporar entre los documentos que componen el instrumento de planeamiento una memoria de sostenibilidad económica. En este sentido el artículo 22.4 de la citada norma, relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, establece que:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Igualmente, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), publicada en BOJA núm. 233 de 03 de diciembre de 2021 y BOE núm. 303 de 20 de diciembre de 2021, en su artículo 4.2.f), define que:

“Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*
- Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*
- Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*
- Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*
- Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.*
- Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.***
- Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.”*

También en su artículo 62 se encuentra que:

“Artículo 62 Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística

- Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*
 - Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*
 - Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.*
 - Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.*
 - Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.*
 - Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.***

Página 3

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE :: 202014
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025		20000654
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22		Fecha: 16/09/2020
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





- b) *Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.*
 - c) *Cartografía, distinguiéndose:*
 1. *Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.*
 2. *Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.*
 - d) *Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.*
 - e) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*
2. *En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.*
 3. *Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica."*

El texto legal establece la obligación de incluir el citado informe como un documento más de los que conforman los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, entendiéndose por actuación de urbanización tanto la de nueva urbanización por la que se pasa de un suelo rural a un suelo urbanizable, como a aquellas que tienen por objeto reformar la urbanización dentro de un ámbito del suelo urbanizado.

Se interpreta el contenido de la obligación normativa en el sentido que el Informe de Sostenibilidad Económica debe dictaminar:

1. El impacto de los nuevos desarrollos urbanos en los ingresos del Ayuntamiento en forma de cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios con la presión fiscal actual.
2. El impacto de las actuaciones en los gastos de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos que competencialmente tiene a su cargo
3. El balance positivo para el Ayuntamiento entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.
4. El impacto en el patrimonio del Ayuntamiento por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos.
5. Las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos derivadas del planeamiento que son a cargo de la Comunidad Autónoma, la Diputación Provincial y del Estado y que, por tratarse de competencias y compromisos usuales en los municipios, podrán mantenerlos a los niveles de calidad actuales.
6. Balance positivo de empleo en el sentido de que los puestos de trabajo localizados en el nuevo suelo destinado a usos productivos son adecuados en relación a la demanda de trabajo existente y futura, situándola en un contexto de movilidad sostenible y de competitividad económica de la ciudad.

La finalidad de este documento es analizar, desde el punto de vista económico, lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia de los recursos de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, evaluando el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano, como consecuencia del desarrollo de la figura de planeamiento en estudio.

Todo ello se realiza de acuerdo con lo previsto en el art. 62 de la LISTA, proveniente a su vez del artículo 10 de la ley 11/2010 de 3 de diciembre "De Medidas Fiscales para la Reducción del Déficit Público y para la Sostenibilidad", que a continuación se transcribe literalmente y que se refiere al destino de los ingresos, así como a los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos del Suelo:

"Los ingresos, así como los recursos de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanísticas, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural".

En los artículos 127 a 130 de la LISTA se establecen las clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo, la naturaleza y registro de los PPS, su gestión, los bienes y recursos que los integran, las reservas de terrenos y la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los PPS.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a:
 - a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
 - b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
 - d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.
2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
 - a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.

Página 4

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





- b) Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social, conforme a lo dispuesto en el apartado 4, en base a los fines establecidos en el artículo 3.
- c) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
- e) La ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.
- f) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

En cualquier caso, el presente documento servirá para realizar una observación general de la situación de la Hacienda Pública del municipio, con el fin de servir de referencia al momento en el que se tramite el inventario de bienes incorporados al Patrimonio Público de suelo.

Es por este motivo por lo que se aporta este documento, como elemento esencial para esclarecer la situación local económica y su repercusión ante inversiones futuras inciertas.

Finalmente hay que considerar que la Innovación del que deriva no representa incremento de población alguno, por lo que la repercusión deberá considerarse negativa a nivel económico, pero positiva a nivel social.

En cualquier caso se está a lo especificado en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", editado por el Ministerio de Fomento, Secretaría General Técnica, con I.S.B.N.: 978-84-498-0908-8.

Justificación de innecesariedad del documento

Tal y como establece el artículo 86 de la LISTA, la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, por lo que se deberá atender a lo que reglamentariamente se establezca.

Además en su artículo 4.2.f) se determina que: Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la **iniciativa privada** deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Quiere esto decir que, en el caso de la iniciativa pública, como es el caso, no es de aplicación, ya que se considera un servicio público a disposición del ciudadano, sin repercusión de ingresos para las arcas públicas.

Cualquier operación de planeamiento de carácter público como la que se presenta en esta innovación no se realiza con carácter lucrativo (al igual que el resto de obras públicas como autovías, embalses, zonas verdes, líneas de alta velocidad, ...), sino como un servicio al ciudadano, que gustosamente abona cada año sus impuestos sin contraprestación alguna.

Por este motivo, podemos concluir la **innecesariedad de la realización de la viabilidad económica-financiera así como del informe de sostenibilidad económica**, ya que el fin último de esta figura de iniciativa pública es prestar un nuevo servicio de equipamiento para la sociedad, sin generar ingreso alguno.

SITUACIÓN ACTUAL DE PANDEMIA POR COVID-19

Ante la actual situación de pandemia global debido al virus SARS-CoV-2 y su enfermedad COVID-19, los datos que se exponen en este documento podrían sufrir enormes alteraciones en las últimas estimaciones obtenidas, debido a que los datos de partida con los que se opera son las cuentas fiscalizadas y consolidadas hasta el año 2020, por lo que no se han podido tener en cuenta en ningún caso.

Sería oportuno desde la propia administración, llevar a cabo un seguimiento cercano de las cuentas consolidadas de los años 2021 y 2022 con el fin de poder actualizar los valores aquí representados y considerar la afección de la implantación del sector en estudio.

La recuperación previsible que se obtenga en los próximos años podría tener cierta volatilidad y esto podría llevar a modificar los resultados aquí obtenidos ante la enorme incertidumbre existente (inflación alcista y explosiva, lenta recuperación, expectativas de transferencias desde la EU, posibilidad de aparición de nuevas cepas contagiosas, ...).





CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Conforme a lo establecido por la ley, el Informe de Sostenibilidad Económica debe estructurarse en dos grandes bloques:

1. Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes.
2. Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es decir, el estudio de si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades generadoras de empleo en una proporción adecuada al uso residencial previsto, en aras de favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

La concreción del contenido variará en función del tipo de instrumento urbanístico al que acompañe, desarrollándose acorde a las determinaciones urbanísticas que se establezcan en el mismo.

- Se estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos por el planeamiento como los sistemas locales dimensionados mediante los estándares que el planeamiento establezca.
- Se determinarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del planeamiento.
- Se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del planeamiento, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo.
- Se analizará la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos, así como las intensidades edificatorias de las actuaciones previstas.

Por medio del presente documento se describen las características básicas del proyecto definido, haciéndose especial referencia a las infraestructuras y servicios asociados. Se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto. Planteándose un estudio sobre el coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos desarrollos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

METODOLOGÍA A EMPLEAR

La finalidad del Informe de Sostenibilidad Económica es evaluar el impacto económico y financiero que supone para la Hacienda Pública el desarrollo de la actuación planteada, principalmente el derivado de la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector. Se analizará para ello su coste de manteniendo, su puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de la actuación por medio de los tributos locales.

A nivel municipal el concepto de sostenibilidad económica supone que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo sector, de forma que las nuevas actuaciones sean autosuficientes, lo que implica que los gastos generados por la misma sean inferiores a los ingresos que genera.

Esta diferencia entre los gastos que genera y los ingresos que produce será la que determine la sostenibilidad económica de la actuación a largo plazo, de forma que el ahorro sea positivo. Es decir, que si los ingresos corrientes son capaces de financiar los gastos corrientes se considerará que la estructura presupuestaria es equilibrada, asegurándose el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal. Se analizará por ello la relación entre los gastos y los ingresos corrientes del Ayuntamiento.

La estimación de los ingresos y los gastos futuros, parte de la situación actual de la hacienda municipal buscándose con ello asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, puesto que el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal

INFORMACIÓN BÁSICA

La finalidad de la presente Innovación es la reestructuración y ampliación del Sistema General de Equipamientos y de Comunicaciones del municipio, y consta de los siguientes objetivos, numerados de esta forma según se describe en el documento matriz:

- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. Núcleo de Gabia La Grande.
- Previsión de Equipamiento Recreativo como Sistema General de Equipamientos a partir de su actual clasificación como suelo urbano y no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar.
- Previsión de Viario Estructurante como Sistema General de Comunicaciones a partir de su actual clasificación como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Núcleo de Híjar.

La Innovación afecta a tres ámbitos, uno en el núcleo de Gabia La Grande y dos en el núcleo de Híjar, sumando entre todos una superficie global de 31.184'90 m².

Al tratarse de la reestructuración y ampliación de sistemas y calificaciones ya existentes en el municipio, no será necesario, en general, el establecimiento de nuevas normas urbanísticas para actuar sobre ellos, aplicándose las vigentes, salvo en lo referente a la edificabilidad y a la ocupación de la zona deportiva, que aumentará.

La definición del ámbito, ubicación y condicionantes urbanísticos se encuentran definidos en el documento de la Innovación.

Página 6

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y NECESIDAD DE USO

La LISTA no hace referencia expresa a un modelo de crecimiento urbanístico definido por una expresión de crecimiento poblacional. Sin embargo, con el fin de establecer un estándar relativo a dicho parámetro, se establecerá un modelo de crecimiento basándose en el estudio demográfico de los últimos 10 años.

En este sentido a efectos de determinar el posible crecimiento del municipio se deberán analizar los datos recogidos en el Ayuntamiento del mismo, en el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) y en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, a través de su plataforma SIMA, con el fin de determinar las previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, que tienen su primera residencia en el municipio y las necesidades de empleo y oferta comercial de la zona.

Los datos empleados para este estudio son los actualizados para el año 2020, considerando el año horizonte el 2029.

Los datos de los institutos de estadística están actualizados únicamente a nivel del cómputo global de población, siendo la fuente de los mismos el padrón del municipio. Sin embargo, en relación a los datos y estudios relativos a las características de la población y su división en las distintas categorías, la fuente es la del censo municipal, siendo el último estudio obrante en los citados institutos los del censo de población y vivienda de 2020.

En este sentido se tomarán como datos para analizar la evolución de la población los obrantes en el padrón, aportándose los estudios del censo de 2020 simplemente a efectos ejemplificativos de la distribución de la población, puesto que se entiende que la división poblacional no ha sufrido grandes cambios en los dos años transcurridos ya que el incremento según los datos obrantes en uno y otro es de poca envergadura.

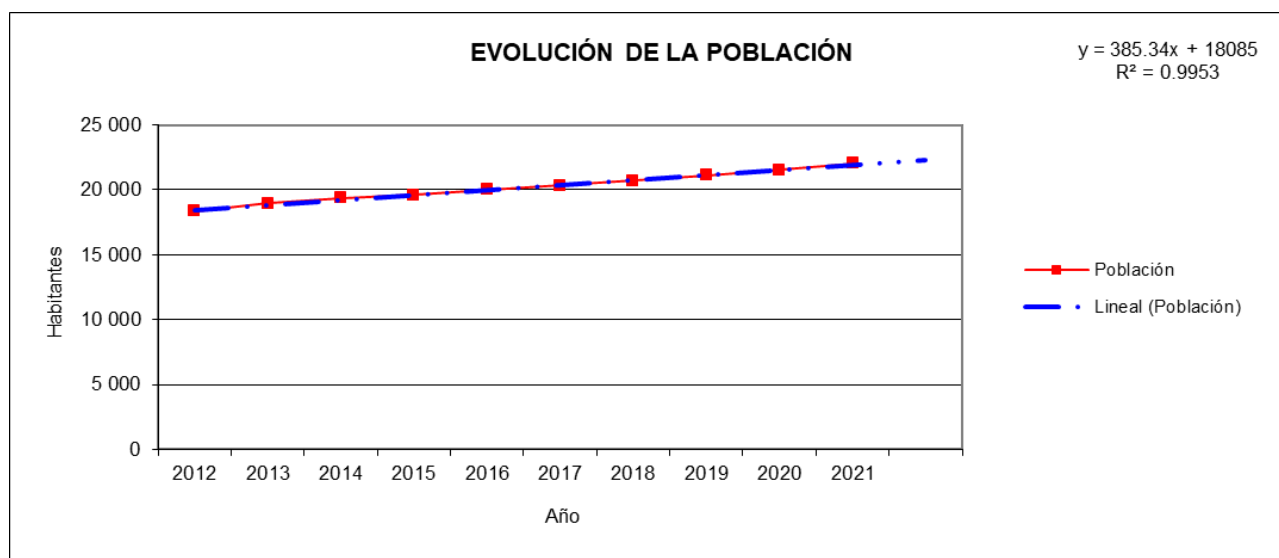
La población del término municipal de Las Gabias asciende a 22051 habitantes, dividida tal y como se detalla a continuación:

Año	Hombres	Mujeres	Total
2012	9 422	8 959	18 381
2013	9 696	9 250	18 946
2014	9 902	9 462	19 364
2015	10 017	9 586	19 603
2016	10 235	9 777	20 012
2017	10 389	9 940	20 329
2018	10 547	10 156	20 703
2019	10 738	10 377	21 115
2020	10 894	10 649	21 543
2021	11 156	10 895	22 051

Ahora se presenta una tabla y la gráfica correspondiente con las variaciones poblacionales de los últimos 10 años, con el fin de estudiar los incrementos y tendencias de esta variable:

Año	Población	Variación	Porcentaje
2012	18 381		
2013	18 946	565	3.074%
2014	19 364	418	2.206%
2015	19 603	239	1.234%
2016	20 012	409	2.086%
2017	20 329	317	1.584%
2018	20 703	374	1.840%
2019	21 115	412	1.990%
2020	21 543	428	2.027%
2021	22 051	508	2.358%





Evolución de la población

Tal y como se observa en los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística y el SIMA, hasta la fecha la población del municipio ha presentado un crecimiento continuado hasta el año actual. Ni siquiera la actual coyuntura económica ha derivado en un decrecimiento de la población hasta la fecha, previsible debido a la actual situación de hiperinflación y los efectos de la pandemia, como se puede apreciar entre los años 2012 y 2021. Posiblemente la evolución como pueblo dormitorio de la capital y el continuo expansionismo industrial de la población han favorecido este aspecto.

En cualquier caso, atendiendo a la tendencia de crecimiento poblacional actual que ha venido dándose desde entonces, es estadísticamente previsible que el crecimiento siga oscilando pero con tendencia positiva, con lo que se puede concretar una tendencia suave pero constante.

Previsión de la evolución de la población a corto plazo

Año	Población
2022	22 324
2023	22 709
2024	23 095
2025	23 480
2026	23 865
2027	24 251
2028	24 636
2029	25 021

Se analizan ahora las características sociodemográficas de la población y la división poblacional dentro de los distintos grupos de ellas.

En este sentido como se ha indicado anteriormente, con estos datos únicamente se quiere transmitir un reflejo de la situación de la sociedad, siempre teniendo en cuenta que se trata de un estudio realizado por el instituto nacional de estadística vinculado a los datos obrantes en el censo de población y vivienda de 2021, y que como tal, no se encuentra totalmente ajustado a los número reales actuales, aunque como ya se ha indicado, la variación poblacional es escasa.





General			
Nº de habitantes		22051	
Hombres	11 156	50.5918%	
Mujeres	10 895	49.4082%	
Población por grupos de edad			
Edad	Hombre	Mujer	Total
0-14 años	2 126	1 977	4 103
15-29 años	1 834	1 781	3 615
30-44 años	2 983	2 973	5 956
45-64 años	3 193	3 016	6 209
65 o más años	1 020	1 148	2 168
Total	11 156	10 895	22 051
Población según nacionalidad			
Europa	334		1.51%
África	350		1.59%
América	377		1.71%
Asia	42		0.19%
Oceanía			0.00%
Otros			0.00%
Hogares			
Número de hogares		6820	
Tipo de hogares			
Unipersonales		1 379	20.21%
2 personas		2 029	29.75%
3 personas		1 492	21.88%
4 personas		1 569	23.01%
5 personas		351	5.15%
6 o más personas			0.00%
Tamaño medio familiar		2'63	



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





EMPLEO REGISTRADO

Por actividad y sexo:

CNAE	Hombre	Mujer	Total
Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	103	23	126
Pesca	3	0	3
Industrias extractivas	0	0	0
Industria manufacturera	403	77	480
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	15	1	16
Construcción	726	27	753
Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico	378	289	667
Hostelería	130	88	218
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	152	23	175
Intermediación financiera	43	27	70
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	126	102	228
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	246	110	356
Educación	109	113	222
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	61	133	194
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	56	62	118
Actividades de los hogares	14	159	173
Organismos extraterritoriales	0	0	0
TOTAL	2 565	1 234	3 799

Contratos según tipo de jornada	Sexo	Municipio
Contratos Indefinidos	Hombres	171
	Mujeres	106
	Ambos sexos	277
Contratos Temporales	Hombres	1 483
	Mujeres	842
	Ambos sexos	2 325
No especificado	Hombres	0
	Mujeres	3
	Ambos sexos	3
TOTAL	Hombres	1 654
	Mujeres	951
	Ambos sexos	2 605



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





PLANEAMIENTO PROPUESTO

La redacción de la Innovación tiene como base legal las disposiciones de la vigente Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como a las determinaciones de los artículos del Reglamento de Planeamiento y su Anexo (art. 43 al 64), aplicables de forma supletoria según la propia LOUA.

Las Normas Subsidiarias de Las Gabias obtuvieron su aprobación definitiva con fecha de 14-05-1997, cuyo acuerdo se encuentra publicado en el BOP de Granada de 11-6-1997.

Posteriormente, con fecha de 27-11-1999 se aprobó la Adaptación Parcial de dichas NN.SS. a la LOUA, cuyo acuerdo y normativa se encuentra publicada en el BOP de Granada de fecha 04-01-2010.

El área de actuación afectada por la presente innovación está compuesta por tres ámbitos que suman un total de 31.184'90 m² de superficie, los cuales se detallan a continuación, adjuntando documentación gráfica con la ubicación y características de cada uno de ellos.

A continuación se describen las 3 actuaciones previstas:

- **Ámbito 3:**

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado (bolsa de suelo y UE-3) del núcleo urbano de Gabia La Grande, contando con una superficie de 8.178'44 m², perteneciendo a la propiedad privada salvo los terrenos afectados por la vía pecuaria existente. Su uso actual es agrícola de regadío a excepción de los pecuarios.

Desde el punto de vista urbanístico está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial con la categoría de zona de excepcional valor productivo, derivado del POTAUG. Así mismo, se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Llano de Llevas", actualmente deslindada.

Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 1 (polígono 11) y a las parcelas 179, 190, 191, 192, 193, y 194 (polígono 12), del parcelario de rústica del municipio de las Gabias.

El vial previsto en la presente Innovación ya lo estaba, aunque con un trazado distinto, en las NN.SS. vigentes.

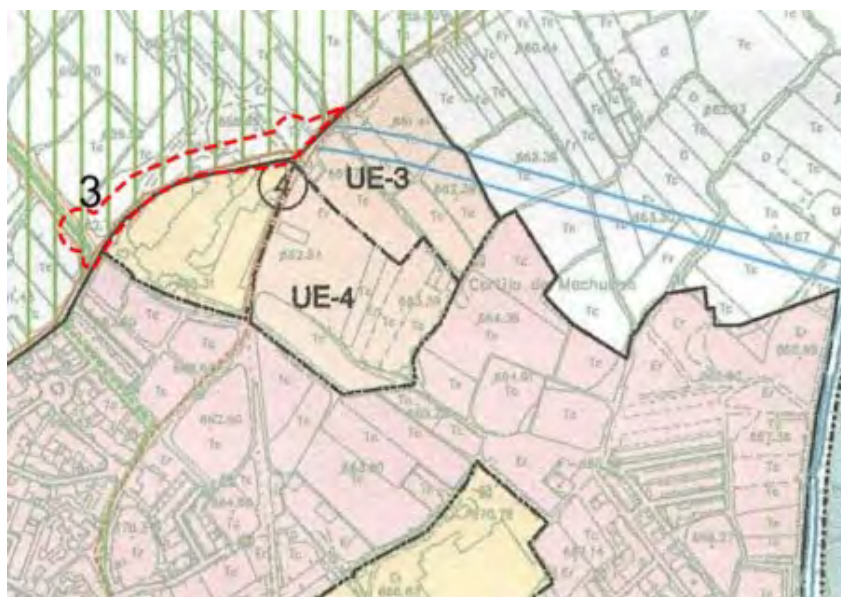
En el presente documento se traza a partir de la línea de deslinde de la vía pecuaria "Colada del Llano de Llevas", deslinde aprobado por resolución de 21-04-2005 de la Secretaría General Técnica (publicado en el BOJA nº 100 de fecha 25-05-2005), que discurre sensiblemente paralelo a la delimitación de suelo urbano vigente. De esta forma, tanto el suelo afectado por el deslinde de la vía pecuaria (en aplicación del art. 39 del Reglamento de Vías Pecuarias, modificado por el Decreto 36/2014) como los espacios intersticiales que quedan entre este deslinde y la vigente delimitación del suelo urbano, se califican como espacios libres, contando con una superficie total de 1.632'71 m², y con las siguientes características: el primero (deslindado como vía pecuaria) no computa a efectos de cálculo del estándar SGEL/hab previsto en el art. 10 LOUA en base al referido Reglamento de Vías Pecuarias, y el segundo lo hace con carácter local. Con esta ordenación se procura una transición coherente entre los terrenos urbanos y el entorno agrícola, previendo la plantación de arbolado según se establece en el apdo. III.2.1 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación, así como dar uso público al actual deslinde pecuario, lo que también abunda en la funcionalidad del mismo.

En cuanto a la superficie destinada a viario, esta es de 6.545'73 m², por lo que la globalidad de la superficie de la actuación asciende a 8.178'44 m², la cual pasará a clasificarse como suelo urbano. Salvo los 471'41 m² que pertenecen al deslinde de la vía pecuaria, el resto, es decir 7.707'03 m², deberán ser expropiados por el Ayuntamiento para la gestión de la actuación.

Respecto a la clasificación actual de los terrenos, pese a estar protegidos por el POTAUG como de excepcional valor productivo, dicho plan permite sobre los mismos tanto la construcción de nuevas vías de comunicación (5.3 y 5.4 del Anexo 3: relación de usos y transformaciones considerados) como la urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos (8.2 del referido Anexo 3), por lo que cualquiera de esos destinos avala el objetivo de la actuación prevista para la Innovación que nos ocupa.

En cuanto a la clasificación urbanística, dada su situación y características, la actuación se incluirá en el suelo urbano en su totalidad, ampliando el ahora vigente en una superficie de 8.178'44 m².





- **Ámbito 4:**

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar, contando con una superficie de 11.664'73 m², perteneciendo a la propiedad privada a excepción de los terrenos ocupados por el camino existente. Se trata de suelos de uso agrícola de regadío.

Desde el punto de vista urbanístico está clasificado, en parte, como suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar (4.335'96 m²); y en parte, como suelo no urbanizable de carácter natural o rural (7.328'77 m²), sin perjuicio de que el POTAG lo incluye en el suelo afectado al sistema de asentamientos sin vinculación de usos específicos.

Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 53, 54 y 55 (polígono 11) del parcelario de rústica del municipio de las Gabias, así como a la parcela de referencia catastral 9917044VG3191A0001DW.

Dentro del Sistema General de Equipamientos de Carácter Recreativo (sin perjuicio del suelo destinado a viario) se incluye este ámbito, el cual pasará a clasificarse en su totalidad como suelo urbano y a integrarse en el sistema de asentamientos, tal y como lo prevé el POTAG, contando con una superficie total de 11.664'73 m², y actuándose por expropiación al pertenecer a la propiedad privada, a excepción del camino limítrofe.

