

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 31 de octubre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, por el que se hace público el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada.*

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada con fecha de 26 de julio de 2023, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación núm. 3 de las NN.SS. Adaptadas a LOUA, para Reestructuración de la normativa de Suelo No Urbanizable de Especial Protección» de Albuñol, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Albuñol, en sesión de 2 de mayo de 2023.

Por todo ello, tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con fecha de 6 de septiembre de 2023 (núm. 9761), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Albuñol con fecha 17 de octubre de 2023, (núm. 2023/01), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014 de 11 de Febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en su sesión de 26 de julio de 2023; y en el Anexo II, la Normativa Urbanística.

#### ANEXO I