La elección para su localización se basa en la continuidad que mantiene con el núcleo urbano de Híjar (se trata de prácticamente la única ubicación posible vista la configuración de este núcleo secundario respecto a los límites del municipio, sin perjuicio de lo ya previsto por el plan metropolitano), así como sus buenas conexiones con la estructura viaria del núcleo, las cuales se complementarán en el presente documento como continuidad de lo ya previsto por el planeamiento vigente. La superficie, que a resultados de la ordenación, se prevé como equipamiento (denominado SGEQ-RC) asciende a 6.258'48 m², destinándose el resto (5.406'25 m²) a la complementación del sistema viario mencionado.

Para finalizar, y en lo que respecta al ciclo integral del agua, reflejar que el consumo diario, en función de los usos previstos, se establece en 1'56 m³ (6.258'48 x 0'25 l/día/m²) a tomar de la red general municipal de abastecimiento, y que igualmente la red de saneamiento se conectará con la red municipal existente; ambas muy próximas a la actuación que nos ocupa



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





- **Ámbito 5:**

Se sitúa en terrenos contiguos al suelo urbano no consolidado del núcleo de Híjar, contando con una superficie de 11.341'73 m², perteneciendo a la propiedad privada salvo el espacio libre alterado. Su uso actual es agrícola de regadío.

Desde el punto de vista urbanístico casi la totalidad del ámbito (10.885'35 m²) está clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de que el POTAU lo incluye en el suelo afectado al sistema de asentamientos sin vinculación de usos específicos. El resto (456'38 m²) se incluye en el suelo urbano como espacio libre.

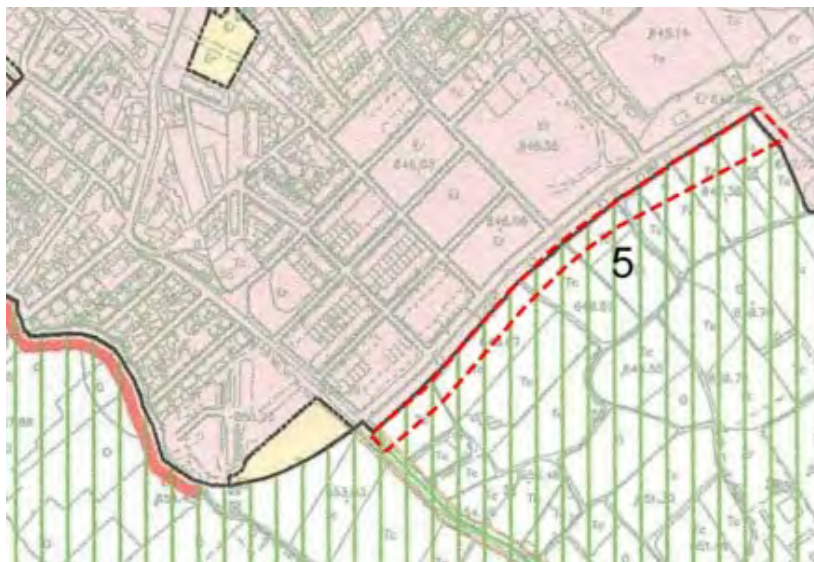
Desde el punto de vista catastral, afecta parcialmente a las parcelas 17, 18, 19, 20, 44, 45, 46, 49, y 265 (polígono 12), del parcelario de rústica del municipio de las Gabias.

La previsión de este vial viene motivada por la saturación que sufre el actualmente existente y que procedió de una dotación local derivada de la ejecución del Plan Parcial PP-1 del núcleo de Híjar.

El trazado se prevé paralelo al anterior, dirección suroeste-noreste, a partir del espacio libre existente (también incluido en la red de sistemas generales por el PGOU-AP NNSS) y que pasará a quedar colindante con ambos, estableciéndose de este modo un boulevard de casi 45 metros de anchura, cuya funcionalidad, así como la del SGEL, queda potenciada con la nueva solución entre los dos viales, dada su mejor accesibilidad y articulación. Debido tanto al trazado previsto como a la configuración actual del espacio libre, en el extremo noreste se produce una merma de 456'38 m² en la superficie de dicho espacio libre motivada por la conexión del nuevo vial con la trama urbana existente, superficie que se compensa ampliándolo en la misma cuantía y en la misma zona. De esta forma el sistema general de espacios libres se mantiene inalterado en cuanto a su superficie así como consiguientemente la ratio m² SGEL/hab. calculada por el PGOU-AP NN.SS. vigente.

Se prevé su clasificación como suelo urbano, dentro del sistema de asentamientos, tal y como lo prevé el POTAU, incrementando la superficie de aquel en 11.341'73 m², debiendo proceder a la expropiación de los mismos por parte del Ayuntamiento previamente a la ejecución de la actuación.





FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





0 SUPERFICIES		
Innovación	Protección Pecuaria	0.00
	Protección Carreteras	0.00
	Parcelas Lucrativas	0.00
	Protección Líneas Eléctricas	0.00
	Varios	23293.71
	Espacios Libres y Áreas de Juego	1632.71
	Equipamiento Local e Infraestructuras	6258.48
	Dominio Público Hidráulico	0.00
TOTAL		31184.90

1 CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN			
Superficie total de suelo (m²)			31184.90
Aprovechamiento medio (m²/m²)			-
Edificabilidad total (m²)			1251.70
Superficie total sistemas			
	Innovación	Sistema viario	23293.71
		Sistema general de espacios libres	0.00
		Sistema general de infraestructuras	0.00
		Sistema local de espacios libres	1632.71
		Sistema local de equipamientos	6258.48
	TOTAL		31184.90
Superficie total lucrativa			
	Innovación	Industrial	0.00
		Comercial	0.00
		Terciario no Comercial	0.00
		Vivienda libre	0.00
		Vivienda protegida	0.00
		Turístico	0.00
		Garajes	0.00
		Zonas verdes	1632.71
		Equipamientos e Infraestructuras	6258.48
	TOTAL		7891.19
Cesiones			
		Sistema general de espacios libres	0.00
		Sistema local de espacios libres	1632.71
		Equipamientos e infraestructuras	6258.48
		10 % Aprovechamiento	0.00
	TOTAL		7891.19

2 GESTIÓN	
Iniciativa de Planeamiento	Pública
Gestión	Directa por el Ayuntamiento
Aprovechamiento unitario	-
Uso global	Equipamientos

3 OBJETIVOS
Nuevas vías de comunicación y equipamientos

4 USOS LUCRATIVOS		
Zona de Uso	Intensidad	Coefficientes de Edificabilidad
Equipamientos	-	0.20

5 DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN
Se definen convenientemente en la Innovación

6 DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE INFRAESTRUCTURAS
No existen

7 DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE MEDIO AMBIENTE
Se definen convenientemente en la Innovación

8 DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE GESTIÓN
Se definen convenientemente en la Innovación





9 PROPIEDADES

Se definen convenientemente en la Innovación

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





ESTIMACIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO

A efectos de la determinación de los empleos que se generarán por la actuación, se ha procedido a su cuantificación a partir de la experiencia y de los resultados generados en planes de características similares ejecutados con anterioridad.

En este sentido es necesario indicar que los puestos estimados son aquellos que se generan de forma directa por la actividad (en este caso muy variada por ser de equipamiento privado), si bien, será necesario tener en cuenta que del desarrollo de una actuación de estas características supondrá la generación de empleos indirectos no relacionados con el desarrollo de actividad prevista (cualquier actividad que indirectamente se vea relacionada con el uso productivo) e inducidos en otras áreas dentro del área de influencia de la actuación. El ratio de ocupación de oficinas se ha obtenido utilizando coeficientes de simultaneidad de uso y de ocupación.

En relación a la clase de empleo generado, se prevé que la creación de empleos de tipo medio y medio-bajo, previéndose que un 20% de los puestos corresponden a mandos intermedios o gerencia y el resto a personal base, y que un 70% será ocupado por hombres.

A efectos de la determinación del número de trabajadores se ha realizado un estudio para determinar el número de trabajadores requerido por cada tipo de actividad que se prevé que se va a desarrollar en la actuación territorial estratégica, arrojándose una suma aproximada de 6 trabajadores, ya que la Innovación supone un incremento de suelo lucrativo muy bajo en forma de equipamientos y zonas verdes.

Repartidos, los empleos directos, entre las áreas del planeamiento a desarrollar en las siguientes proporciones:

Uso	Trabajadores por cada 100 m ²	Superficie Construida	Nº de trabajadores	Aumento habitantes
Industrial	0.15	0.00	0	0
Terciario	0.90	0.00	0	0
Residencial	0.00	0.00	0	0
Otros	0.50	1251.70	6	13
TOTAL		1251.70	6	13



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN

Definición de las obras de urbanización

Dada la envergadura del proyecto y la situación tan inicial del mismo, no se dispone todavía de la definición completa de los elementos que componen las diferentes partidas tanto en relación a las obras de urbanización y de edificación, como las relacionadas con la promoción y las restantes iniciativas y actividades ligadas al campo económico.

Resulta por tanto imposible la determinación en rigor de las obras exactas y del importe final de las mismas, debiendo realizarse la definición completa de estos elementos a través del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por tanto, teniendo en cuenta que el presente documento se redacta en un estado muy inicial de la tramitación de la actuación, únicamente es posible realizar una estimación del coste aproximado de la obra, sin incluir en el mismo otros conceptos que van aparejados como son: tasas, proyectos tramitaciones, IVA...

En este sentido se recogen, a continuación, agrupados por conceptos una estimación preliminar de los costes de urbanización derivados del desarrollo de la actuación, sin perjuicio de su modificación y concreción posterior a través del proyecto de urbanización.

ESTIMACIÓN DE SUPERFICIES A URBANIZAR		
Viarios	23 293.71	m ² s
Sistemas locales espacios libres	1 632.71	m ² s
Equipamiento local e infraestructuras	6 258.48	m ² s
Parcelas Lucrativas	0.00	m ² s
Equipamiento Eléctrico	0.00	ud
Equipamiento Saneamiento	0.00	ud
Equipamiento Abastecimiento	0.00	ud
Conexión accesos	0.00	ud
Dominio Público Hidráulico	0.00	ud
Indemnizaciones	0.00	ud
ESTIMACIÓN - MÓDULOS DE COSTES DE OBRA		
Viarios	94.41	€/m ² s
Sistemas locales espacios libres	14.00	€/m ² s
Equipamiento local e infraestructuras	15.00	€/m ² s
Parcelas Lucrativas	0.00	€/m ² s
Equipamiento Eléctrico	0.00	€
Equipamiento Saneamiento	0.00	€
Equipamiento Abastecimiento	0.00	€
Conexión accesos	0.00	€
Dominio Público Hidráulico	0.00	€
Indemnizaciones	0.00	€
TOTALES COSTES DE URBANIZACIÓN POR CONCEPTOS		
Viarios	2 199 054.26	€
Sistemas locales espacios libres	22 857.94	€
Equipamiento local e infraestructuras	93 877.20	€
Parcelas Lucrativas	0.00	€
Equipamiento Eléctrico	0.00	€
Equipamiento Saneamiento	0.00	€
Equipamiento Abastecimiento	0.00	€
Conexión accesos	0.00	€
Dominio Público Hidráulico	0.00	€
Indemnizaciones	0.00	€
TOTAL COSTE DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN		
	2 315 789.40	€





ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

El balance fiscal municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento municipal

La metodología del "balance fiscal municipal" que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano se puede sintetizar en los siguientes contenidos:

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. La "nueva ciudad privada" será autosuficiente para el mantenimiento de la "nueva ciudad pública", que quiere decir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Metodología

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado "Ahorro Bruto" ("Balance Fiscal Municipal" en esta memoria) que, con la deducción de la "carga financiera", dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el "Ahorro Neto" que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es:

$$\text{INGRESOS} - \text{GASTOS} = (\text{Base tributaria} * \text{Presión Fiscal}) - (\text{Cantidad y calidad servicios} * \text{Costes unitarios}) = \text{INGRESOS CORRIENTES} - \text{GASTOS FUNCIONAMIENTO SERVICIOS} = \text{BALANCE FISCAL}$$

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la hacienda municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El estudio económico del Balance Fiscal Municipal deberá hacerse siempre en unidades monetarias reales.

Así mismo la ecuación del Ahorro Neto es la siguiente:

$$\text{AHORRO NETO} = (\text{Base Tributaria} * \text{Presión Fiscal}) - (\text{Cantidad y calidad servicios} * \text{costes unitarios}) - \text{Carga financiera (de las inversiones anteriores)}$$

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

La capacidad de inversión local

La capacidad de inversión que un ayuntamiento tenga dependerá, en buena medida de la gestión presupuestaria municipal. Analizando ésta se podrá determinar si presenta signos de desequilibrio o no.

Se tendrá en cuenta, de forma sintética, que las funciones del presupuesto municipal las podemos agrupar y por lo tanto clasificar en tres grandes grupos, que son:

1. Mantenimiento de los Servicios Municipales, que va a cargo de los siguientes capítulos del presupuesto de gasto:

Página 19

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





- Capítulo I : Personal propio (gasto en personal)
 - Capítulo II : Compras externas (gasto en bienes corrientes y servicios)
 - Capítulo IV: Subvenciones a particulares o subvenciones a instituciones municipales autónomas – antes de consolidar (transferencias corrientes).
2. “Carga financiera” de créditos para “adelantar” las inversiones que va a cargo de los siguientes capítulos del presupuesto de gasto:
- Capítulo III y capítulo IX: Cuotas de amortización de préstamos / intereses más amortización del capital (gastos financieros y pasivos financieros).
- 3.- Inversión (“capital nuevo”) que va a cargo de los siguientes capítulos:
- Capítulo VI: Obras y suelo (inversiones reales)
 - Capítulo VII: Subvenciones de capital - organismos municipales o particulares (transferencia de capital).
 - Capítulo VIII: Compra de “acciones” menos “adelantos” a funcionarios (activos financieros).

Una de los objetivos del estudio económico financiero que acompaña al Planeamiento es analizar las fuentes principales de recursos y las características fundamentales del presupuesto del ayuntamiento, de tal modo que, sin cuantificar con exactitud la capacidad futura de inversión, pueda afirmarse que el presupuesto del municipio, en el año que se realiza el informe o memoria de sostenibilidad económica, no se encuentra comprometido, en ese momento temporal, en este sentido.

El objetivo fundamental en la memoria de sostenibilidad económica será determinar si el municipio va a poder generar en los próximos años recursos (en forma de ingresos) para poder hacer frente a todos sus compromisos de pago corrientes.

En este sentido, es necesario incidir en el análisis y estudio sobre los conceptos fundamentales de la estructura y el funcionamiento de las diferentes partes del presupuesto municipal.

Estructura de gastos

A continuación se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general:

- Capítulo I: Gastos de personal: Recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
- Capítulo II: Gastos corrientes: Recoge los gastos por alquileres suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- Capítulo III: Gastos financieros: Recoge los gastos por los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
- Capítulo IV: Transferencias corrientes: Se refiere a las subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- Capítulo VI: Inversiones reales: Son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario.
- Capítulo VII: Trasferencias de Capital: Son las aportaciones que el Ayuntamiento realiza a las empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales
- Capítulo VIII: Activos financieros: Constituyen los préstamos que la Hacienda Municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- Capítulo IX: Pasivos financieros: Son las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianza.

Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como “Gastos Corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “Gastos de Capital”, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI de los presupuestos de gastos) del municipio.

Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (capítulo I a V del presupuesto de Gastos).

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

GASTOS	
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	GASTOS CORRIENTES
Gastos de personal	Capítulo I
Compras de bienes y servicios	Capítulo II
Transferencias corrientes	Capítulo IV
CARGA FINANCIERA	
Intereses	Capítulo III
Amortización crédito	Capítulo IX
GASTOS DE INVERSIÓN	GASTOS DE CAPITAL
Inversiones reales	Capítulo VI
Transferencias de capital	Capítulo VII
Variación de activos	Capítulo VIII

- Servicios de urbanismo y mantenimiento del espacio público: Urbanismo, Vivienda, Medio ambiente, Proyectos urbanos y Obras municipales (que son función tanto del espacio público como del techo edificado). Saneamiento y Recogida de residuos (que son función del espacio público).
- Servicios de Territorio: Protección Civil y Seguridad ciudadana (que son función tanto del espacio público como del techo edificado).
- Servicios de tránsito: Vía pública y Transporte público (que son función del espacio público).

Página 20

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





- Servicios personales: Cultura, Educación, Promoción Cívica, Deportes, Servicios Sociales y Salud Pública. (que básicamente dependen del número de residentes).

Los servicios de urbanismo y mantenimiento del espacio público, así como los servicios de Protección civil y Seguridad ciudadana pueden depender tanto del techo edificado total como del espacio público, por lo que habrá que analizar los estándares en ambos casos para escoger el ratio que mejor refleje la realidad urbana. Por ejemplo un sector urbanístico sustancialmente más compacto que otro menos compacto, o lo que es lo mismo más extenso superficialmente hablando, tiene una menor ratio de gasto en los servicios mencionados anteriormente. Como también se manifiesta en la relación entre el techo construido y la superficie de espacio público entre ambos sectores urbanísticos, el compacto o intenso y el extenso.

La consideración de los estándares de gastos por techo edificable implicaría la necesidad de aceptar la hipótesis que la nueva actuación urbanística se basa en las características medias del municipio, mientras que el estándar por espacio público intenta poner de relieve las características diferenciales de "compactidad" y "densidad" de la actuación urbanística en relación a las características medias. Habrá que obtener y analizar los estándares en ambos casos y aplicar aquellos que mejor se adapten a la futura realidad física.

Normalmente en los presupuestos de ciudades de dimensión semejante a la del municipio en estudio, destaca la importancia económica de los servicios personales que reciben especialmente los residentes y que representan un porcentaje importante de los gastos totales de funcionamiento, una vez distribuidas proporcionalmente las transferencias a los organismos autónomos.

Los servicios que presentan más dificultades de estimación de los costos unitarios relevantes son los de urbanismo, vivienda, saneamiento y recogida de residuos y los de seguridad ciudadana porque están influidos por el techo total construido y por la superficie del espacio público y el número de residentes.

En una primera línea de trabajo se puede adoptar la dimensión de la superficie total construida como indicador más significativo en urbanismo, vivienda y medio ambiente, así como en administración general y promoción económica y en seguridad ciudadana y protección civil.

Análogamente se puede adoptar el número de residentes para los servicios personales. Y de la misma forma, se puede adoptar la dimensión del espacio público en la vía pública para los transportes públicos, limpieza, recogida y saneamiento, porque permite una mejor aproximación a la realidad del territorio del municipio. Un estándar relevante es la relación de los gastos de todos los servicios, excepto los servicios personales con la totalidad del techo catastral construido.

Aplicando bien el techo total construido bien el número de residentes a los gastos de funcionamiento, mencionados anteriormente excepto para el transporte público, limpieza, basuras y saneamiento, obtenemos los estándares del coste unitario relevante para cada tipo de servicio y para el conjunto de la ciudad, en estas dos alternativas, teniendo en cuenta las dimensiones físicas asociadas a su demanda.

Con todo ello podemos sintetizar los gastos en función de los diferentes tipos de servicios, su dimensión y su indicador de demanda en la siguiente tabla:

SERVICIOS	DIMENSIÓN	INDICADOR DE DEMANDA
1.- Vía pública, parques y jardines	M² de vía pública	Residentes/actividades
2.- Tratamiento de residuos y limpieza	M² IBI	Residentes/actividades
3.- Seguridad ciudadana	M² IBI	Residentes/actividades
4.- Enseñanza	Residentes censados	Residentes
5.- Zonas deportivas	Residentes censados	Residentes
6.- Otros servicios personales	Residentes censados	Residentes
7.- Administración General	M² IBI	Residentes/actividades

Con los anteriores estándares obtenidos, en todos los casos en valores monetarios en el año en el que se realiza el estudio económico, aplicados a las dimensiones de nuevo techo construido, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del desarrollo del planeamiento, sin incrementar los estándares unitarios de prestación de servicios, nos permitirían calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

También tenemos que tener en cuenta que la creación de un nuevo puesto de trabajo (en sectores industriales o terciarios) o de un nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal, porque los puestos de trabajo no necesitan de los servicios personales. En función de la desagregación de los servicios podemos considerar que un nuevo residente generará dos tipos de gastos (territorio-servicios municipales-administración general y servicios personales) mientras que el puesto de trabajo solo generará servicios del primer grupo (territorio-servicios municipales-administración general).

Estructura de ingresos

A continuación se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales del presupuesto general:

- **Capítulo I:** Impuestos directos: Son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éstos de forma directa, es decir, personalmente.
- **Capítulo II:** Impuestos indirectos: Son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.
- **Capítulo III:** Tasa y otros ingresos: Incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas etc.)





- **Capítulo IV:** Transferencias corrientes: Son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones públicas, bien sea en la participación en tributos del Estado (P.I.E.,...); en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- **Capítulo V:** Ingresos Patrimoniales: Son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
- **Capítulo VI:** Enajenación de inversiones reales: Son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales
- **Capítulo VII:** Transferencia de Capital: Equivalente al capítulo IV pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario público, obras de infraestructura, etc.
- **Capítulo VIII:** Variación de activos financieros: Son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores
- **Capítulo IX:** Variación de pasivos financieros: Refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito

A efectos de evaluar los impactos de los nuevos desarrollos urbanísticos del planeamiento en la hacienda municipal, el análisis deberá tomar como punto de partida el presupuesto del Ayuntamiento, y no el "presupuesto consolidado" porque las aportaciones a los Organismos y Empresas municipales incluyen las necesidades de financiación de éstos con ingresos municipales.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Capítulo I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Capítulo II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (Capítulo III) y Transferencias Corrientes (Capítulo IV).

También los Ingresos Patrimoniales (Capítulo V) son considerados ingresos corrientes.

Los ingresos de capital son las Transferencias de Capital (Capítulo VII) recibidas, que al igual que las corrientes no son recursos propios sino ajenos, y las variaciones de pasivos financieros (Capítulo IX) resultado de las operaciones crediticias.

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

INGRESOS		INGRESOS CORRIENTES (excepto contribuciones especiales y cuotas de urbanización)
INGRESOS FISCALES		
Impuestos directos	Capítulo I	
Impuestos indirectos	Capítulo II	
Tasas y otros ingresos	Capítulo III	
TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
Transferencias corrientes	Capítulo III	
INGRESOS PATRIMONIALES		
Ingresos patrimoniales	Capítulo V	
INGRESOS DE INVERSIÓN		INGRESOS DE CAPITAL
Enajenación de activos reales	Capítulo VI	
Transferencia de capital	Capítulo VII	
Variación de activos	Capítulo VIII	
Variación de pasivos	Capítulo IX	

Una primera idea básica acerca de la capacidad de inversión, y en general sobre la buena situación financiera de un Ayuntamiento es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes.

En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada, como ya hemos comentado.

Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el Municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las Transferencias Corrientes).

No obstante, hay que indicar que el ahorro bruto es sólo una fuente mediante la cual el municipio puede financiar sus inversiones reales. En general, las inversiones municipales pueden ser financiadas, de las siguientes formas:

- Ahorro Bruto
 - Transferencias de Capital.
 - Deuda Municipal.
 - El Patrimonio Municipal.

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos, que simplifica posteriormente el análisis de los impactos de la misma en la hacienda municipal.

El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones. En esta fase son significativos los denominados Ingresos Puntuales.

El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas. En esta fase son significativos los denominados Ingresos Permanentes.





Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación:

Definición y clasificación de los ingresos puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del Planeamiento se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- La Licencia de Obras en la construcción
- La licencia de primera ocupación en su caso
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad
- El Impuesto de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)
- Otras Tasas y Licencias urbanísticas

Como ya hemos dicho, los ingresos puntuales se calculan a partir de las Ordenanzas Fiscales a la fecha de la redacción del correspondiente estudio económico de sostenibilidad.

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se va, a continuación, a explicar detalladamente cada uno de ellos:

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiendo por tal, a los efectos de este impuesto el resultado de la aplicación de la tabla de precios unitarios base incluida en la Ordenanza coincidentes con los módulos mínimos del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza Fiscal, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

La tasa por Licencia de Obras

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiendo por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

Esta tasa grava el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística para poder construir.

La tasa por primera ocupación y permiso ambiental

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la ocupación y puesta en marcha de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto dependerá de cómo esté regulado este impuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal, ya que se puede regular análogamente que la tasa por Licencia de Obras o con unos módulos sobre cada uno de los diferentes usos y la extensión superficial de los mismos

Otras tasas urbanísticas o licencias urbanísticas

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos por parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas, la tala de arbolado, la colocación de carteles publicitarios, el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, señalamiento de alineaciones y rasantes, expedientes de declaración de ruina, certificados de legalidad urbanística. Así como la tramitación de instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión como: gestión de programas de desarrollo de actuaciones integradas, aisladas, reparcelaciones, normalización de fincas, proyectos de urbanización.





El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (IIVTNU)

Este impuesto grava las transmisiones de la propiedad inmobiliaria en los terrenos de naturaleza urbana. El hecho imponible del impuesto está constituido por el incremento de valor (plusvalía) que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la propiedad.

Se deberá aplicar las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Ayuntamiento, en el periodo temporal en el que se haga el estudio económico.

El Valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinar el incremento de valor de los terrenos será el valor catastral del mismo o los obtenidos del estudio de mercado inmobiliario, a la fecha de la realización del estudio económico, mediante el método residual definido en la norma ECO 805/2003 o norma que la sustituya.

Deberá considerarse la superficie de los terrenos para cada uno de los diferentes usos funcionales, el porcentaje para cada intervalo de tiempo, el número de años transcurridos entre transmisiones y el tipo de gravamen para cada uso regulado en la Ordenanza Fiscal mencionada anteriormente.

Definición y clasificación de los ingresos permanentes (sin transferencias corrientes)

La "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

Como ya hemos comentado, la variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

Como ya hemos comentado, los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Se va, a continuación, a explicar detalladamente cada uno de ellos:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El catastro es uno de los principales referentes a los efectos de la valoración y dimensión urbana y únicamente se dispone la información por municipios sobre las bases impositivas, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas en la página Web del Catastro del Ministerio Economía y Hacienda (www.meh.es), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de una municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica.

La superficie edificada es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa en el municipio y de calcular los estándares medios municipales de los impuestos "permanentes" y del gasto medio de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios de personal, y los de protección y seguridad, vía pública, transporte público, limpieza, recogida de basuras y saneamiento.

Esta partida presupuestaria (I.B.I.) es posiblemente la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica, ya que según la gestión de la misma, el planeamiento urbanístico podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Este impuesto grava la propiedad y derechos reales sobre todos los tipos de inmuebles (rústicos, urbanos y de características especiales), así como las concesiones administrativas sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se encuentran afectados.





La cuota a pagar por este impuesto depende de la valoración catastral y de los tipos impositivos a aplicar, teniendo en cuenta las bonificaciones que correspondan en cada caso.

- Para su cálculo se tienen que tener en cuenta las siguientes variables: Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en cada sector o sectores que se pretendan urbanizar.
- El crecimiento de la población del municipio debido a los futuros sectores urbanizados.
- El valor catastral de los inmuebles.
- El tipo de gravamen sobre los bienes de naturaleza urbana según la Ordenanza Fiscal del I.B.I.

El ingreso económico por el Impuesto de Bienes e Inmuebles, en cada año se obtendrá de la siguiente ecuación:

$$IBI = \text{Total m}^2 \text{ edificados y m}^2 \text{ suelo sin edificar} * \text{Valor Catastral} * \text{Tasa Impositiva}$$

El Valor Catastral por definición es:

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Referencia al mercado}$$

El factor de referencia al mercado está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 14 de Octubre de 1998 sobre aprobación del módulo del valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de la ponencia de valores. La mencionada referencia al mercado se fija por el coeficiente RM, siendo $RM = 0'50$.

Es decir, el Valor Catastral es el 50% del Valor de Mercado de los bienes inmueble, estén o no edificados, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos funcionales lucrativos que puede haber en él, así como al conjunto de todas las tipológicas edificatorias de cada uno de los usos lucrativos mencionados.

Este Valor Catastral siempre se puede corregir, de la anterior fórmula, de tal forma que la presión fiscal del contribuyente o sujeto pasivo del impuesto disminuya o aumente.

Entonces

$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de V.C. corregida}$$

Despejando:

$$IBI = \text{Total m}^2 \text{ edificados y m}^2 \text{ suelo sin edificar} * (\text{Valor de Mercado} * \text{Tasa de Valor Catastral corregida}) * \text{Tasa Impositiva}$$

La Tasa Impositiva o de gravamen (T_{ibi}) está recogida en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes e Inmuebles del Ayuntamiento.

La cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes e Inmuebles resultará de aplicar a la base liquidable (BL), el tipo de gravamen o tasa impositiva.

$$CI = BL * T_{ibi}$$

La cuota líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente en la Ordenanza y que minoran la cuota íntegra

$$CL = CI * B$$

El IBI Urbano Total es la suma del IBI urbano actual más el IBI urbano de las viviendas (terciario o industria) en el nuevo planeamiento más el IBI urbano del suelo sin edificar del desarrollo.

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo urbanizable industrial y terciario.

El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años.

Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso terciario.

La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

Tasa de vados

La tasa de vados se considera relacionada con el valor de los inmuebles y la cuota del IBI, es por eso, que la ratio utilizada es un porcentaje de la cuota de esa tasa respecto a la del IBI.





Tasa por prestación de servicios

Los ingresos por tasas de prestación de servicios se calculan agregados en dos grupos. Por un lado los correspondientes a recogida de basura, ocupación de suelo en la vía pública y otras tasas, que dependen fundamentalmente de la dimensión física de la ciudad (m² construidos) y, por otra, las tasas de actividades deportivas, servicios deportivos y las multas, que están relacionadas con el número de residentes.

Transferencias corrientes

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (PTE), además de las de la Junta de Andalucía, la Diputación de Granada y otras.

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por PTE y resto de transferencias. Normalmente el PTE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en el volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización de los nuevos sectores a urbanizar (deberá tenerse en muy cuenta si los sectores residenciales van a ser de segunda o primera residencia dado que el grado de empadronamiento será muy distinto en cada caso y por lo tanto repercutirá de forma importante en los ingresos por PTE).

Tasas y otros ingresos

Esta cuantificación económica se estimará por aplicación de la ratio obtenida de los presupuestos municipales aplicándola al mayor tamaño poblacional

Ingresos patrimoniales

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento.

Definición de los ingresos permanentes por transferencias corrientes

Son las transferencias de capital recibidas de otras Administraciones Públicas, como por ejemplo la Diputación Provincial, etc. Dependen fundamentalmente de la población residente.

El balance fiscal municipal

Como ya ha quedado explicado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras Administraciones, o bien con recurso al crédito externo.

Hay que considerar que, en este caso, la Innovación en estudio supone el desarrollo de suelo así como ampliación y aumento de la población futura, por lo que se aportan estas hipótesis únicamente con carácter informativo de lo que supondría un estudio de nuevos desarrollos.

Para obtener el Balance Fiscal Municipal podemos establecer las siguientes hipótesis de trabajo que pasamos a desarrollar:

1ª Hipótesis de Trabajo

En esta hipótesis se establece el calendario de construcción del planeamiento en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, realizándose el correspondiente análisis de los impactos en la Hacienda Municipal siempre en valores reales del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

De forma que la fase de urbanización, construcción, venta y ocupación se tratan en conjunto como si el impacto en ingresos y gastos estuviera **repartido uniformemente** durante todo el tiempo que dura la construcción del planeamiento, que es una hipótesis teóricamente razonable. La estimación de ingresos y gastos se hace a partir de los estándares actuales y de las Ordenanzas Fiscales municipales, sin ningún incremento en valores reales, es decir sería la estimación del impacto hoy con el mismo nivel de calidad de servicios y la misma presión fiscal.

El indicador de sostenibilidad económica es que el Balance Fiscal Municipal sea positivo, considerando tanto los ingresos permanentes como los puntuales que corresponden a los de la operación completada y estabilizados los ingresos permanentes y el gasto de funcionamiento y la totalidad de los gastos, sin incremento de la presión fiscal ni del nivel de calidad de los servicios. A partir de este





momento no habrá “ingresos puntuales” relevantes. Esta hipótesis es una simplificación teórica de lo que realmente sucederá en el futuro, que es totalmente imposible de predecir.

2ª Hipótesis de Trabajo

Otra alternativa metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal es la estimación discontinua, es decir “año a año”, de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento con el calendario detallado “año a año” desde el principio de la urbanización y la construcción y detallando la Cuenta de Financiación de la Hacienda Municipal también anualmente.

El estudio económico de sostenibilidad, tanto en esta hipótesis como en la anterior es posible realizarlo gracias a la potencia actual de los equipos informáticos, pero en la realidad práctica nos daría tantísimos resultados que serían imposibles de valorar.

3ª Hipótesis de Trabajo

Las 2 hipótesis de trabajo anteriores, aunque teóricamente posibles no son operativas desde el punto de vista de toma de decisiones ejecutivas.

Se establece la hipótesis contraria de trabajo, es decir de simplificación máxima en la que el calendario de construcción de la ciudad se reduce a una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener el municipio hasta el año 2029.

Las previsiones de crecimiento de habitantes de la ciudad, quedan determinadas por la norma 45.4 del POT, que, como se ha comentado anteriormente, establece como criterio general, para municipios como el de estudio, la inadmisibilidad de crecimientos que supongan incrementos de la población superiores al 30% en ocho años.

Utilizaremos el crecimiento tendencial de la ciudad para realizar el correspondiente análisis de los impactos en la Hacienda Municipal en base a los estándares, a través de métodos de regresión lineal o logarítmica, de los presupuestos municipales de 2013 a 2020 por unidad de habitante, con lo que podremos obtener el Balance Fiscal Municipal Sostenible desde 2022 hasta el 2029.

Ahora bien, esta hipótesis totalmente simplificada de obtención del Balance Fiscal Municipal es solo “una” de los posibles escenarios que hemos visto en las 2 primeras hipótesis de trabajo, por lo que debe de ser **ratificado y comprobado**, cada vez que se realice la programación de un nuevo o nuevos sectores (o la correspondiente unidad de ejecución que se vaya a gestionar si el sector tiene varias) para motivar, justificar y, por lo tanto, ratificar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se produce; tal como desarrollamos en la siguiente hipótesis.

4ª Hipótesis de Trabajo

Por último, la mejor alternativa metodológica para la evaluación del Balance Fiscal Municipal es la estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento, cada vez que se “inicie” (ver artículo 22.5.b) RDL 7/2015) un nuevo sector o sectores a urbanizar con su correspondiente programación temporal.

En este caso se realizará el Balance Fiscal Municipal de la ciudad, al momento de inicio de la tramitación del correspondiente programa, con la “nueva parte de la ciudad” que crea el programa presentado, desde el principio de la urbanización y la construcción, con el calendario detallado año a año, hasta la finalización de la “nueva parte de la ciudad”, detallando la Cuenta de Financiación de la Hacienda Municipal anualmente.

En el caso de que durante la tramitación de la programación anterior, se presentase otro programa nuevo, para una nueva implantación de otra parte de la ciudad se deberá realizar el Balance Fiscal Municipal considerando la actual ciudad más la parte de la nueva ciudad más la parte de la otra nueva ciudad, es decir el conjunto de los tres elementos. Esta última hipótesis deberá considerarse cada vez que se presente un programa para su tramitación.

En cada uno de los casos anteriores el informe de sostenibilidad económica del sector en programación deberá haber sido elaborado y aprobado conjuntamente con dicho instrumento. Ya que se deberá estudiar pormenorizadamente y con el adecuado desarrollo temporal la implantación de los servicios, la puesta en funcionamiento, el coste unitario, los plazos de edificación y los saldos económicos resultantes para la Hacienda Pública, en función del calendario de urbanización y edificación de todos los sectores que estén en marcha. Todo ello con la finalidad de garantizar la sostenibilidad económica para el sector público, responsable de la conservación y mantenimiento de los nuevos servicios y establecer, en su caso, el conjunto de obligaciones a los propietarios de los terrenos, tras la ejecución material urbanizadora, relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización.

En el anterior supuesto se estimarán los gastos e ingresos corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de los nuevos sectores o unidades de ejecución una vez urbanizados y que hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento.

Por lo tanto, esta hipótesis supone que nos encontramos empresarialmente hablando ante un proyecto de inversión económico, y éste es rentable y por lo tanto sostenible si el valor actual neto de los flujos de caja es positivo. Se pasa a detallar el método de trabajo en el siguiente apartado.





Estimación de los ingresos corrientes derivados de la ejecución del planeamiento

Se distinguen fundamentalmente dos grupos a efectos de la estimación de los ingresos corrientes:

1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
 - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
 - Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).
2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.
 - Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
 - Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
 - Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
 - Tasas y otros Ingresos.

La estimación del valor de los ingresos municipales provenientes de los anteriores se realizará fundamentalmente en base a dos variables, siendo estas la Base Imponible y el Tipo de Gravamen.

Impuestos sobre bienes inmuebles

El Impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Las Gabias, que se modifica anualmente. El documento base se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 169 de 4 de septiembre de 2018.

La Base Imponible relativa a los impuestos que gravan los inmuebles, se corresponde con el valor catastral de los mismos. Resultando dicho valor individualizado de la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, tal y como se establece en el artículo 22 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, "TRLRCH"). Y corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración.

A efectos de la determinación del valor catastral del inmueble será de aplicación la Ponencia de Valores aprobada para el término municipal en el que se ubiquen los mismos, tal y como se establece en el artículo 24 del TRLRCH, quedando regulado el procedimiento para la valoración del mismo en el anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana (en adelante RD 1020/1993).

De forma que el valor catastral en ningún caso podrá ser superior al valor de mercado, tal y como se establece en el artículo 23.2 del TRLRCH, debiendo aplicarse un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores en aplicación de lo establecido por la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del Módulo M y del Coeficiente RM y sobre Modificación de Ponencias de Valores. Por cuanto la relación entre el valor catastral de un inmueble y el valor de mercado del mismo queda fijada en base a la siguiente expresión:

$$\text{Valor Catastral} = \text{RM} \cdot \text{Valor Venta}$$

La ponencia de valores vigente en el término municipal de Las Gabias entró en vigor en 2000, pero no se dispone del documento de la ponencia, ya que en la página oficial del Catastro no aparece dicho elemento, ni se dispone de información pública de ningún tipo, por lo que se van a considerar valores acordes al mercado y a la experiencia en trabajos similares.

- MBR 3: 210'000 €/m²
- MBC 5: 600'00 €/m²

Además, dichas ponencias han quedado en desuso y, actualmente, se publica una relación valorada de los inmuebles en suelo urbano, que es el criterio que se utilizará para estas valoraciones.

Los valores unitarios en €/m² obtenidos son los siguientes:



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





Tipología	VR	Suelo	Coefficiente
Vivienda	600	210	1.35
Comercial	600	210	1.6
Oficinas	600	210	2.2
Industrial	600	210	0.9
Turístico	600	210	2.35
Garajes	600	210	0.7
Otros 2	600	210	0.7
Otros 3	600	210	0.7
Zonas Verdes	7.8	7.8	0.15
Equipamientos	58.5	58.5	0.22
Valor unitario inicial	78	78	1

A efectos del cálculo del valor de mercado del inmueble, la Norma 16 del anexo del Real Decreto 1.020/1993, establece la siguiente formulación del producto inmobiliario:

$$V_v = 1,40[V_r + V_c]F_L$$

Siendo:

- V_v =Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.
- V_r =Valor de repercusión del suelo en €/m² construido
- F_L =Factor de localización, donde $1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$

Se considera un valor de $F_L=1$

Estimación del valor de construcción

En relación a la construcción, tal y como se establece en la Norma 19 del RD 1020/1993, el valor de la misma se obtendrá de la aplicación al Módulo Básico de Construcción (MBC) del coeficiente que por uso, clase o modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor recogido en la Norma 20 del citado Decreto.

A efectos de quedarnos del lado de la seguridad en la cuantificación de los ingresos que se derivarán de los inmuebles que se edifiquen como consecuencia del desarrollo de la actuación, los coeficientes de uso que se han empleado se corresponden a una categoría media-alta de construcción ya que el proyecto ha sido concebido como una actuación de calidad en todos los sentidos.

Tipología	MBC	Coefficiente	Valor
Vivienda	600	1.35	810
Comercial	600	1.60	960
Oficinas	600	2.20	1320
Industrial	600	0.90	540
Turístico	600	2.35	1410
Garajes	600	0.70	420
Otros 2	600	0.15	90
Otros 3	600	0.15	90
Zonas Verdes	0	0.15	0
Equipamientos	58.5	0.90	52.65

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35

Página 29

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3 ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS	2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
2.3.2 ESTACIONES		2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
6 ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2 BARES MUSICALES SALAS de FIESTAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO.	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO a OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15





	7.2 RESIDENCIA SIN	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARÁCTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARÁCTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS de GOLF	0,050	0,040	0,035	0,030	0,025	0,020	0,015	0,010	0,005
		10.3.5 JARDINERÍA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15
		10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25

Cálculo del valor del suelo

Según lo establecido en la ponencia de valores y atendiendo a lo establecido en la norma 9 del RD 1020/1993, como norma general el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión, salvo en los casos establecidos en la citada norma en que se podrá valorar por unitario.

Página 31

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014 2000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





La actuación urbanística planteada no constituye un desarrollo previsto en el Planeamiento General del término municipal. El suelo que se pretende urbanizar no tiene la clasificación de urbanizable y, por tanto, no lleva aparejada calificación alguna. Se trata de un suelo no urbanizable común y en consecuencia, la ponencia de valores, tal y como se desprende del plano de zonas de valor, no lo ha incluido en polígono ni zona de valor alguna.

En este sentido se han analizado las características de los diferentes polígonos delimitados en la ponencia de valores del municipio, a efectos de realizar una estimación del valor de repercusión (VRB) que se correspondiese con la zona en la que se desarrollará la actuación, teniendo en cuenta factores como la ubicación en relación al conjunto del municipio, la distancia en relación al casco urbano del municipio, la accesibilidad, el nivel de desarrollo de la zona, así como el uso aparejado, las actividades que engloba y la modalidades de desarrollo de las mismas.

Sin embargo, de nuevo, la incertidumbre de la enorme antigüedad de la ponencia actual desvirtúa este método, por lo que se considera un valor de mercado consensuado en la zona cercana mediante cuestionario personal:

Tipología	Suelo
Vivienda	78
Comercial	78
Oficinas	78
Industrial	78
Turístico	78
Garajes	78
Otros 2	78
Otros 3	78
Zonas Verdes	78
Equipamientos	78

Conocido el valor del suelo y el de la construcción de los diversos usos previstos, se puede calcular el Valor en venta del producto inmobiliario correspondiente, siendo el valor catastral del mismo un máximo del 50% del valor de este, tal y como se ha indicado anteriormente. En esta línea, aplicando al valor de mercado resultante el parámetro de referencia al mercado (RM) establecido, se obtendrá el Valor catastral que deberá ser actualizado a fecha de este estudio por medio de la aplicación del coeficiente establecido en el Real Decreto Ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral, tal y como se establece en el TRLCI ya que la ponencia fue aprobada en el año 2000, es decir, 1'03.

Año de entrada en vigor ponencia de valores	Coeficiente de actualización
1984, 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989	1'05
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000	1'03
2001, 2002 y 2003	1'02
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011	0'97
2012 y 2013	0'93

Por último, obtenida la Base imponible y atendiendo al artículo de la Ordenanza, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es el 0'575%. Así, se obtiene la cantidad total de ingresos previstos en concepto de IBI para toda la edificabilidad permitida.

Uso	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Zonas Verdes	Equipamientos
Superficie terreno	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1632.71	6258.48
Valor suelo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	127 351.38 €	488 161.44 €
Superficie construida	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1251.70
Valor construcción	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	65 902.01 €
Valor en venta	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	127 351.38 €	554 063.45 €
Referencia mercado	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Valor catastral	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	63 675.69 €	277 031.72 €
Valor actualizado	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	65 585.96 €	285 342.67 €

Base Imponible	Tipo IBI	Cuota Líquida
350 928.63 €	0.575%	2 017.84 €

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Las Gabias, que se modifica anualmente. El documento base se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 105 de 3 de junio de 2022.

A este respecto, la ordenanza indica el modo de calcular el incremento de valor por medio de la multiplicación de los índices establecidos por en la misma por el número de años en que se ha producido el aumento del valor.





Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el ya comentado según queda regulado en el artículo correspondiente, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la Base Imponible o, en su caso, Bases Imponibles, el tipo de gravamen definido para cada uno de los periodos de generación de incremento recogido en el artículo de esta Ordenanza.

En este sentido se toma como hipótesis de partida una transmisión del porcentaje reflejado en la tabla siguiente, calculado sobre las propiedades del suelo, estimándose un período medio de 5 años y otros en función del uso para determinar el incremento de valor y como valor del suelo (VT) se establece el valor más concreto que resulta de la ponencia de valores vigente en el municipio y con criterio de conocimiento de la zona y sus valores reales de mercado. Partiendo de estos datos la cuota íntegra será:

Uso	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Equipamientos
Superficie Terreno	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6258.48
Valor Suelo	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	366 121.08 €
% de Venta	16.00%	25.00%	20.00%	10.00%	30.00%	25.00%
Plazo de Venta	5	5	5	5	5	5
Actualización Ordenanza	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%	17.00%
Valor Transmisión	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	15 560.15 €
Base Imponible	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	77 800.73 €
Tipo	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Cuota Líquida	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	23 340.22 €

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Las Gabias, que se modifica anualmente. El documento base se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 105 de 3 de junio de 2022.

Según su articulado, la Base Imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el presupuesto de ejecución material (PEM) de aquella.

Por último, una vez calculada la Base Imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza cifra en un 3'20%. Se realizan los cálculos sin considerar las posibles bonificaciones a las que podría optar el promotor en el momento en que se produzca el hecho imponible puesto que se desconocen en este momento las que estarán en vigor.

No obstante, debido al hecho del que el proyecto se encuentra todavía en fase de planeamiento y de que se carece de los datos suficientes para estimar el valor de las construcciones que se van a ejecutar, se ha procedido a la realización de los cálculos en base a un módulo estimado, atendiendo a las singularidades de la actuación, para cada uno de los usos principales, puesto que ambos pertenecen al mismo grupo de construcciones. Para el valor de construcción se ha tenido en cuenta las características de un proyecto constructivo de esta tipología, debiendo indicarse que ésta es una cifra aproximada, que sólo podrá concretarse una vez se desarrollen los correspondientes proyectos de edificación y construcción.

De esta forma, atendándose al módulo fijado, se obtiene la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el planeamiento:

Uso	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Equipamientos
Módulo	810.00	960.00	1320.00	540.00	1410.00	52.65
Edificabilidad	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1251.70
Tipo	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
Cuantía	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	2 108.86 €

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

El planeamiento en estudio es de uso residencial por lo que hay previsto un aumento en el número de habitantes aparejado al desarrollo del mismo. Por ello y a efectos del cálculo de este impuesto y de los restantes no vinculados a la actividad inmobiliaria, se toma como hipótesis, a efectos del quedarnos del lado de la seguridad, que el aumento del número de habitantes del término irá relacionado con el número de residentes estables en la zona a desarrollar.

De esta forma, teniendo en cuenta que gran número de los empleos que se oferten serán ocupados por habitantes del municipio y la buena conexión y proximidad con otros municipios de mayor población, se estima a efectos de quedarnos del lado de la seguridad que la actuación supondrá un incremento poblacional equivalente al doble del número de trabajadores generados por la actuación.

A efectos de la previsión de la creación de puestos de trabajo se ha realizado una estimación en función de los metros construidos y el tipo de uso a desarrollar.





Sector	Uso	Trabajadores por cada 100 m²	Superficie Construida	Nº de trabajadores	Aumento habitantes
Plan Especial	Industrial	0.15	0.00	0	0
	Terciario	0.90	0.00	0	0
	Residencial	0.00	0.00	0	0
	Otros	0.50	1251.70	6	13
TOTAL				6	13

Aparte se tendrá en cuenta el incremento de población en función del uso principal que se va a disponer en el Sector.

Tipología	Superficie Techo	Viviendas
Vivienda libre	0.00	0
Vivienda protegida	0.00	0
Turístico	0.00	0
Otros	1251.70	0
TOTAL		0

De donde, suponiendo un total de 2'40 habitantes por vivienda conforme se ha podido obtener del estudio demográfico anterior, asciende a 0 habitantes por el uso residencial (no hay viviendas), al que habrá que sumar los 6 habitantes por el uso de actividad económica, dando un global de 13 habitantes más.

Podemos, por tanto, basándonos en los pronósticos y las cuentas liquidadas de años anteriores y los valores por habitante, detallar la siguiente tabla para estimar los ingresos previsibles en varios conceptos no vinculados a la actividad inmobiliaria:

Impuesto/Tasa	Por habitante	Cuantía
Impuestos Directos	210.89 €	2 741.55 €
Impuestos Indirectos	3.05 €	39.62 €
Tasas	80.82 €	1 050.63 €
Transferencias	236.19 €	3 070.45 €
Patrimoniales	2.40 €	31.16 €
TOTAL		6 933.42 €

Otras fuentes

Inicialmente, tal y como se desprende del artículo 18 del TRLS, a efectos de la recuperación de las plusvalías generadas por el desarrollo de la actuación se debería prever un coeficiente de cesión de terrenos a la Administración Municipal en concepto de Patrimonio Público de Suelo, derivado del beneficio aparejado a la actuación, de la creación de puestos de trabajo tan importante que supone el proyecto de y de la importante carga de infraestructuras de conexión exteriores aparejada al mismo.

No existe por tanto una cesión de edificabilidad dentro del ámbito de la Innovación, si bien se van a ejecutar, a cargo de la actuación, importantes infraestructuras que conformarán la red primaria del término, mejorando la estructuración del territorio y las conexiones con los restantes municipios. Aportando a esta Administración no sólo el beneficio derivado del importe de la inversión sino también el beneficio económico, social y comercial que se ocasionará para el término como consecuencia de la ejecución de las mismas.

La cesión consiste, en este caso, en:

CESIONES	UAC	Edificabilidad
Sistema general de espacios libres	0.00	
Sistema local de espacios libres	1632.71	
Sistema local de equipamientos e infraestructuras	6258.48	
10 % Aprovechamiento	0.00	0.00
TOTAL	7891.19	0.00

Resumen de ingresos institucionales

Estimación de Ingresos	Cuantía
IBI	2 017.84 €
IIVTNU	23 340.22 €
ICIO	2 108.86 €
OTROS	6 933.42 €
TOTAL	34 400.34 €





Estimación de los gastos corrientes derivados de la ejecución del planeamiento

Se trata de ponderar el impacto que supondrá la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública analizándose y cuantificándose el gasto público que se derivará del mantenimiento infraestructuras de nueva creación y de la prestación de servicios por parte de la misma.

Los gastos aparejados al desarrollo del planeamiento pueden dividirse fundamentalmente en dos grupos: Los derivados de la urbanización del Sector definido en el municipio de Las Gabias y los procedentes de las infraestructuras exteriores al mismo.

En relación a las infraestructuras, está prevista su financiación con cargo a transferencias corrientes, previéndose la financiación del coste a través de la inversión del promotor público. En este caso se ha procedido a los siguientes ingresos externos:

Año	Inversiones Cap. 6
2022	0.00 €
2023	0.00 €
2024	1 500 000.00 €
2025	815 789.40 €
2026	0.00 €
2027	0.00 €
2028	0.00 €
2029	0.00 €

Como se puede comprobar, no es necesaria ninguna inversión a través de transferencia.

Puesto que el modelo de desarrollo planteado supone únicamente la ampliación de los servicios en el presupuesto actual, el incremento en el coste presupuestario derivado del desarrollo terciario planteado, se estimará a partir de ratio de repercusión por habitante.

El análisis de viabilidad económica, se realiza empleando el ratio gasto corriente por habitante como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la nueva población prevista por el nuevo proyecto.

De esta manera, se obtiene el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de la localidad.

Estimado un aumento poblacional de 13 habitantes, la previsión del incremento de coste quedará dividida de la siguiente forma:

GASTOS LOCALES	€/Hab	Gasto
Personal	241.57	3 140.37 €
Bienes y Servicios	148.20	1 926.57 €
Financieros	10.37	134.86 €
Transferencias Corrientes	6.89	89.61 €
TOTAL		5 291.42 €

Análisis del proyecto sobre la hacienda local

Desglosados y estimados los ingresos y los gastos que se derivarían del desarrollo de la actuación propuesta, sería clarificadora una distribución de los mismos en un escenario temporal. Sin embargo y puesto que cualquier distribución temporal carecería del suficiente rigor ante la cambiante situación socioeconómica, se procederá únicamente al análisis de la sostenibilidad económica de la actuación únicamente para el caso en el que la actuación esté totalmente desarrollada.

Dentro de los diferentes ingresos generados como consecuencia del desarrollo de la Innovación y a efectos del análisis de la estabilidad presupuestaria del Ayuntamiento, se excluyen de la comparativa aquellos ingresos que se devengan de forma puntual, con ocasión de la efectiva realización del hecho imponible, empleándose aquellos que efectivamente nutren el presupuesto municipal año tras año, con el total desarrollo y edificación del suelo previsto en el planeamiento, siendo estos:

ESTIMACIÓN DE INGRESOS

INGRESOS LOCALES	Cuantía
IBI	2 017.84 €
OTROS	6 933.42 €
TOTAL	8 951.26 €

ESTIMACIÓN DE GASTOS

GASTOS LOCALES	€/Hab	Gasto
Personal	241.57	3 140.37 €
Bienes y Servicios	148.20	1 926.57 €
Financieros	10.37	134.86 €
Transferencias Corrientes	6.89	89.61 €
TOTAL		5 291.42 €



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes sectores urbanizables previstos en el planeamiento.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, el saldo presupuestario anual del desarrollo del nuevo planeamiento resulta positivo.

Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados del desarrollo, realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

En resumen, la Innovación prevista para la localidad no es sostenible desde el punto de vista económico, ya que no es capaz de generar los recursos suficientes para mantener el nuevo planeamiento, así como para construir nuevos equipamientos o renovar los existentes, y se complementa con las transferencias determinadas en el estudio desde el Estado, con el fin de poder abordar dicho coste.

Implantación de nuevas infraestructuras y servicios

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del suelo previsto por el planeamiento, debe señalarse que el Plan prevé que la financiación de las cargas urbanísticas sea asumida por el promotor (Junta de Compensación o Promotor), incluyendo todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos de la actuación, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

La programación garantiza la ejecución de las diferentes infraestructuras y su completa financiación a cargo de la propia promotora. Por ello resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística.

En cualquier caso, y tal y como se ha analizado en el apartado anterior, el crecimiento previsto para la localidad tiene capacidad económica para construir nuevas infraestructuras o servicios o renovar los existentes.

La previsión de ingresos y gastos, en función de los capítulos correspondientes, y de las necesidades de inversión y de mantener un balance positivo, son los siguientes:

Año	Ingresos Cap. 7	Ingresos Cap. 4
2022	0.00 €	76 000.00 €
2023	0.00 €	160 000.00 €
2024	1 500 000.00 €	245 000.00 €
2025	815 789.40 €	337 000.00 €
2026	0.00 €	432 000.00 €
2027	0.00 €	534 000.00 €
2028	0.00 €	643 000.00 €
2029	0.00 €	758 000.00 €

Año	Gastos Cap. 6
2022	0.00 €
2023	0.00 €
2024	1 500 000.00 €
2025	815 789.40 €
2026	0.00 €
2027	0.00 €
2028	0.00 €
2029	0.00 €

El análisis del balance municipal

Los presupuestos municipales 2013-2020

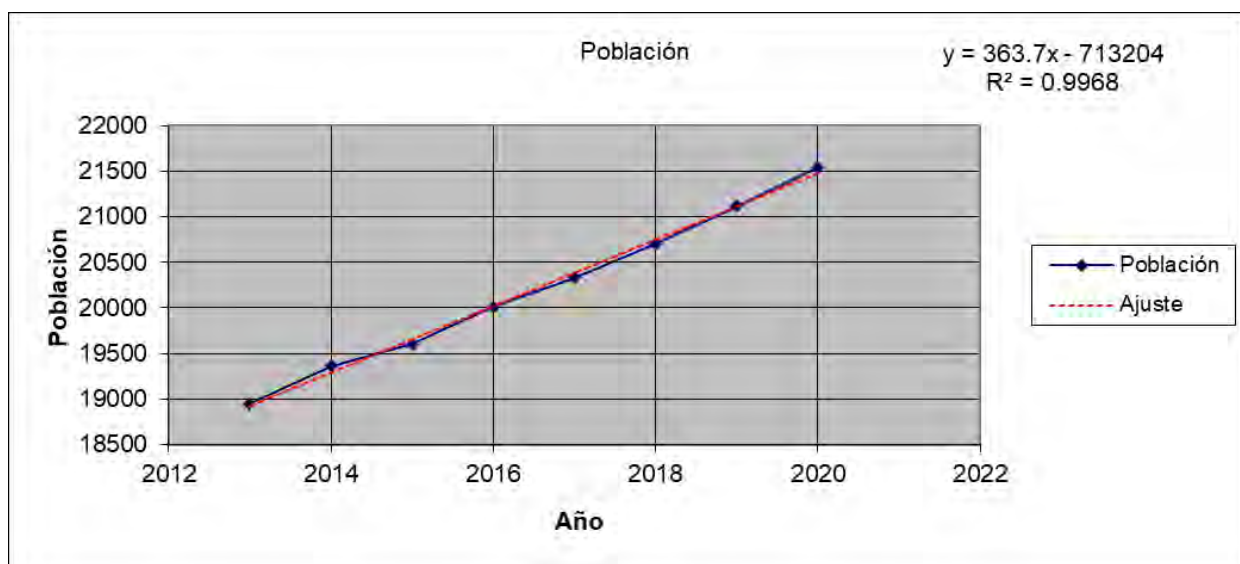
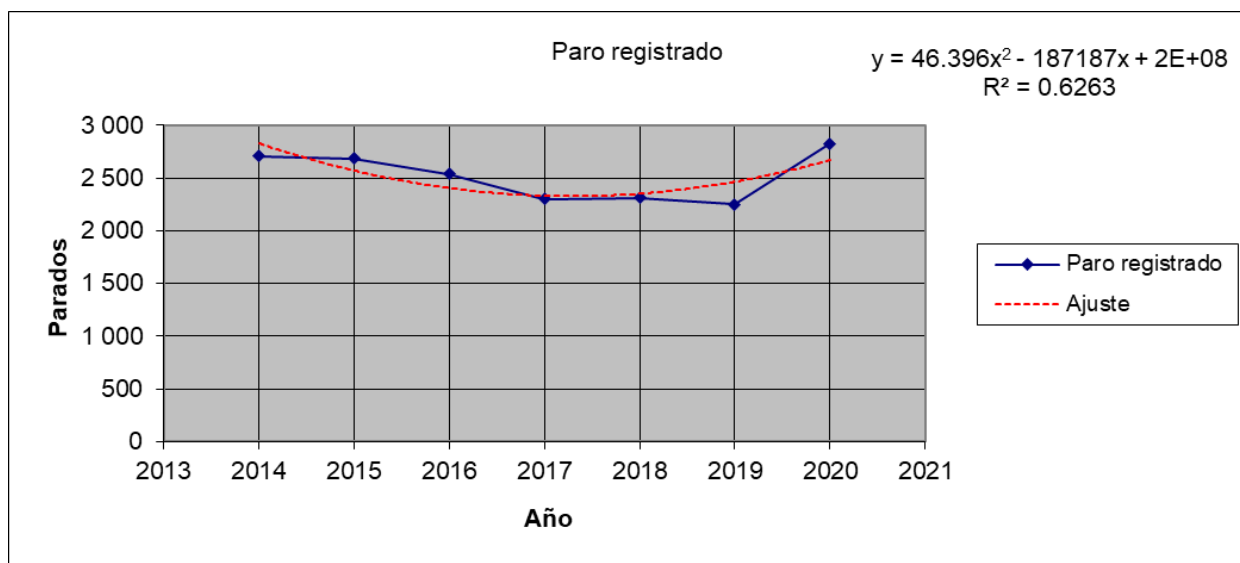
Partimos de los presupuestos municipales del período comprendido entre los ejercicios 2013 al 2020, según proporciona el Instituto de Estadística de Andalucía (IEA), datos que son accesibles a través del Sistema de Información Municipal (SIMA). Se sobreentiende que los presupuestos del año 2013 al 2020 están consolidados, pero sólo se han utilizado exclusivamente los correspondientes al Ayuntamiento, tal como queda reflejado en los cuadros siguientes:

Año	Paro registrado	Población	Tasa Paro	IPC	Incremento IPC	Desvío IPC Acumulado
2013	2 758	18 946	14.55%	96.88	0.00	0.00%
2014	2 705	19 364	13.968%	95.92	-0.01	-1.00%
2015	2 687	19 603	13.707%	95.92	0.00	-1.00%
2016	2 538	20 012	12.680%	97.45	0.02	0.58%
2017	2 301	20 329	11.316%	98.52	0.01	1.69%
2018	2 314	20 703	11.175%	99.70	0.01	2.91%
2019	2 250	21 115	10.655%	100.50	0.01	3.73%
2020	2 826	21 543	13.117%	100.00	-0.01	3.22%





Para hacer más comprensible las tablas, se expresan en forma gráfica junto con el ajuste estadístico lineal correspondiente, con el fin de entender la tendencia de cada variable:





FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





INGRESOS MUNICIPALES

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	4 288 904.81 €	13 057.25 €	1 411 840.11 €	4 900 404.14 €	91 634.49 €	0.00 €	0.00 €	10 000.00 €	0.00 €	10 715 840.80 €
2014	4 543 170.86 €	65 664.47 €	1 741 062.19 €	5 088 213.71 €	51 629.89 €	0.00 €	62 750.00 €	9 428.62 €	256 046.34 €	11 817 966.08 €
2015	5 316 077.15 €	-38 824.49 €	1 366 072.60 €	5 314 517.62 €	53 083.75 €	0.00 €	0.00 €	6 900.00 €	104 368.14 €	12 122 194.77 €
2016	5 739 961.78 €	-139 102.35 €	665 245.04 €	5 645 936.73 €	47 536.99 €	0.00 €	0.00 €	5 400.00 €	238 585.52 €	12 203 563.71 €
2017	5 412 667.92 €	132 946.12 €	1 705 327.23 €	6 555 956.41 €	46 188.99 €	0.00 €	14 738.59 €	10 800.00 €	4 519.93 €	13 883 145.19 €
2018	5 368 468.92 €	157 591.05 €	1 868 117.17 €	6 120 944.94 €	53 540.87 €	0.00 €	120 000.00 €	7 200.00 €	0.00 €	13 695 862.95 €
2019	5 167 359.89 €	96 150.95 €	1 544 937.53 €	7 076 923.04 €	42 807.20 €	0.00 €	-55 361.59 €	7 200.00 €	0.00 €	13 880 017.02 €
2020	4 543 170.86 €	65 664.47 €	1 741 062.19 €	5 088 213.71 €	51 629.89 €	0.00 €	62 750.00 €	9 428.62 €	256 046.34 €	11 817 966.08 €

En principio, atiende sólo a los criterios de clasificación económica, distinguiendo también entre ingresos corrientes y de capital. Las previsiones incluidas en los estados de ingresos del Presupuesto de la Entidad local se clasificarán de acuerdo con la estructura que por Capítulo (1 dígito), artículos (2 dígitos) y subconceptos (5 dígitos). Los dos primeros niveles (capítulos y artículos) son obligatorios y cerrados; los dos últimos (conceptos y subconceptos), abiertos, en el sentido de que permiten la utilización de figuras añadidas, pero no la sustitución o cambio de epígrafe de las tipificadas.

Opcionalmente, puede acudirse también a la clasificación orgánica, que afecta tanto a gastos como a ingresos.

La clasificación económica de ingresos es la siguiente:

1. Operaciones corrientes
 - Capítulo 1: Impuestos directos. Son aquéllos que gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente, y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los impuestos municipales directos son: El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - Capítulo 2: Impuestos indirectos. Son aquéllos en los que, además de producirse la traslación del mismo, gravan una capacidad transitoria y que se manifiesta de forma indirecta, de la capacidad económica del contribuyente. El único impuesto municipal indirecto es el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 - Capítulo 3: Tasas y otros ingresos. Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc.
 - Capítulo 4: Transferencias corrientes. Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes.
 - Capítulo 5: Ingresos patrimoniales. Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las Entidades locales y sus Organismos autónomos: Intereses de títulos, valores, de depósitos, dividendos y participaciones en beneficios, rentas de bienes inmuebles, productos de concesiones y aprovechamientos especiales, etc.
2. Operaciones de capital
 - Capítulo 6: Enajenación de Inversiones Reales. Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las Entidades locales o de sus Organismos autónomos: De solares, de fincas rústicas, de parcelas sobrantes de la vía pública, viviendas y locales de negocio, etc.
 - Capítulo 7: Transferencias de capital. Ingresos de naturaleza no tributario, percibido por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital.
 - Capítulo 8: Activos financieros. Recoge los ingresos procedentes de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, reintegro de préstamos, reintegro de fianzas y depósitos.
 - Capítulo 9: Pasivos financieros. Recoge la financiación de las Entidades locales y sus Organismos autónomos procedente de la emisión de deuda, préstamos recibidos, depósitos y fianzas recibidos.

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





GASTOS MUNICIPALES

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	5 177 273.33 €	2 826 605.44 €	334 697.08 €	172 971.17 €	0.00 €	232 989.95 €	26 737.20 €	10 000.00 €	460 420.83 €	9 241 695.00 €
2014	5 204 083.97 €	3 192 620.82 €	223 487.06 €	148 498.75 €	0.00 €	463 149.78 €	184 690.82 €	9 428.62 €	536 276.66 €	9 962 236.48 €
2015	5 702 164.70 €	2 996 692.05 €	74 108.71 €	154 998.70 €	0.00 €	617 189.07 €	51.22 €	6 900.00 €	510 720.97 €	10 062 825.42 €
2016	5 416 272.22 €	3 310 987.37 €	185 103.64 €	371 581.33 €	0.00 €	1 037 740.82 €	44 123.57 €	5 400.00 €	499 984.57 €	10 871 193.52 €
2017	6 287 634.55 €	3 665 185.42 €	52 488.92 €	254 304.02 €	0.00 €	471 654.54 €	56.77 €	10 800.00 €	538 652.62 €	11 280 776.84 €
2018	6 165 985.35 €	3 934 492.70 €	31 975.45 €	466 705.54 €	0.00 €	1 764 152.77 €	56.77 €	7 200.00 €	966 743.20 €	13 337 311.78 €
2019	6 655 165.92 €	4 223 444.29 €	21 598.41 €	285 236.74 €	0.00 €	1 708 443.12 €	0.00 €	7 200.00 €	1 072 456.84 €	13 973 545.32 €
2020	5 204 083.97 €	3 192 620.82 €	223 487.06 €	148 498.75 €	0.00 €	463 149.78 €	184 690.82 €	9 428.62 €	536 276.66 €	9 962 236.48 €

Estos presupuestos están expresados en unidades monetarias en términos nominales, es decir, referidos al año en curso.

Los capítulos económicos en los que se agrupan los distintos gastos son los siguientes:

- Capítulo 1: Gastos de personal. Se aplicarán a este capítulo todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las Entidades locales y por sus Organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: Cotizaciones a la MUNPAL y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gastos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes.
- Capítulo 2: Gastos de bienes corrientes y servicios. Este capítulo comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y sus Organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público.
- Capítulo 3: Gastos financieros. Comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la Entidad o sus Organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.
- Capítulo 4: Transferencias corrientes. Comprende los créditos para aportaciones por parte de la Entidad local o de sus Organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes.
- Capítulo 5: Se deja abierto.
- Capítulo 6: Inversiones reales. Comprende este capítulo los gastos a realizar directamente por las Entidades locales o sus Organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las Entidades locales.
- Capítulo 7: Transferencias de capital. Comprende los créditos para aportaciones por parte de la Entidad local o de sus Organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones de capital. En su mayoría se destinan a Empresas municipales u Organismos autónomos del propio municipio, para financiar parte de sus inversiones.
- Capítulo 8: Activos financieros. Este capítulo recoge el gasto que realizan las Entidades locales y sus Organismos autónomos en la adquisición de activos financieros (adquisición de títulos valores, concesión de préstamos...) tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimiento a corto, medio y largo plazo, incluyendo los anticipos de pagas y demás préstamos al personal, consignándose igualmente en este capítulo la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las Entidades locales.
- Capítulo 9: Pasivos financieros. Recoge el gasto que realizan las Entidades locales y sus Organismos autónomos destinado a la amortización de pasivos financieros (préstamos y créditos). Asimismo, este capítulo es el destinado para recoger las previsiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la Entidad local.

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





Ingresos municipales

Analicemos detalladamente el estado de los ingresos en el período 2013 al 2020, para lo cual se han organizado los nueve capítulos de ingresos por columnas y los períodos temporales por filas.

Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.

INGRESOS										
Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	4 288 904.81 €	13 057.25 €	1 411 840.11 €	4 900 404.14 €	91 634.49 €	0.00 €	0.00 €	10 000.00 €	0.00 €	10 715 840.80 €
2014	4 543 170.86 €	65 664.47 €	1 741 062.19 €	5 088 213.71 €	51 629.89 €	0.00 €	62 750.00 €	9 428.62 €	256 046.34 €	11 817 966.08 €
2015	5 316 077.15 €	-38 824.49 €	1 366 072.60 €	5 314 517.62 €	53 083.75 €	0.00 €	0.00 €	6 900.00 €	104 368.14 €	12 122 194.77 €
2016	5 739 961.78 €	-139 102.35 €	665 245.04 €	5 645 936.73 €	47 536.99 €	0.00 €	0.00 €	5 400.00 €	238 585.52 €	12 203 563.71 €
2017	5 412 667.92 €	132 946.12 €	1 705 327.23 €	6 555 956.41 €	46 188.99 €	0.00 €	14 738.59 €	10 800.00 €	4 519.93 €	13 883 145.19 €
2018	5 368 468.92 €	157 591.05 €	1 868 117.17 €	6 120 944.94 €	53 540.87 €	0.00 €	120 000.00 €	7 200.00 €	0.00 €	13 695 862.95 €
2019	5 167 359.89 €	96 150.95 €	1 544 937.53 €	7 076 923.04 €	42 807.20 €	0.00 €	-55 361.59 €	7 200.00 €	0.00 €	13 880 017.02 €
2020	4 543 170.86 €	65 664.47 €	1 741 062.19 €	5 088 213.71 €	51 629.89 €	0.00 €	62 750.00 €	9 428.62 €	256 046.34 €	11 817 966.08 €

Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre sí, las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos años, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020 (último año del que tenemos datos).

Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo a nivel nacional de cada uno de los años del período de 2013 al 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Año	IPC	Incremento IPC	Desvío IPC Acumulado
2013	96.88	0.30%	
2014	95.92	-1.00%	-1.00%
2015	95.92	0.00%	-1.00%
2016	97.45	1.60%	0.58%
2017	98.52	1.10%	1.69%
2018	99.70	1.20%	2.91%
2019	100.50	0.80%	3.73%
2020	100.00	-0.50%	3.22%

Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente.

Estas cantidades ya son comparables entre sí porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación:

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654
Fecha: 16/09/2020
Hora: 00:00
Und. reg: REGISTRO
GENERAL





INGRESOS DEFLACTADOS 2020

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	4 155 298.47 €	12 650.50 €	1 367 859.00 €	4 747 748.60 €	88 779.93 €	0.00 €	0.00 €	9 688.48 €	0.00 €	10 382 024.98 €
2014	4 357 627.28 €	62 982.73 €	1 669 957.03 €	4 880 410.52 €	49 521.32 €	0.00 €	60 187.28 €	9 043.55 €	245 589.38 €	11 335 319.09 €
2015	5 098 968.00 €	-37 238.89 €	1 310 282.05 €	5 097 472.16 €	50 915.80 €	0.00 €	0.00 €	6 618.20 €	100 105.73 €	11 627 123.05 €
2016	5 593 629.79 €	-135 556.14 €	648 285.58 €	5 502 001.77 €	46 325.10 €	0.00 €	0.00 €	5 262.33 €	232 503.13 €	11 892 451.58 €
2017	5 332 701.29 €	130 981.98 €	1 680 132.77 €	6 459 098.86 €	45 506.59 €	0.00 €	14 520.84 €	10 640.44 €	4 453.15 €	13 678 035.93 €
2018	5 352 625.15 €	157 125.96 €	1 862 603.86 €	6 102 880.41 €	53 382.86 €	0.00 €	119 645.85 €	7 178.75 €	0.00 €	13 655 442.84 €
2019	5 193 326.52 €	96 634.12 €	1 552 701.04 €	7 112 485.47 €	43 022.31 €	0.00 €	-55 639.79 €	7 236.18 €	0.00 €	13 949 765.85 €
2020	4 543 170.86 €	65 664.47 €	1 741 062.19 €	5 088 213.71 €	51 629.89 €	0.00 €	62 750.00 €	9 428.62 €	256 046.34 €	11 817 966.08 €

Pero todavía no se puede comparar enteramente entre sí ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía el municipio en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante.

Para lo cual se ha obtenido del Instituto de Estadística de Andalucía la población empadronada en dicho municipio en cada uno de los años del período temporal de 2013 al 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Año	Población
2013	18946
2014	19364
2015	19603
2016	20012
2017	20329
2018	20703
2019	21115
2020	21543

Consecuentemente se va a dividir cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía el municipio en cada uno de los años y así obtenemos la evolución del presupuesto, en este caso de los ingresos del municipio en el período 2013 al 2020 por habitante en unidades monetarias euros reales o constantes de 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

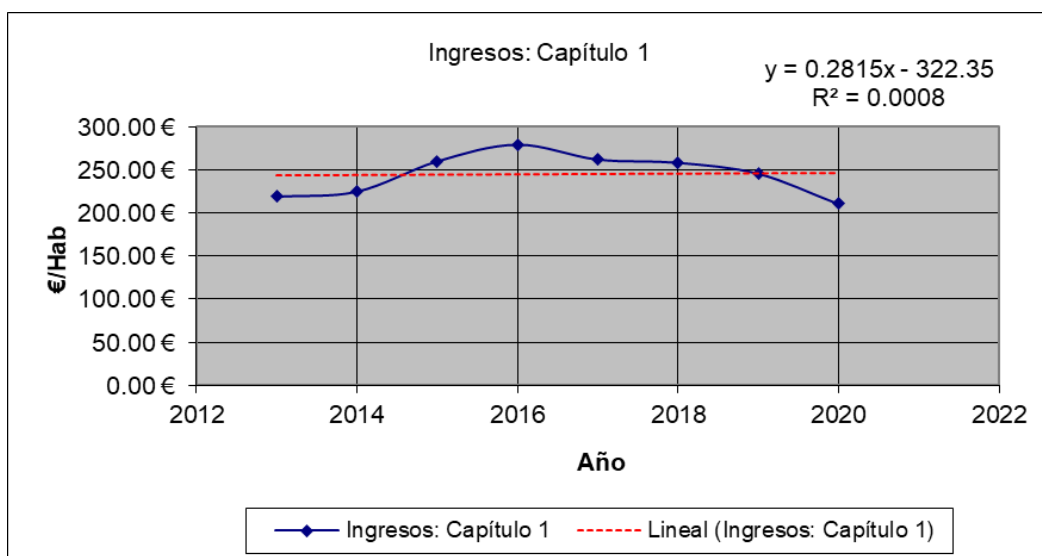
INGRESOS DEFLACTADOS 2020 POR HABITANTE

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	219.32 €	0.67 €	72.20 €	250.59 €	4.69 €	0.00 €	0.00 €	0.51 €	0.00 €	547.98 €
2014	225.04 €	3.25 €	86.24 €	252.04 €	2.56 €	0.00 €	3.11 €	0.47 €	12.68 €	585.38 €
2015	260.11 €	-1.90 €	66.84 €	260.04 €	2.60 €	0.00 €	0.00 €	0.34 €	5.11 €	593.13 €
2016	279.51 €	-6.77 €	32.39 €	274.94 €	2.31 €	0.00 €	0.00 €	0.26 €	11.62 €	594.27 €
2017	262.32 €	6.44 €	82.65 €	317.73 €	2.24 €	0.00 €	0.71 €	0.52 €	0.22 €	672.83 €
2018	258.54 €	7.59 €	89.97 €	294.78 €	2.58 €	0.00 €	5.78 €	0.35 €	0.00 €	659.59 €
2019	245.95 €	4.58 €	73.54 €	336.85 €	2.04 €	0.00 €	-2.64 €	0.34 €	0.00 €	660.66 €
2020	210.89 €	3.05 €	80.82 €	236.19 €	2.40 €	0.00 €	2.91 €	0.44 €	11.89 €	548.58 €



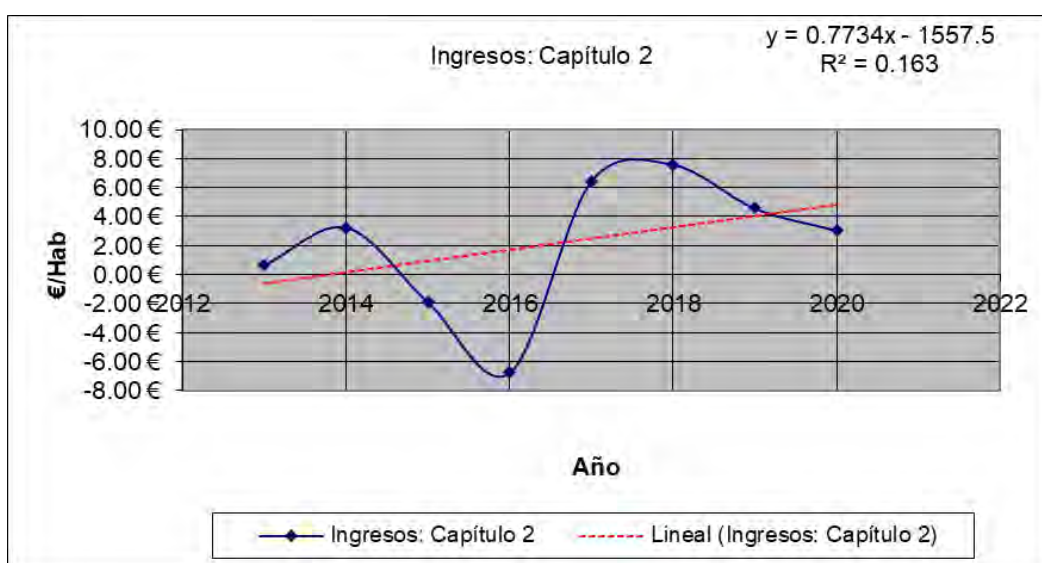


Se pasa a continuación a explicar y comentar los conceptos y su evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (ingresos) del municipio en el mencionado período temporal. En primer lugar se presentan las tablas correspondientes a cada concepto, junto con el ajuste lineal correspondiente:



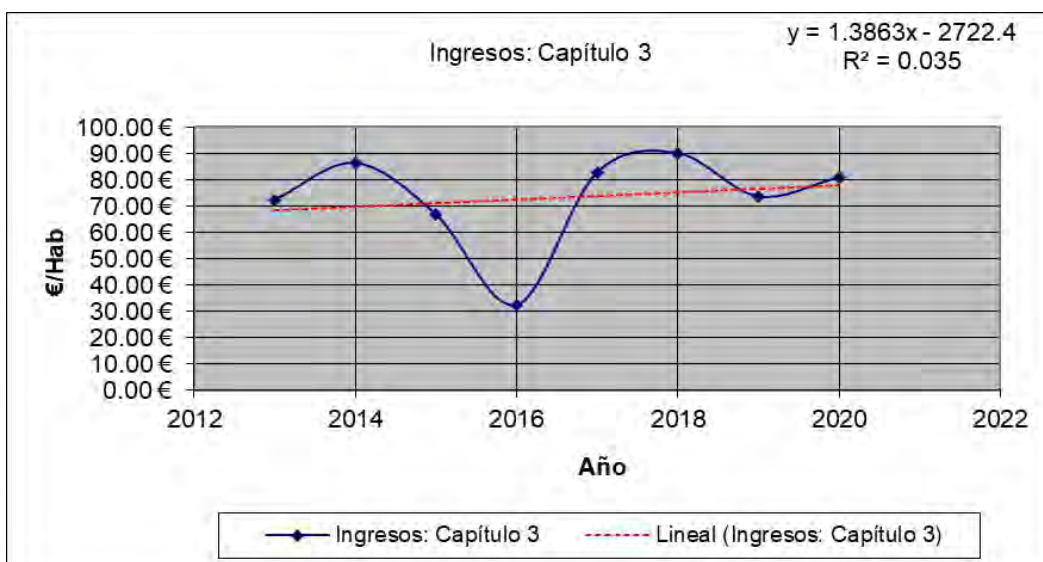
Los impuestos directos provienen fundamentalmente del impuesto de bienes inmuebles, del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, de las plusvalías,...

Se aprecia una clara desaceleración durante la crisis que está azotando actualmente el país, apreciando una tendencia bajista. Quiere esto dar reflejo de la política de austeridad y sostenibilidad que realiza el Ayuntamiento a nivel de este capítulo que suele ser uno de los que mejor refleja la situación de las arcas municipales.

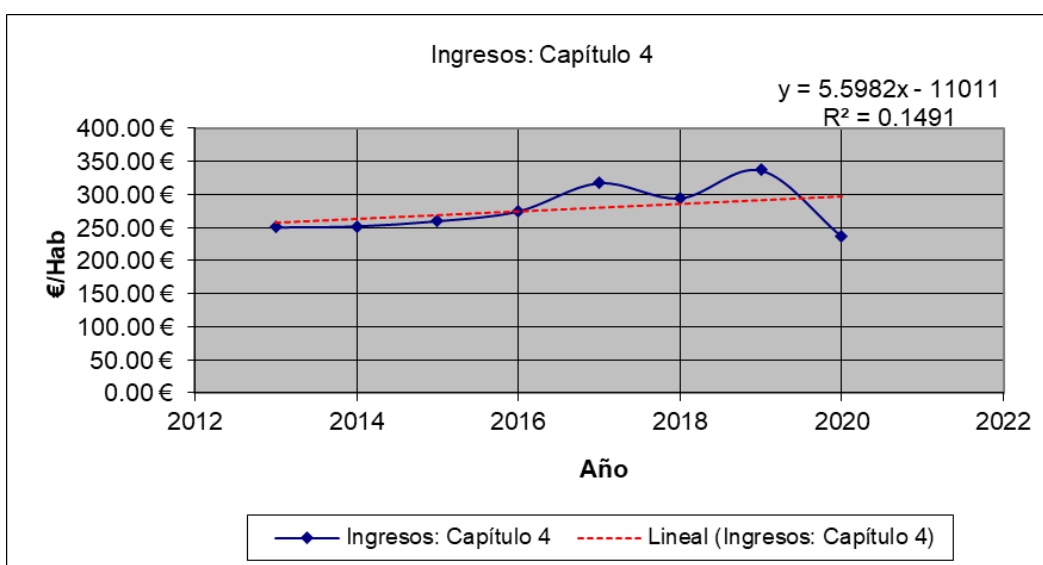


El capítulo 2 de los ingresos llega fruto de los impuestos sobre la prestación de servicios y producción. En este caso, y a pesar de la coyuntura actual, el Ayuntamiento ha conseguido mantener una tendencia alcista, lo que redunda en una buena gobernanza local..



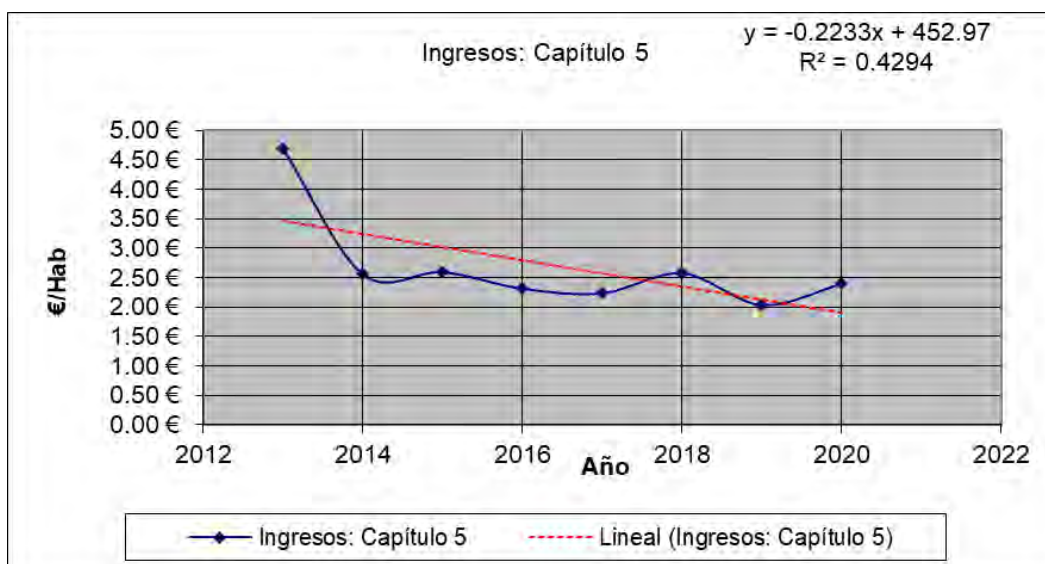


Las tasas y otros ingresos se obtienen de la utilización de bienes o servicios de tipo municipal. Como se puede observar se ha mantenido muy estable a lo largo del periodo en estudio, por lo que no se prevén modificaciones sustanciales en un futuro. Se denota el altibajo a consecuencia de las correcciones que se establecen desde el Ayuntamiento con el fin de no engordar excesivamente la presión fiscal sobre la ciudadanía por la gestión de los servicios públicos, lo que lleva a gráficas del tipo sinusoidal. En este caso el ciclo oscilante ha pasado y se ha entrado en una fase de estabilización de tendencia positiva que se deberá amortiguar hasta llevarla a cero o positiva con el fin de mejorar la situación municipal.

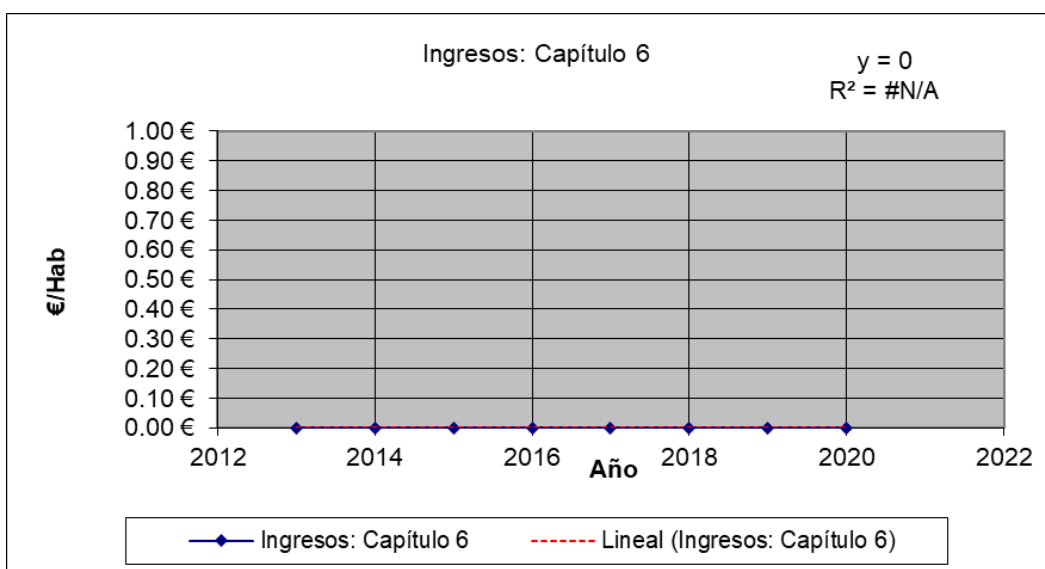


En este caso se trata de las transferencias corrientes que derivan de las asignaciones que llegan desde la Administración General del Estado. La tendencia es alcista hasta el 2019, siendo claramente bajista a partir de ese año. Se prevé que haya modificaciones al respecto creciendo de manera continuada las transferencias necesarias para estabilizar los balances. Esta tendencia debe estabilizarse con el fin de demostrar el claro crecimiento de población que, actualmente, es revelador del crecimiento económico del municipio.



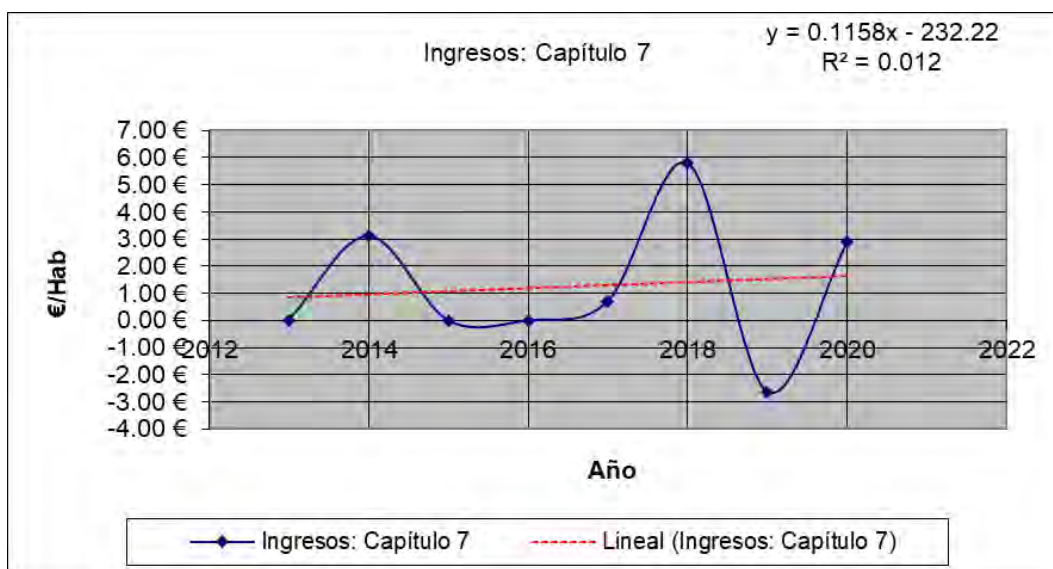


Los ingresos patrimoniales derivan de los ingresos por intereses de depósitos y análogos. No tienen prácticamente repercusión como se puede apreciar en los factores del ajuste lineal, con un factor negativo de escasa relevancia en los últimos años. Evidentemente la crisis ha conllevado la anulación de este tipo de capítulos.

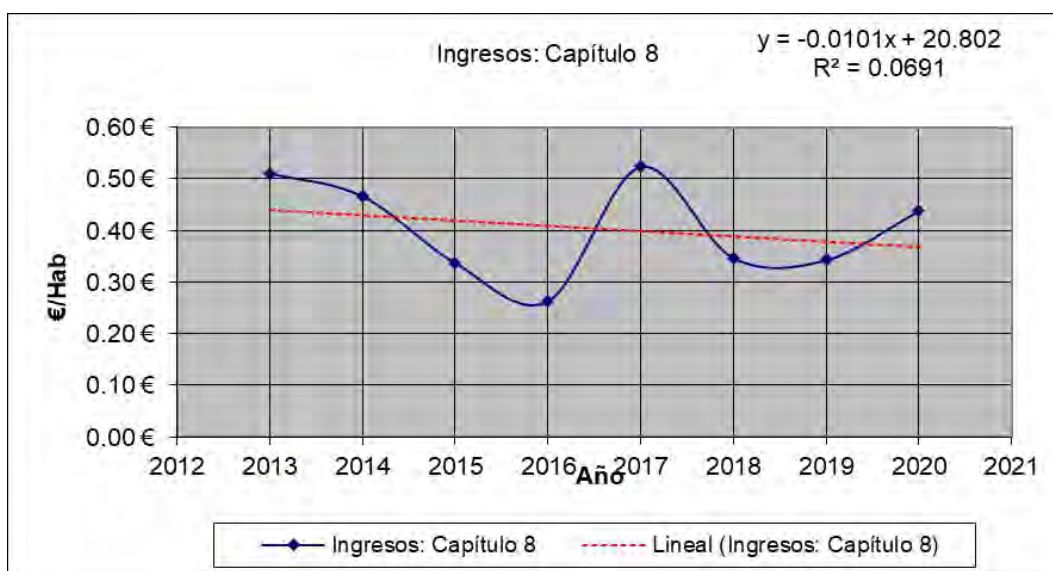


Los ingresos por enajenación de inversiones reales se obtienen básicamente de la venta de terrenos de titularidad municipal, que provienen a su vez de las cesiones derivadas del aprovechamiento urbanístico. Como se puede apreciar en el gráfico este concepto ha sido nulo en el periodo de tiempo contemplado.



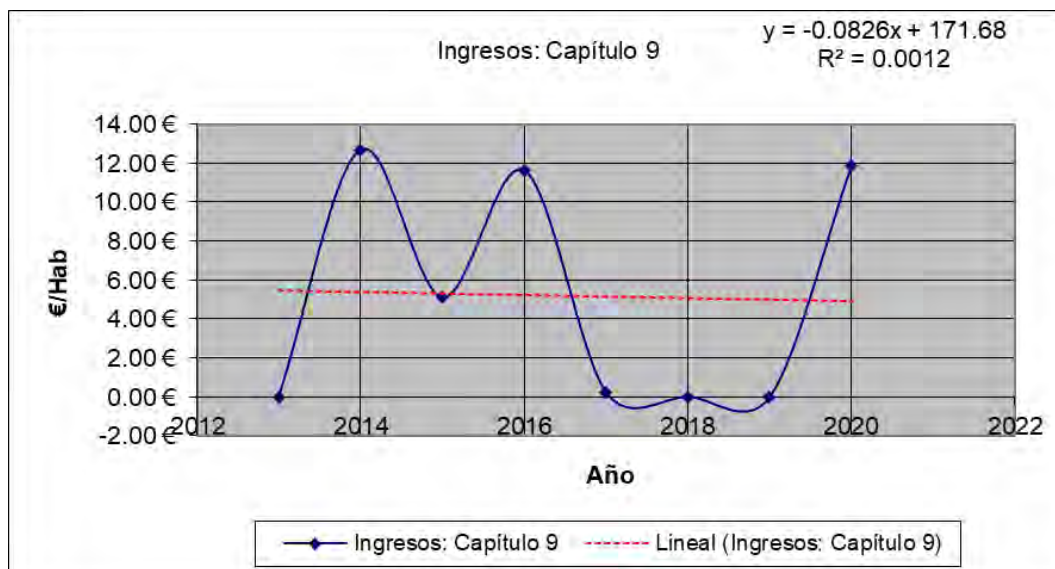


Los ingresos provenientes de transferencias de capital se obtienen fundamentalmente de transferencias del Estado y, en menor medida, de otras transferencias del exterior. En este caso se produce un incremento muy importante en el año 2018, posiblemente derivado de los planes de estímulo que llegaron por parte del Gobierno Estatal y del Gobierno Andalúz, mediante Planes de Reactivación del Sector Constructivo, para después caer a niveles previos a la crisis y parece que se atisba una recuperación de este capítulo. La tendencia posterior es claramente positiva. Sin duda un claro ejemplo de que no siempre las políticas keynesianas funcionan y que han llevado a un pequeño espejismo de recuperación en el 2018, sin que se haya alcanzado aún.

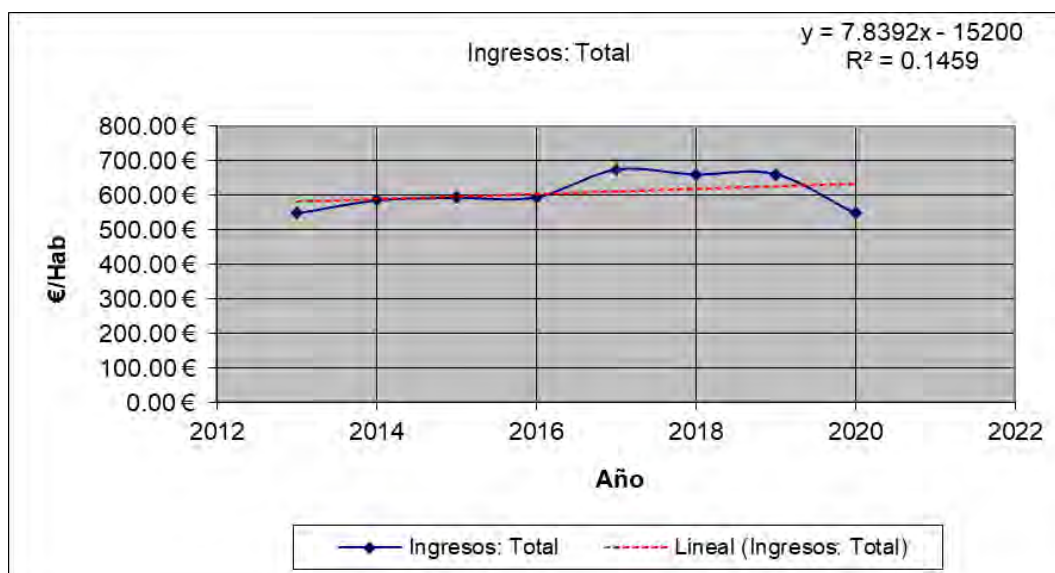


Los ingresos provenientes de los activos financieros se obtienen fundamentalmente de los ingresos por préstamos y anticipos concedidos, así como de operaciones provenientes del exterior pero en concepto de préstamos. En este caso la norma establecida por el municipio ha sido el de no endeudarse, por lo que su cuantía es prácticamente nula.





Los ingresos provenientes del pasivo financiero se obtienen básicamente de los préstamos recibidos. En este caso son de baja envergadura e importancia, lo que denota que no se poseen pasivos financieros alguno importantes.



Los ingresos pueden ser diferenciados a efectos de análisis actual, entre ingresos ajenos y propios. Corresponde a los nueve capítulos, es decir: Impuestos directos, impuestos indirectos, tasas y otros ingresos, transferencias corrientes, ingresos patrimoniales, enajenación de inversiones reales, transferencias de capital, activos financieros y pasivos financieros.

En este caso se encuentra un máximo entre 2017 y 2019 (relativo) que, posteriormente posee un ligero descenso al que se espera devenga en una nueva tendencia alcista. Se comprueba que en este municipio no se han incrementado en demasía dichos ingresos lo que lleva a pensar que no se ha incrementado la presión fiscal sobre los habitantes del municipio, obligando al Ayuntamiento a conseguir el equilibrio presupuestario por otras vías.

Los ingresos corrientes son aquellos que la administración local obtiene mediante tributos municipales directos: Capítulo I, Capítulo II, Capítulo III, Capítulo IV y Capítulo V.

Los ingresos de capital son, sobre todo, las transferencias de capital del Capítulo VII recibidas de la Administración del Estado y de otras Administraciones y las variaciones de los pasivos financieros del Capítulo IX del resultado de las operaciones crediticias.

La idea básica acerca de la capacidad de inversión y, en general, de la buena situación financiera de una administración local es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada.





Es, por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, el denominado Balance Fiscal Municipal positivo, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las transferencias corrientes).

No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal Municipal es sólo una fuente mediante las cuales la administración local puede financiar sus inversiones reales.

En general, las inversiones de las administraciones locales pueden ser financiadas, de las siguientes formas:

- Ahorro Neto
- Transferencias de Capital
- Deuda Municipal
- El Patrimonio Municipal

Este análisis y los correspondientes comentarios no son ni pretenden ser una auditoría de los estados contables y financieros de la correspondiente administración; sino simplemente una recapitación, para a través del análisis histórico se pueda mejorar la planificación urbanística teniendo en cuenta el estado económico de la hacienda pública, y por lo tanto la nueva planificación urbanística sea sostenible económicamente hablando.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





Gastos municipales

De forma análoga se analizan detalladamente el estado de los gastos en el período 2013 a 2020, para lo cual se han organizado los capítulos de gastos por columnas y los períodos temporales por filas.

Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre si debido al efecto de la inflación, tal y como se ha comentado cuando hemos analizado el estado de los ingresos.

GASTOS

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	5 177 273.33 €	2 826 605.44 €	334 697.08 €	172 971.17 €	0.00 €	232 989.95 €	26 737.20 €	10 000.00 €	460 420.83 €	9 241 695.00 €
2014	5 204 083.97 €	3 192 620.82 €	223 487.06 €	148 498.75 €	0.00 €	463 149.78 €	184 690.82 €	9 428.62 €	536 276.66 €	9 962 236.48 €
2015	5 702 164.70 €	2 996 692.05 €	74 108.71 €	154 998.70 €	0.00 €	617 189.07 €	51.22 €	6 900.00 €	510 720.97 €	10 062 825.42 €
2016	5 416 272.22 €	3 310 987.37 €	185 103.64 €	371 581.33 €	0.00 €	1 037 740.82 €	44 123.57 €	5 400.00 €	499 984.57 €	10 871 193.52 €
2017	6 287 634.55 €	3 665 185.42 €	52 488.92 €	254 304.02 €	0.00 €	471 654.54 €	56.77 €	10 800.00 €	538 652.62 €	11 280 776.84 €
2018	6 165 985.35 €	3 934 492.70 €	31 975.45 €	466 705.54 €	0.00 €	1 764 152.77 €	56.77 €	7 200.00 €	966 743.20 €	13 337 311.78 €
2019	6 655 165.92 €	4 223 444.29 €	21 598.41 €	285 236.74 €	0.00 €	1 708 443.12 €	0.00 €	7 200.00 €	1 072 456.84 €	13 973 545.32 €
2020	5 204 083.97 €	3 192 620.82 €	223 487.06 €	148 498.75 €	0.00 €	463 149.78 €	184 690.82 €	9 428.62 €	536 276.66 €	9 962 236.48 €

Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre si las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos años, es decir desde el año 2013 a 2020 y, por lo tanto, se va a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020 Para eso se utilizará el mismo cuadro de índice de precios al consumo que está recogido en el análisis de los ingresos. Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 se obtienen las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente.

Estas cantidades ya son comparables entre si porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación.

GASTOS DEFLACTADOS 2020

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	5 015 992.87 €	2 738 552.10 €	324 270.72 €	167 582.84 €	0.00 €	225 731.94 €	25 904.29 €	9 688.48 €	446 077.97 €	8 953 801.21 €
2014	4 991 548.63 €	3 062 233.85 €	214 359.82 €	142 434.05 €	0.00 €	444 234.69 €	177 148.03 €	9 043.55 €	514 375.06 €	9 555 377.69 €
2015	5 469 287.69 €	2 874 306.83 €	71 082.10 €	148 668.54 €	0.00 €	591 983.00 €	49.13 €	6 618.20 €	489 863.07 €	9 651 858.56 €
2016	5 278 192.23 €	3 226 578.56 €	180 384.69 €	362 108.40 €	0.00 €	1 011 285.13 €	42 998.70 €	5 262.33 €	487 238.19 €	10 594 048.23 €
2017	6 194 741.18 €	3 611 036.06 €	51 713.45 €	250 546.94 €	0.00 €	464 686.33 €	55.93 €	10 640.44 €	530 694.58 €	11 114 114.91 €
2018	6 147 787.90 €	3 922 880.97 €	31 881.08 €	465 328.17 €	0.00 €	1 758 946.29 €	56.60 €	7 178.75 €	963 890.09 €	13 297 949.85 €
2019	6 688 608.96 €	4 244 667.63 €	21 706.94 €	286 670.09 €	0.00 €	1 717 028.26 €	0.00 €	7 236.18 €	1 077 846.07 €	14 043 764.14 €
2020	5 204 083.97 €	3 192 620.82 €	223 487.06 €	148 498.75 €	0.00 €	463 149.78 €	184 690.82 €	9 428.62 €	536 276.66 €	9 962 236.48 €

Pero todavía no se pueden comparar enteramente entre sí, ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía el municipio en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables se van a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante, de forma análoga a la que se ha realizado en el análisis de los ingresos, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





GASTOS DEFLACTADOS 2020 POR HABITANTE

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	Total
2013	264.75 €	144.55 €	17.12 €	8.85 €	0.00 €	11.91 €	1.37 €	0.51 €	23.54 €	472.60 €
2014	257.77 €	158.14 €	11.07 €	7.36 €	0.00 €	22.94 €	9.15 €	0.47 €	26.56 €	493.46 €
2015	279.00 €	146.63 €	3.63 €	7.58 €	0.00 €	30.20 €	0.00 €	0.34 €	24.99 €	492.37 €
2016	263.75 €	161.23 €	9.01 €	18.09 €	0.00 €	50.53 €	2.15 €	0.26 €	24.35 €	529.38 €
2017	304.72 €	177.63 €	2.54 €	12.32 €	0.00 €	22.86 €	0.00 €	0.52 €	26.11 €	546.71 €
2018	296.95 €	189.48 €	1.54 €	22.48 €	0.00 €	84.96 €	0.00 €	0.35 €	46.56 €	642.32 €
2019	316.77 €	201.03 €	1.03 €	13.58 €	0.00 €	81.32 €	0.00 €	0.34 €	51.05 €	665.11 €
2020	241.57 €	148.20 €	10.37 €	6.89 €	0.00 €	21.50 €	8.57 €	0.44 €	24.89 €	462.43 €

Con carácter general, puede decirse que una administración local tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el presupuesto de gastos define como "gastos corrientes", y otra serie de gastos, definidos como "gastos de capital", que engloba entre otras, a la capacidad inversora (Capítulo VI del presupuesto de gastos) de la administración local.

Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (Capítulo I al IV del presupuesto de gastos). Como ya se ha comentado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa (a efectos prácticos, las transferencias corrientes se acercan bastante a lo que se entiende por fuente de financiación interna): transferencias de capital o recurso al crédito (endeudamiento).

Por el contrario un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital obtenidas de otras administraciones o bien con recurso al crédito externo o bien modificando la presión fiscal.

Se pasa, a continuación, a explicar y comentar los conceptos y su evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (gastos) en el mencionado período temporal.

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es



La autenticidad de este documento
se puede comprobar con el código
07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

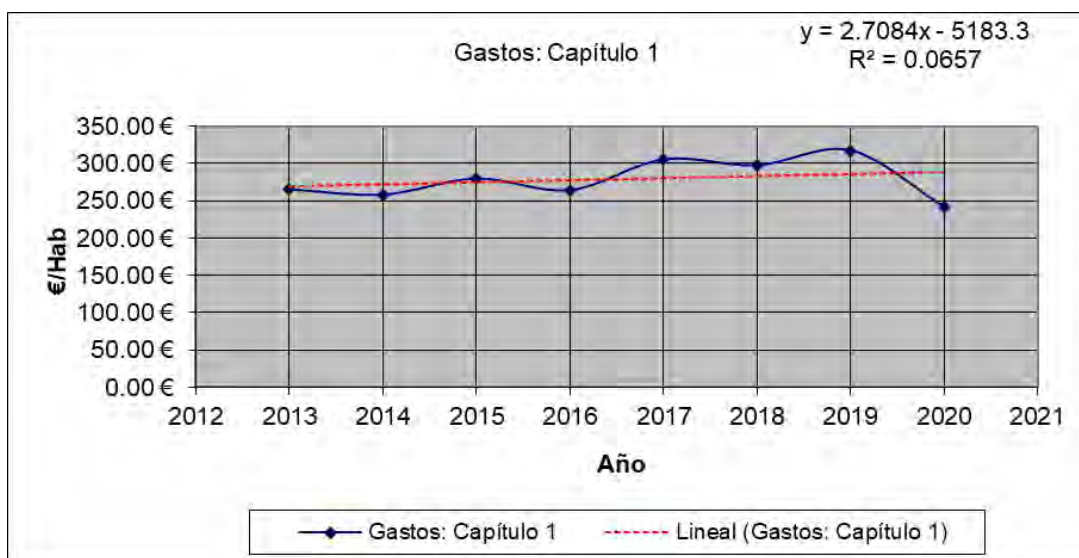
EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

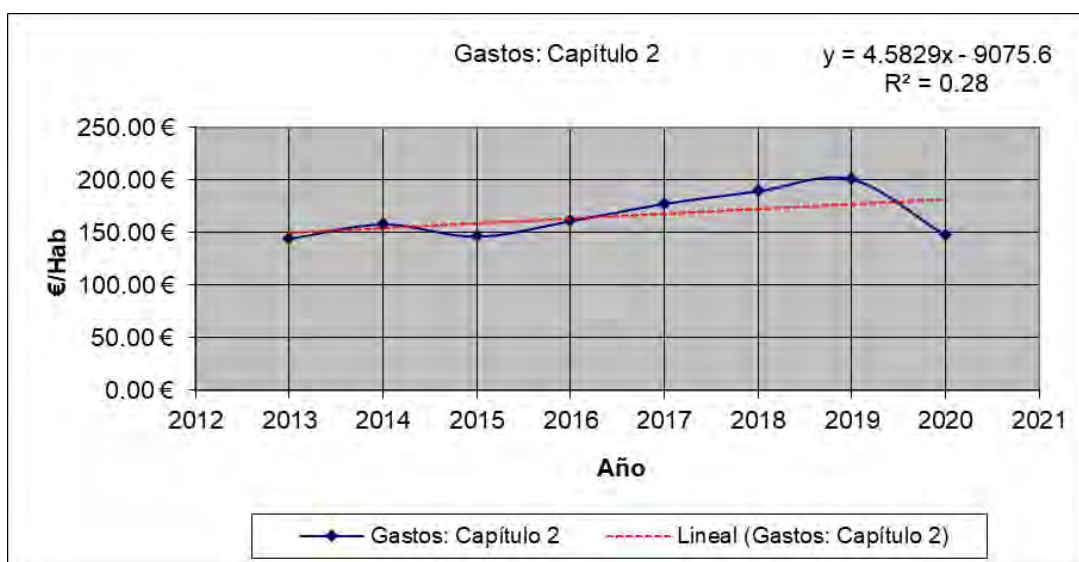
Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL



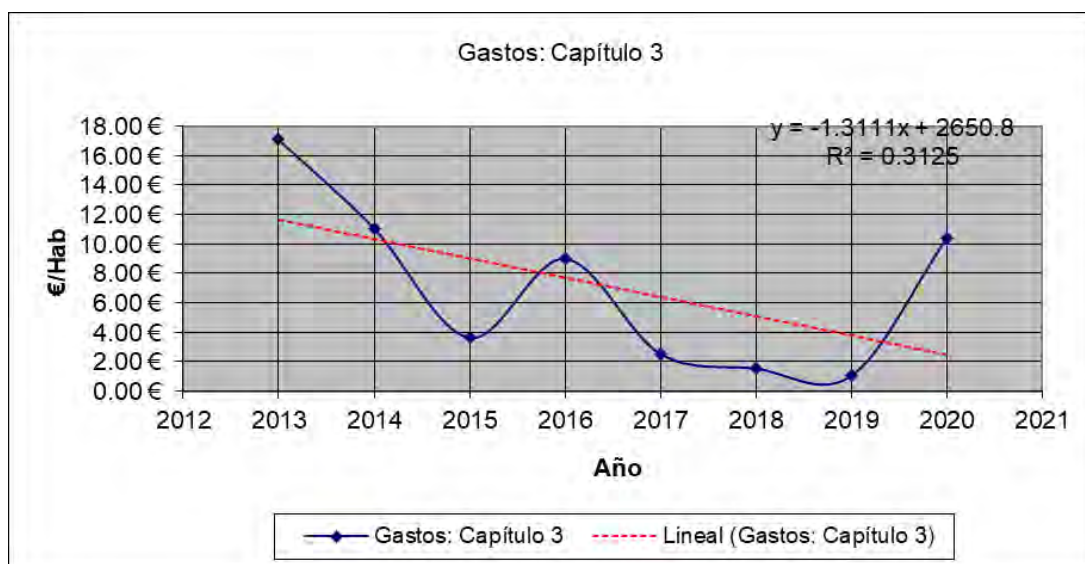


Los gastos de personal se derivan básicamente de los gastos del personal funcionario, del personal laboral, de las cuotas, de las prestaciones y gastos sociales así como de los incentivos del rendimiento. Se comprueba que es el capítulo más importante de gasto y que, tras un máximo en 2019 se ha reducido claramente, con una tendencia a seguir estabilizándose, aunque sigue en tasas muy elevadas dada la actual situación financiera global. Evidentemente la reducción del personal laboral público mediante la amortización de plazas y la reducción de empresas públicas, personal laboral, etc. ha contribuido a ello. La mejoría actual se puede comprobar en cómo la tendencia bajista continúa incluso en el 2020, lo que puede ser revelador de la austeridad local que ha conllevado la actual crisis.

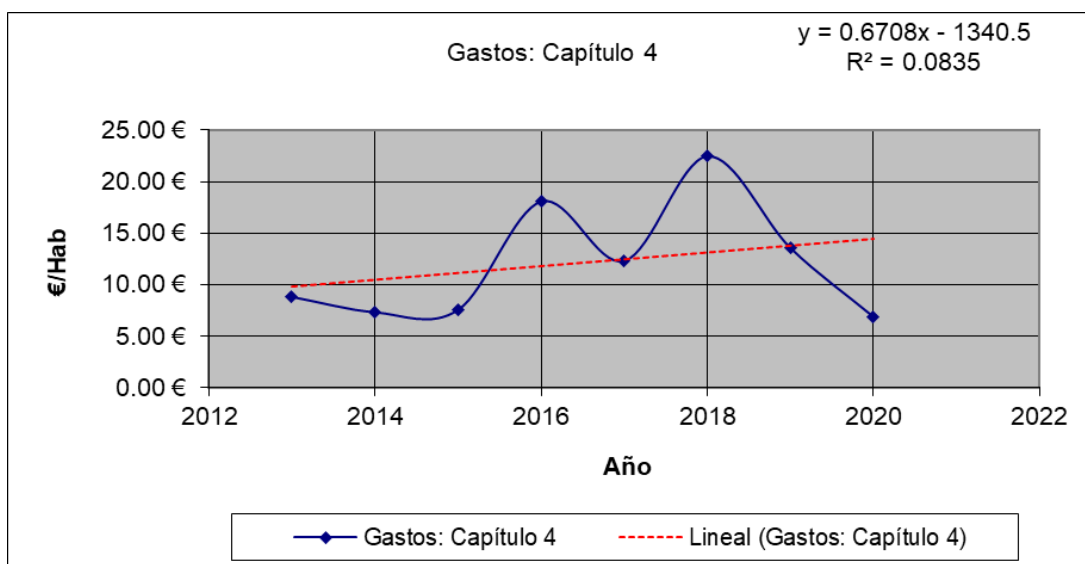


Los gastos de bienes corrientes y servicios provienen de los gastos de material, suministros, mantenimiento y conservación. Sigue siendo un capítulo de peso en los gastos y tras el mínimo de 2015 ha seguido una tendencia al alza que se contrapone con las políticas de austeridad actuales. Ya a partir de 2019 se ha generado una tendencia bajista que, sin duda, mejora las arcas.



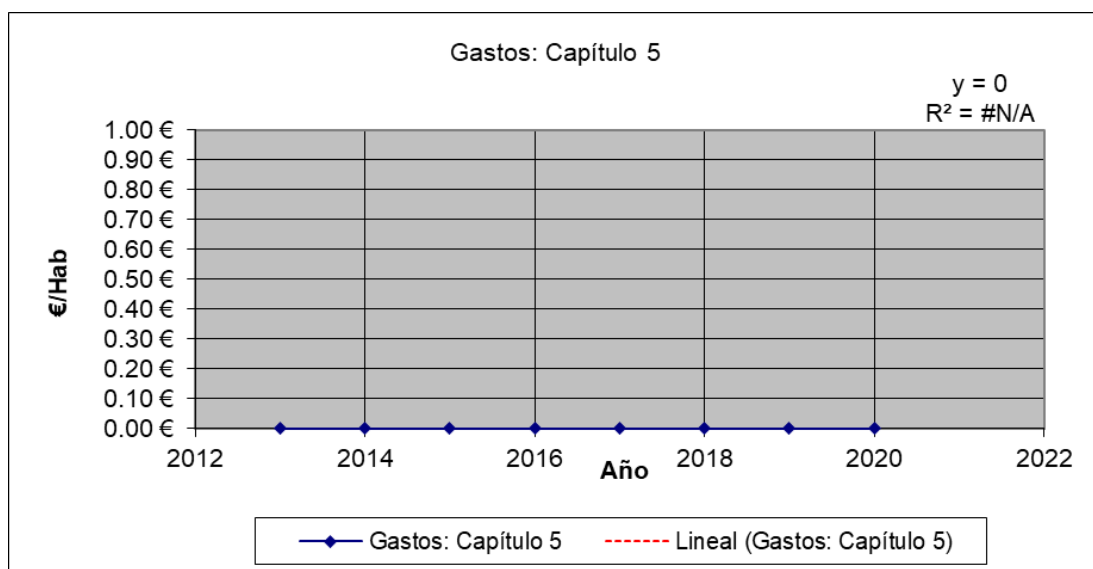


Los gastos financieros se derivan de los préstamos del interior. No tiene prácticamente peso en las partidas de gastos ya que la contención de los mismos ha derivado en una reducción de estos préstamos por parte del ente local. La tendencia es bajista pero de bajo nivel, aunque ha despuntado en el último año.

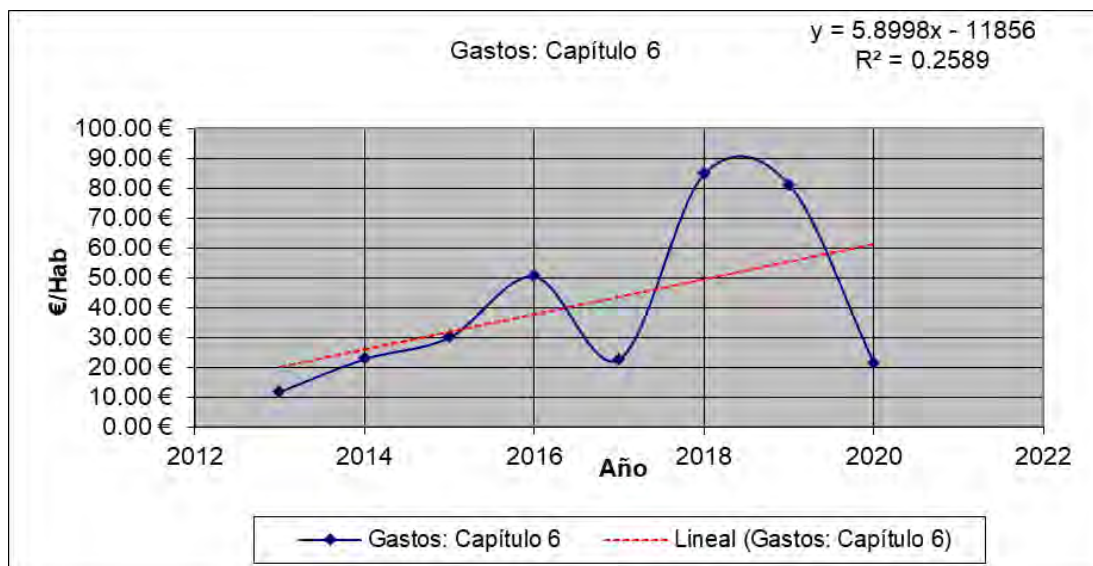


Los gastos por transferencias corrientes se derivan de transferencias a empresas de la entidad local y a instituciones sin ánimo de lucro. Como se puede apreciar su importancia ha ido reduciéndose y posee una tendencia alcista lo que se supone que seguirá en los próximos años. En el último año se ha producido un cambio de tendencia previsible por la actual crisis.



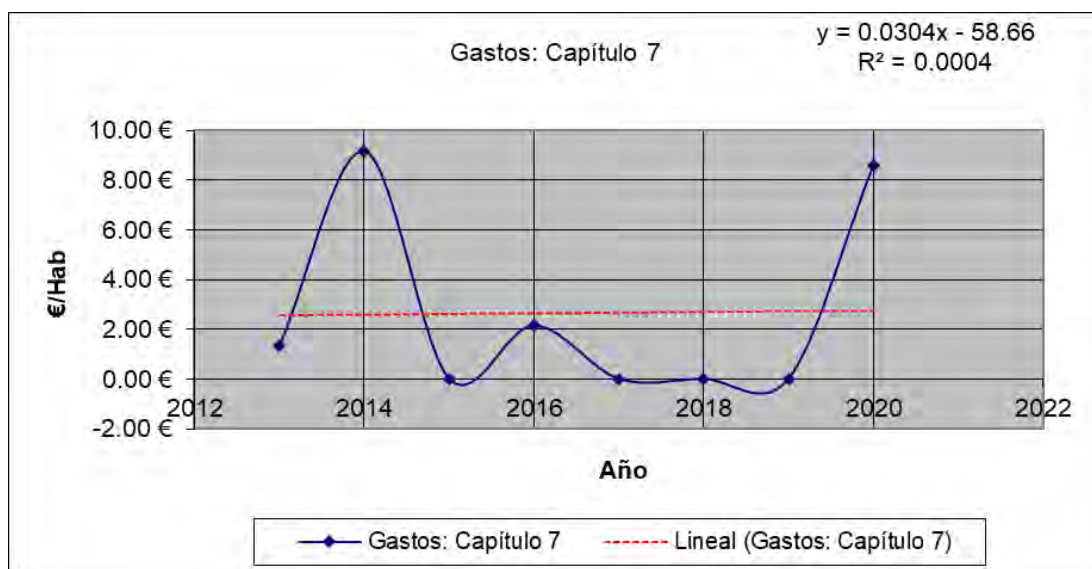


El capítulo 5 no tiene asignación presupuestaria alguna.

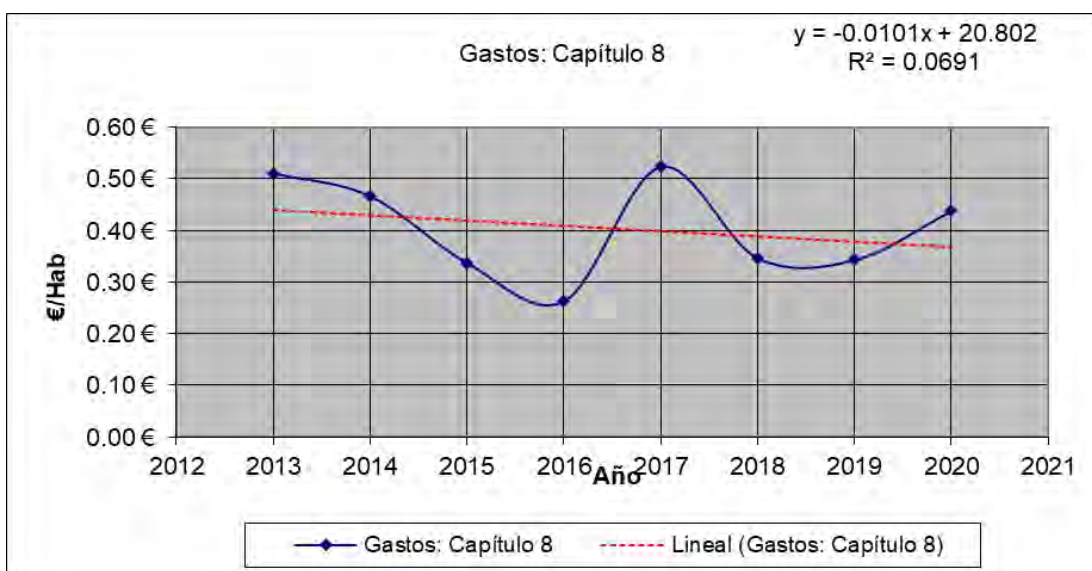


Los gastos por inversiones reales se derivan básicamente por inversiones en nuevas infraestructuras y bienes de uso general, así como en inversión de nueva puesta en funcionamiento y de reposición de operaciones de servicio. Aquí se encuentra un montante importante en el año 2018 y 2019 que ha bajado hasta hacerse mínimo en el año 2020, con tendencia al alza. Esto implica que el municipio ha practicado políticas de austeridad durante un periodo y ahora ha vuelto a marcar la tendencia de gasto en mejorar sus infraestructuras y el funcionamiento y mantenimiento de lo existente, lo que podría derivar en excesos de gasto en este capítulo en posteriores años debido a la falta de mantenimiento y de inversiones en el municipio.



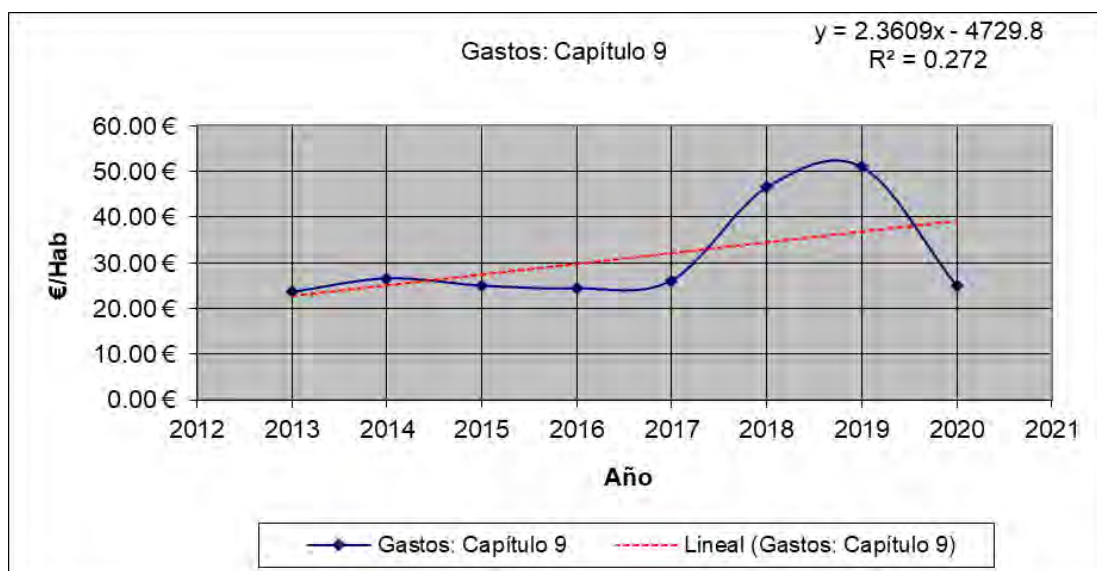


Los gastos por transferencias de capital derivan de transferencia a empresas de la entidad local. Ante la falta de empresas de la entidad, son nulas.

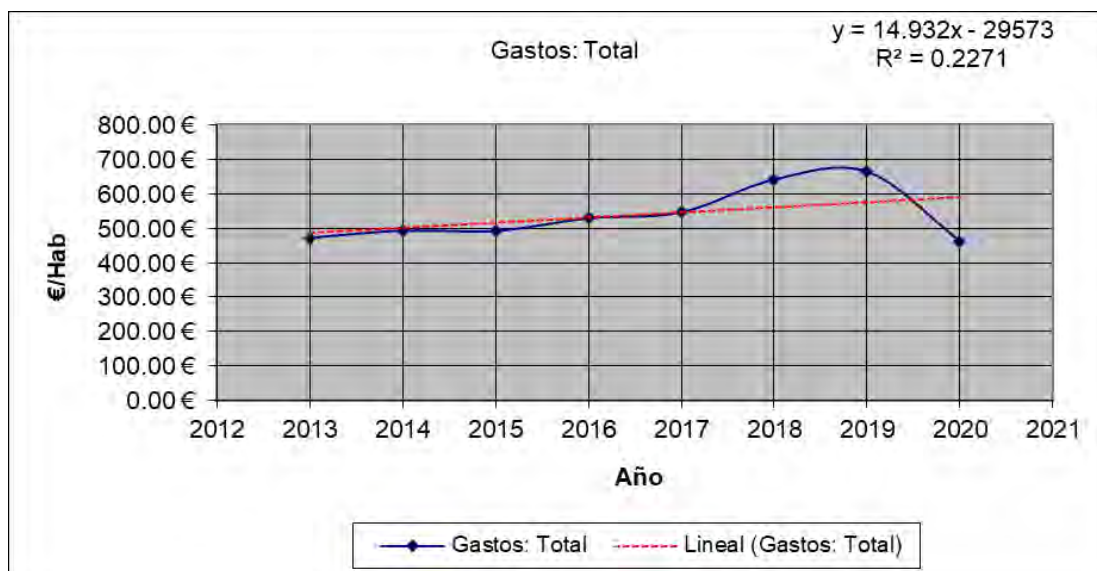


Los gastos de activos financieros se derivan de la concesión de préstamos fuera del sector público. Dichas operaciones han sido de muy pequeña importancia en estos años y la tendencia es bajista.





Los gastos del pasivo financiero provienen de la amortización del préstamo del interior. En este caso, aun no siendo una cantidad apreciable en comparación con el resto de partidas, sí que se observa un claro decrecimiento por la continua disminución del endeudamiento del ente local y con una tendencia alcista muy evidente. Este decrecimiento por intereses y pago del principal deberá ir suavizándose en los próximos años si no se quiere caer en un círculo de empobrecimiento por endeudamiento, lo que se denomina apalancamiento excesivo.



La tendencia general ha sido alcista, lo que no es un buen síntoma al compararlo con la tendencia de crecimiento poblacional, generando un ente local cada vez más costoso para los habitantes. Sin embargo, esa tendencia se rompe desde el 2019, lo que hace pensar que continuará con esa tendencia en los próximos años.





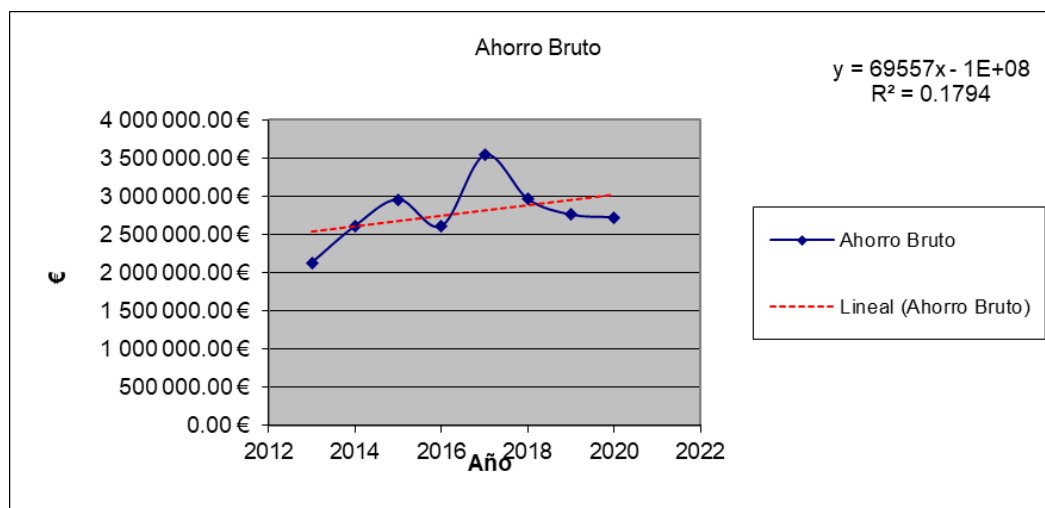
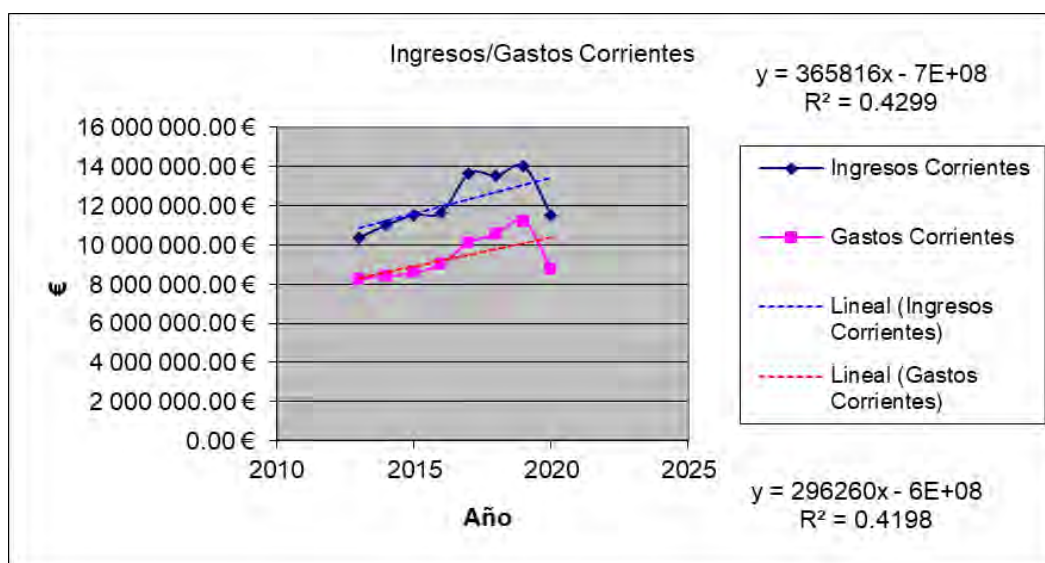
Balance fiscal municipal

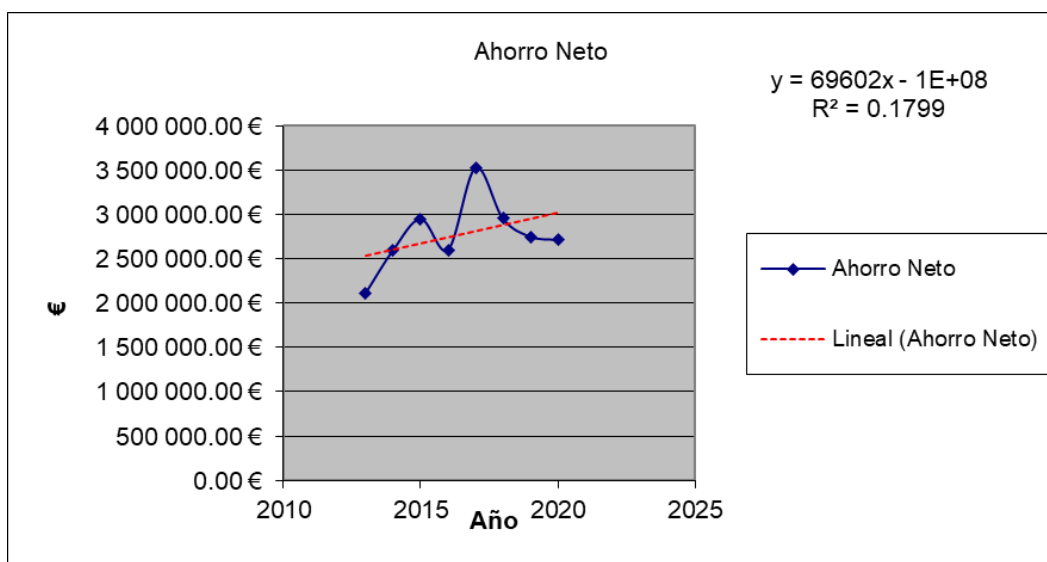
En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2020 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal municipal así como el Ahorro Neto, del periodo analizado de 2013 a 2020.

Año	Ingresos Corrientes	Gastos Corrientes	Balance Fiscal Municipal	Pasivo Financiero	Ahorro Neto
2013	10 372 336.49 €	8 246 398.52 €	2 125 937.97 €	9 688.48 €	2 116 249.49 €
2014	11 020 498.88 €	8 410 576.35 €	2 609 922.53 €	9 043.55 €	2 600 878.97 €
2015	11 520 399.12 €	8 563 345.16 €	2 957 053.96 €	6 618.20 €	2 950 435.75 €
2016	11 654 686.12 €	9 047 263.88 €	2 607 422.24 €	5 262.33 €	2 602 159.90 €
2017	13 648 421.49 €	10 108 037.63 €	3 540 383.86 €	10 640.44 €	3 529 743.42 €
2018	13 528 618.24 €	10 567 878.12 €	2 960 740.12 €	7 178.75 €	2 953 561.37 €
2019	13 998 169.46 €	11 241 653.63 €	2 756 515.83 €	7 236.18 €	2 749 279.65 €
2020	11 489 741.12 €	8 768 690.60 €	2 721 050.52 €	9 428.62 €	2 711 621.90 €

Como se observa en la tabla y gráfico anterior, el Balance Fiscal municipal ha sido positivo en los últimos años. Por lo tanto ha existido un Ahorro Bruto positivo anual con el que se han acometido nuevos proyectos de inversión y por lo tanto no ha sido necesario sufragarlos en su totalidad con cargo a transferencias de capital con el consiguiente endeudamiento que esto supondría. Es decir han sido unos presupuestos municipales no equilibrados y tendentes al beneficio.

Así mismo, en esta misma línea el "Ahorro Neto" ha sido en todos los años positivo demostrando el buen hacer fiscal del ente local. Además la tendencia es muy positiva como se puede apreciar en los siguientes gráficos:





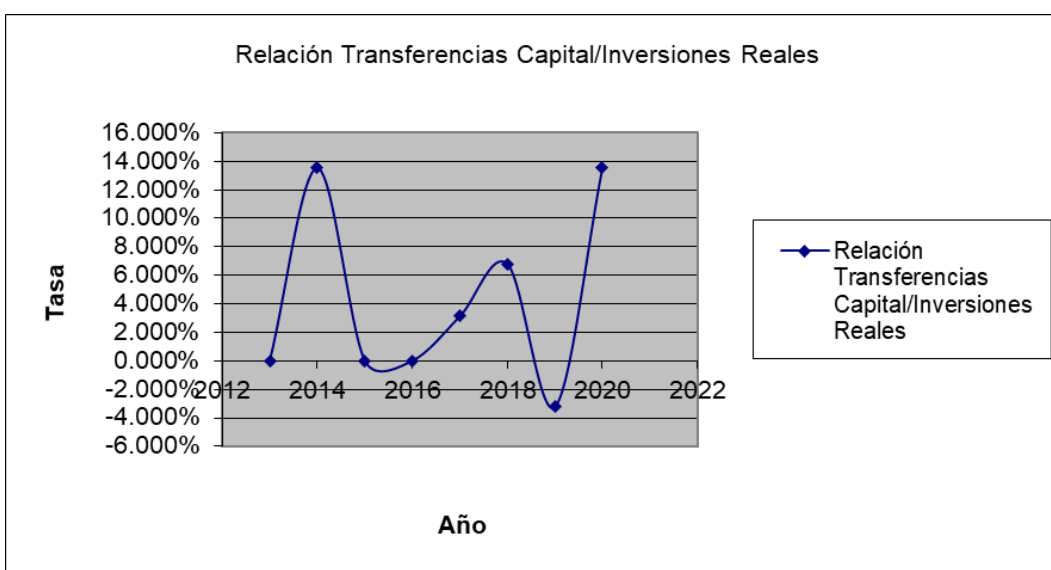
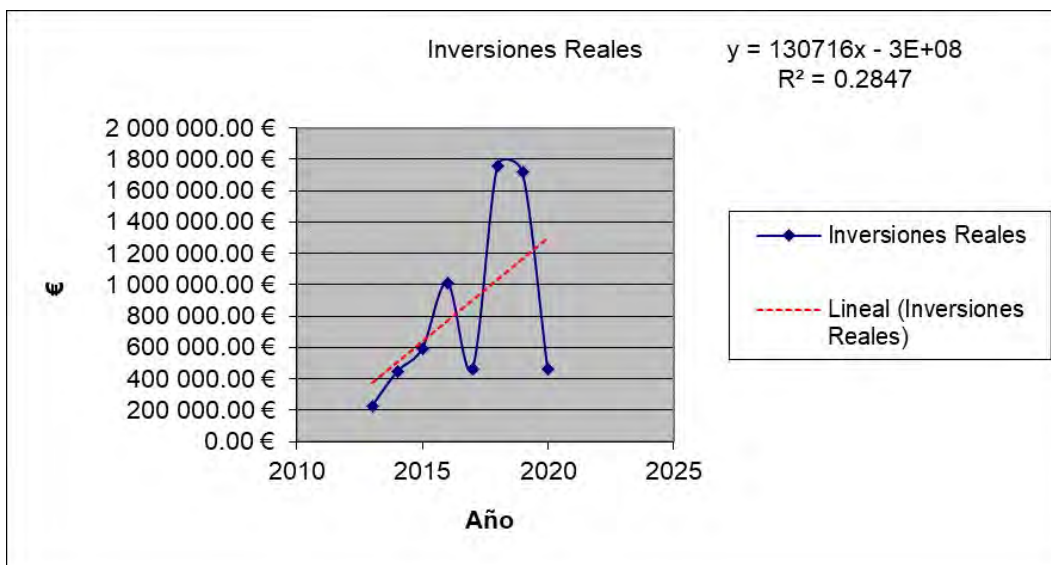
Las transferencias de capital

En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2020 las inversiones reales y las Transferencias de capital, así como su relación del periodo analizado de 2013 a 2020.

Año	Transferencias Cap.	Inversiones Reales	Relación
2013	0.00 €	225 731.94 €	0.000%
2014	60 187.28 €	444 234.69 €	13.549%
2015	0.00 €	591 983.00 €	0.000%
2016	0.00 €	1 011 285.13 €	0.000%
2017	14 520.84 €	464 686.33 €	3.125%
2018	119 645.85 €	1 758 946.29 €	6.802%
2019	-55 639.79 €	1 717 028.26 €	-3.240%
2020	62 750.00 €	463 149.78 €	13.549%

Es decir, las inversiones reales, dependiendo de los años, dependen de hasta un máximo del 13'549% de las Transferencias de Capital, tal como se refleja en los siguientes gráficos. Dicha relación se ha amortiguado hasta niveles anteriores a la crisis, lo que denota una regularización normal.





Esto reafirma la capacidad del Ayuntamiento por sí solo de acometer las inversiones necesarias a través de los ingresos corrientes, sin necesidad de transferencias en relación a las inversiones. Es lo que siempre se ha denominado trabajar "a pulmón" en el argot economista. Se comprueba cómo salvo el periodo 2019 el resto ha sido soportado por el ente local sin financiación ni ayuda estatal o de otro organismo superior. Lo ideal para conseguir estabilidad es la situación del 0%, es decir, que el Ayuntamiento sea capaz, sin ayuda, de acometer sus propias inversiones, lo que parece que es la tendencia final del Ayuntamiento en la actualidad, aunque esa situación no se ha dado nunca en el periodo en estudio.

El balance fiscal municipal 2022-2029

De acuerdo a lo explicado en el apartado 3ª Hipótesis de Trabajo, de esta Memoria de Sostenibilidad Económica de la figura de planeamiento que se deriva del documento, se obtiene el Balance Fiscal Municipal en la teoría de que el calendario de construcción de la ciudad se desarrolla en una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener el municipio hasta el año 2029, abarcando los dos cuatrienios de la programación urbanística.

Las previsiones de crecimiento poblacional quedan determinadas por la norma 45.4 del POTA que, para municipios como el del actual estudio, disponen que, con carácter general, no se admitan crecimientos superiores al 30% de la población en ocho años. Por ello se parte del último dato de población empadronada a 1 de enero de 2021 para estimar dicho crecimiento máximo de la población. Igualmente supondremos que este crecimiento poblacional se distribuirá de forma uniforme durante el mencionado período de ocho años para el que se hacen las previsiones.





POBLACIÓN EMPADRONADA

Año	Población
2013	18946
2014	19364
2015	19603
2016	20012
2017	20329
2018	20703
2019	21115
2020	21543

PREVISIÓN DE POBLACIÓN

Año	Población
2022	22 324
2023	22 709
2024	23 096
2025	23 483
2026	23 871
2027	24 260
2028	24 648
2029	25 034

Se utiliza el crecimiento tendencial de la población, para realizar el análisis de los impactos en la Hacienda Municipal, en unidades monetarias constantes del 2020, en base a las ratios por unidad de habitante de las series periódicas de los capítulos de ingresos y gastos corrientes de los presupuestos municipales de 2013 a 2020, a través de las ecuaciones de regresión lineal o logarítmica que se han obtenido de cada uno de ellos (ver gráficas y ecuaciones en apartados anteriores), con lo que se obtiene el Balance Fiscal Municipal anual del periodo 2022 al 2029.

Ahora bien, este análisis muy simplificado de obtención del Balance Fiscal Municipal debe de ser "comprobado y ratificado", cada vez que se realice la programación de un nuevo o nuevos sectores para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se produce; tal como explicado en esta memoria. El resultado de los Ingresos y Gastos Corrientes de cada año de los presupuestos en el periodo 2022 al 2029, quedan reflejado en los cuadros siguientes:

PREVISIÓN DE INGRESOS CORRIENTES

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Total
2022	5 963 653.61 €	153 709.90 €	1 951 270.35 €	2 037 792.86 €	1 945 959.25 €	12 052 385.98 €
2023	6 468 010.97 €	186 724.79 €	2 150 083.82 €	2 321 290.29 €	2 144 427.50 €	13 270 537.37 €
2024	6 848 379.55 €	218 851.48 €	2 312 225.34 €	2 568 880.06 €	2 306 342.76 €	14 254 679.18 €
2025	7 179 395.78 €	251 548.85 €	2 461 330.78 €	2 810 335.14 €	2 455 271.72 €	15 157 882.27 €
2026	7 451 332.43 €	283 983.37 €	2 593 233.55 €	3 037 478.00 €	2 587 053.31 €	15 953 080.66 €
2027	7 731 552.85 €	318 378.71 €	2 730 797.45 €	3 277 286.79 €	2 724 493.61 €	16 782 509.42 €
2028	8 020 285.16 €	354 815.62 €	2 874 223.56 €	3 529 962.69 €	2 867 793.65 €	17 647 080.69 €
2029	8 317 763.44 €	393 377.59 €	3 023 719.29 €	3 794 713.20 €	3 017 160.77 €	18 546 734.29 €

Ahora bien, se ha considerado una serie de transferencias del Estado con el fin de equilibrar el Balance y acometer las inversiones necesarias:

Año	Ingresos Cap. 7	Ingresos Cap. 4
2022	0.00 €	76 000.00 €
2023	0.00 €	160 000.00 €
2024	1 500 000.00 €	245 000.00 €
2025	815 789.40 €	337 000.00 €
2026	0.00 €	432 000.00 €
2027	0.00 €	534 000.00 €
2028	0.00 €	643 000.00 €
2029	0.00 €	758 000.00 €

Año	Gastos Cap. 6
2022	0.00 €
2023	0.00 €
2024	1 500 000.00 €
2025	815 789.40 €
2026	0.00 €
2027	0.00 €
2028	0.00 €
2029	0.00 €



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





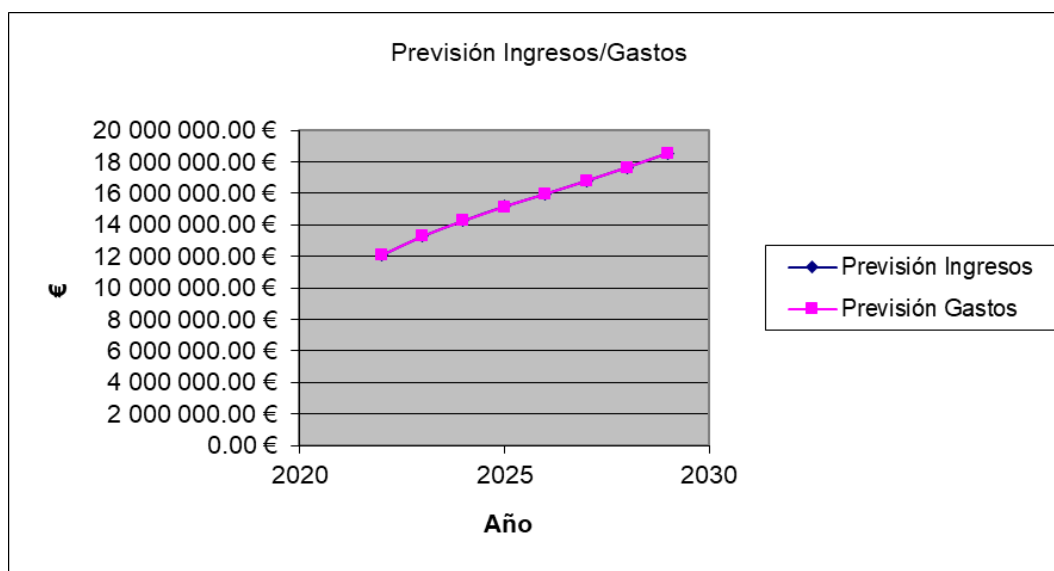
PREVISIÓN DE GASTOS CORRIENTES

Año	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Total
2022	7 067 397.37 €	4 607 272.77 €	-4 141.89 €	381 738.88 €	12 052 267.12 €
2023	7 727 410.91 €	5 111 137.25 €	0.00 €	431 090.95 €	13 269 639.12 €
2024	8 247 662.23 €	5 532 375.12 €	0.00 €	474 473.60 €	14 254 510.96 €
2025	8 715 153.38 €	5 925 994.25 €	0.00 €	516 267.95 €	15 157 415.58 €
2026	9 116 542.14 €	6 281 153.73 €	0.00 €	555 354.35 €	15 953 050.22 €
2027	9 533 176.06 €	6 652 676.71 €	0.00 €	596 460.39 €	16 782 313.15 €
2028	9 965 557.87 €	7 041 166.23 €	0.00 €	639 664.46 €	17 646 388.57 €
2029	10 414 205.45 €	7 447 244.70 €	0.00 €	685 047.59 €	18 546 497.73 €

PREVISIÓN DE AHORRO BRUTO

Año	Ingresos	Gastos	Balance
2022	12 052 385.98 €	12 052 267.12 €	118.86 €
2023	13 270 537.37 €	13 269 639.12 €	898.25 €
2024	14 254 679.18 €	14 254 510.96 €	168.23 €
2025	15 157 882.27 €	15 157 415.58 €	466.68 €
2026	15 953 080.66 €	15 953 050.22 €	30.44 €
2027	16 782 509.42 €	16 782 313.15 €	196.27 €
2028	17 647 080.69 €	17 646 388.57 €	692.12 €
2029	18 546 734.29 €	18 546 497.73 €	236.56 €

Con la finalidad de dejar más clara la tendencia, se presentan las gráficas:

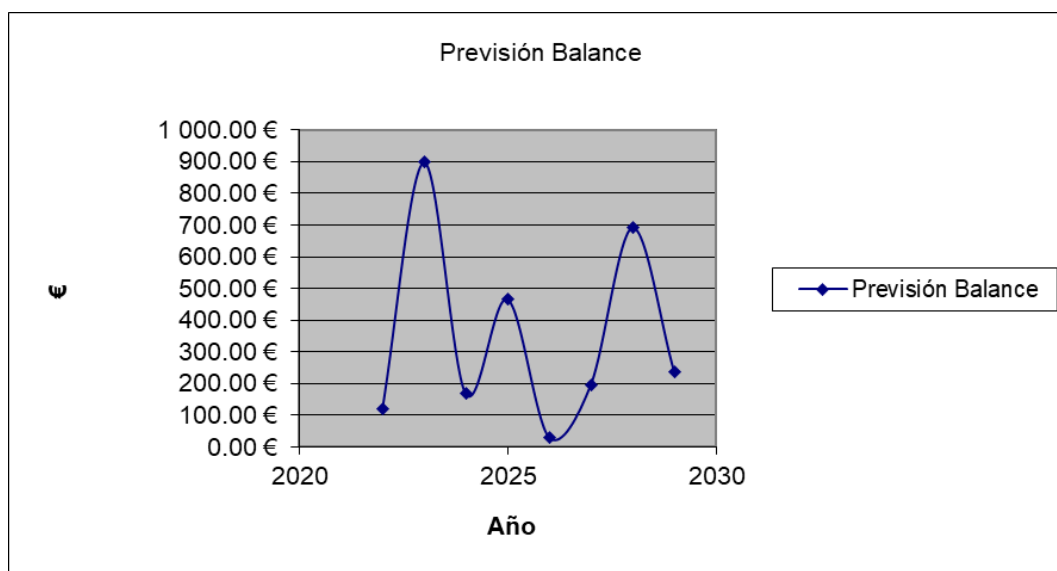


FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





Como se puede observar la tendencia es alcista, lo que denota una mejora muy notable de la cuentas municipales en las previsiones para los dos próximos cuatrienios, suponiendo un enriquecimiento de la población y de las superficies productivas, tal y como se define en este estudio.

Quiere esto decir que se reconoce desde este Estudio de Sostenibilidad Económica el trabajo y el esfuerzo desarrollado por el Ayuntamiento para continuar con la mejora de los ingresos y, fundamentalmente, reduciendo en mayor grado los gastos, especialmente los de personal y bienes y servicios.





ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL

La ejecución de la Innovación del PGOU considerado supondrá, en relación con la Administración Autonómica y la Central, un incremento de ingresos anuales derivados fundamentalmente de los siguientes impuestos: Impuesto sobre la renta de las personas física (IRPF), Impuesto de Sociedades (IS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto sobre el Patrimonio, así como los generados por el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), Impuestos especiales...

Es evidente que al actuar sobre nuevos desarrollos y generar un aumento poblacional (de tipo laboral en este caso), van a existir nuevos ingresos por este concepto.

Asimismo la actuación tiene un alto componente integrador, no sólo a nivel territorial sino también social. Se concibe como un desarrollo equipamental público que, por su ubicación, articula la cohesión territorial del término y la cohesión social de los municipios colindantes a quienes la actuación da un servicio, no sólo derivado de las actividades industriales y comerciales que en él se ofertan sino de la propia concepción del lugar.

Debido a la escasa superficie no supone un motor económico en el sentido de la palabra, pero mantiene puertas abiertas a la mejoría de la estabilidad presupuestaria de la Hacienda Local, así como la vertebración del tejido empresarial local.

Se puede concluir, por tanto, que de la ejecución de la actuación se derivaría un efecto conjunto superior al de la misma individualmente, generándose asimismo una sinergia entre los distintos centros y actuaciones existentes en el ámbito, puesto que al aumentarse la oferta en el ámbito se generará mayor afluencia de público que se repartirá entre estas.

Impacto sobre los diferentes agregados económicos

Cada una de las actividades requeridas para la ejecución de la actuación incide en las restantes áreas de actividad incrementando su demanda y estas a su vez en otras. En este sentido se procederá al empleo de la metodología Input-Output a efectos del cálculo de la distribución de la actividad económica entre los distintos sectores, puesto que la misma proporciona datos sobre la estructura de las compras intermedias que se realizan entre los diferentes sectores de una economía, es decir, proporciona información sobre las interrelaciones en forma de compras y ventas entre los distintos sectores económicos.

Se trata de analizar el impacto económico que se derivará de la inversión que se realice y por ello, a efectos de cálculo, primero será necesario determinar los parámetros relativos a la inversión.

INVERSIÓN ESTIMADA	Cuantía
Terrenos, Estudios, ...	615 512.82 €
Urbanización	2 315 789.40 €
Construcción	65 902.01 €
Honorarios técnicos, jurídicos y comercialización	285 802.97 €
Otros costes de promoción	142 901.48 €
TOTAL	3 425 908.68 €

Al no tratarse de inversión privada y tan sólo consistir en la inclusión de los denominados Patrimonio Público de Suelo en el planeamiento general, la inversión estimada no se puede considerar. Tampoco se ha detallado los bienes integrantes del PPS ni tampoco las inversiones a realizar en las zonas y bienes degradados, por lo que la inversión es incierta e imposible de estimar. Cuando se definan estos elementos se podrá realizar dicha estimación.

En base a estos datos y empleando como marco de referencia la Tabla Input-Output (TIO) de la Comunidad de Andalucía del año 2008, se calculan los impactos indicados, estableciéndose los impactos sobre la producción efectiva en base a los multiplicadores observados.

Impacto Supramunicipal	Coefficiente TIO	Valor
Impacto Intersectorial	1.16	3 974 054.07 €
Poder de Impulsión	1.29	4 419 422.19 €
Poder de Recepción	8.58	29 394 296.46 €
TOTAL		37 787 772.72 €

De forma que la actuación tendría un impacto económico sobre la Comunidad de Andalucía, en cualquier caso, favorable.





Excedente de aprovechamiento

De otro lado y en reconocimiento de la creación de puestos de trabajo tan importante que supone el proyecto de desarrollo de esta Innovación y con el fin de favorecer la gran inversión que supone el desarrollo del mismo, en el informe de compatibilidad de la propuesta ha fijado el coeficiente mínimo a efectos de la cesión de terrenos, en concepto de Patrimonio Público del Suelo, para la recuperación de las plusvalías generadas por el desarrollo de la actuación establecida en el artículo 18 del TRLS.

Debido a que se trata de una operación pública, no se procede a la correspondiente cesión de edificabilidad, por lo que no existirán cesiones reguladas.

La cesión consiste, en este caso, en 31184'90 m² en concepto de viales, suelo de equipamiento, zonas verdes, ... siendo en concreto la cesión de UAS de valor 7891'19 y una edificabilidad cedida por el 10% de valor 0 m².



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8





SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El TRLS establece en su artículo 20.1.b), como criterio básico de utilización del suelo, la necesidad de destinar el suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Este aspecto, introducido por el legislador en la Ley 8/2007, se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, recogido en el artículo 2 de la misma.

Se puede entender que se trata de una exigencia de que los desarrollos planteados o previstos se conciban y ejecuten conforme al modelo territorial previsto, adaptándose a las peculiaridades del territorio e integrándose en el mismo, preservando los valores del paisaje y del entorno, por medio de un uso racional y adecuado acorde a las características intrínsecas de la zona y garantizándose con una ocupación eficiente del territorio.

En este sentido la actuación planteada se ubica, como ya se ha indicado, en una zona de baja capacidad de uso económico, en la que no hay afección a la productividad enmarcada dentro del sistema periurbano e intraurbano del municipio.

No se trata, por tanto, de una actuación de ubicación caprichosa, sino de una ubicación acorde a la finalidad de la actuación planteada, el uso equipamental público y viario, colmatando con su ejecución la zona, no solo a nivel territorial sino también a nivel de uso, buscándose una interrelación entre las distintas zonas terciarias y residenciales ubicadas junto al casco urbano del municipio y con ello el beneficio conjunto de la zona.

En este sentido, desde un punto de vista económico la actuación no sólo es sostenible a efectos del equilibrio entre los ingresos y gastos derivados de la ejecución de la misma (aunque dependa exclusivamente de las transferencias del Estado) sino que, su ejecución, contribuirá al desarrollo de las restantes actividades ubicadas en el entorno ya que actúa como un foco de atracción para los habitantes de los municipios colindantes beneficiándose con ello los de su entorno.

No hay nunca que olvidar que estos desarrollos de carácter público se basan en la socialización de deuda, es decir, al igual que los impuestos, son exacciones a los ciudadanos sin contraprestación alguna, por lo que siempre se les supone un beneficio social para el conjunto, sin entrar en el fondo de su viabilidad económica ni financiera (no dispondríamos de equipamientos ni servicios públicos en caso contrario).

Territorialmente la actuación no sólo respeta el cumplimiento de los estándares legales fijados sino que además prevé el desarrollo de infraestructuras que mejorarán las comunicaciones del término de Las Gabias por medio de la ejecución de mejora en viales que actualmente se encuentran degradados.

En relación a criterios ambientales y de paisaje, la actuación no tiene incidencia, ya que tan sólo es actuar sobre zonas degradadas y su envergadura es pequeña.



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA
APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL
ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL





CONCLUSIONES

Del estudio realizado en relación a la evolución de los ingresos y gastos aparejados a la tendencia de los últimos años concluye que los ingresos que se derivan de la misma para el Ayuntamiento de Las Gabias igualan los gastos que se generarán por el ejercicio corriente de los años venideros. Por tanto, el desarrollo de esta Innovación, no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración Municipal, sino que éste se verá beneficiado por la mejora de tipo social y estructural del municipio, sin afectar en absoluto a las cuentas de gastos e ingresos municipales.

Como se ha podido comprobar, no se genera un empeoramiento de los balances municipales.

Se trata de una actuación unifuncional, que generará empleos y residentes nuevos de manera indirecta, y de la que se deriva un beneficio de conjunto tanto para las actuaciones colindantes existentes como para el término municipal en sí como consecuencia del efecto sinergia que se generará y del desarrollo de las infraestructuras planteadas en forma de mejora de zonas degradadas, gracias a las cuales se verán acortadas, en tiempo, las distancias con los principales núcleos con los beneficios que ello a todas las escalas que eso conlleva.

Las zonas de aplicación del desarrollo urbanístico que ocupa el documento matriz lo constituyen las zonas degradadas y los ámbitos necesitados de obras de mejora que se grafían en los planos de dicho documento.

De la ejecución de esta figura de planeamiento se derivará una mejora de la imagen del término y de la propia Comunidad a una escala local, proyectándola y cualificándola como un núcleo potencial de inversión.

De la ejecución de este planeamiento se derivará una mejora de la imagen del término y de la propia Comunidad a una escala local, proyectándola y cualificándola como un núcleo potencial de inversión.

Como recomendaciones para equilibrar aún más la situación municipal, obtenidas de VALMONACID de fecha 7 de septiembre de 2021:

- *Mejorar la eficiencia. Utilizar lo mejor posible los recursos de la administración, optimizando en la medida de lo posible sin caer en la austeridad.*
- *Crear un plan estratégico con el fin de mejorar los puntos débiles del municipio como su despoblamiento, fomentando la natalidad, las familias, la conciliación, la inmigración...*
- *Análisis de oportunidades externas como las subvenciones, bien planificadas y utilizadas.*
- *Paquete de medidas económico-presupuestarias, financieras y fiscales. Tales como:*
 - o *Refuerzo de los mecanismos de control y responsabilidad en la gestión municipal, incluyendo las responsabilidades por incumplimiento de las Leyes de procedimiento, transparencia, contratos y subvenciones.*
 - o *Aplicación de medidas tendentes a la estabilidad presupuestaria local.*
 - o *Análisis de la repercusión económica de los ámbitos sectoriales de la actuación municipal, con especial atención al urbanismo y a los ingresos derivados de los activos inmobiliarios.*
 - o *Mejora de la recaudación y del servicio de recaudación.*
 - o *Obtención de rendimientos procedentes de bienes inmuebles.*
 - o *Estudio de diversos aspectos fiscales: ¿qué impuestos paga el Ayuntamiento?, ¿cómo puede controlar sus deudas?, ¿se puede deducir el IVA soportado?*
- *Organización de los servicios y de los recursos humanos. Comprende medidas tales como:*
 - o *Optimización en las formas de gestión de servicios públicos: elección de la forma adecuada, gestión indirecta, posible amortización de servicios "impropios", asociacionismo municipal en la prestación de servicios públicos, colaboración público privada, otras formas de "gestión compartida"...*
 - o *Planificación en materia de Recursos humanos: elaboración de instrumentos de planificación así como instrumentos de gestión de personal a partir de políticas eficientes de personal: cambios organizativos derivados de la administración electrónica y la automatización de procesos, nuevos perfiles/puestos, redimensión de algunos departamentos, reasignación de efectivos/optimización de la plantilla, nuevas metodologías de trabajo en equipo o por proyectos, transversalidad, teletrabajo, retribuciones por objetivos o desempeño...*
 - o *Efectiva implantación de la administración electrónica en la organización y funcionamiento interno y externo de la Entidad, con la Oficina de Asistencia en Materia de Registros como piedra angular.*
- *Gestión contractual eficiente. Comprende medidas tales como:*
 - o *Aplicación de medidas que fomenten una gestión contractual legal y eficiente en todas las fases de la vida de un contrato: pliegos de cláusulas administrativas ajustados a las necesidades, aplicación de criterios de adjudicación objetivos (sin desviarse de la ecuación calidad precio), licitación electrónica, control de los modificados y de los fraccionamientos ilegales, control de la contratación menor (en relación con la Ley de transparencia)...*
 - o *No omisión del trámite de informe de necesidad. Y es que debería recurrirse sólo a la contratación cuando no sea posible atender a la necesidad con los propios medios de que se disponen, lo cual obliga a acudir al sector privado, pero no por capricho, sino por una necesidad real.*
 - o *Planificación de la actividad contractual pública en general, y en particular de las necesidades repetitivas, periódicas y plurianuales.*
 - o *Fomento de la Compra Pública de Innovación (CPI).*
- *Plan de Eficiencia Económica. A saber:*
 - o *Reducción de gastos. Una medida muy concreta es la reducción del coste de los servicios, no en cuanto a su calidad, y sí en el coste, renegociando el precio pactado inicialmente con el contratista.*
 - o *Aumento de ingresos. Entendemos que este mecanismo es más complicado. El problema de las Haciendas locales, además de su configuración constitucional teórico práctica, es el mismo problema que el de las Entidades Locales: tienen autonomía pero no el poder legislativo ni, en definitiva, el poder político de presionar, justo al contrario que las CCAA. Es por ello que la suficiencia financiera local, por desgracia, seguirá siendo la gran asignatura pendiente de nuestro Estado territorial. Medidas hay, no obstante para aumentar los ingresos, como la utilización de las figuras contractuales que presentan sistemas de financiación más flexibles: concesión de obra, concesión de servicio y compra pública comercial y precomercial (dentro de la CPI), la venta de parcelas, la gestión de los llamados "bienes*



FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.





inmuebles especiales", y algunas que se han propuesto en los últimos años lege ferenda, como la desafectación del PMS.

Se concluye, finalmente, que la **Innovación tendrá un efecto favorable** en el municipio, sin perjudicar en absoluto los balances de la Hacienda Local del municipio debido a las aportaciones del Estado en forma de transferencias, y sin afectar a la población en forma de mayor número de residentes ni de trabajadores.

Fdo: Humberto Juan Rodríguez García

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Licenciado en Administración y Dirección de Empresas
Licenciado en Economía y ADE

Página 66

Humberto Juan Rodríguez García
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (Col. 15.347)
Licenciado en Economía y ADE

Avenida Ciudad de Cádiz Nº51 2614 – 04740 Roquetas de Mar (Almería)
Tlfno: 618-75-32-13
E-Mail: hjrcaminos@yahoo.es

CSV: 07E90012BF2200P2V2N200U6T7
CSV: 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E900131FBC00A9B6W3L5P3F8 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

FRANCISCO JAVIER PUERTA MARTI-SECRETARIO GENERAL - 02/10/2025
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 02/10/2025 08:41:22

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE, EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO, EN SU SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025, HA APROBADO ESTE DOCUMENTO TÉCNICO EN EL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES REQUERIDAS PARA LA SUBSANACIÓN DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE GRANADA DE 20 DE MAYO DE 2025.

EXPEDIENTE :: 202014
20000654

Fecha: 16/09/2020

Hora: 00:00

Und. reg: REGISTRO
GENERAL

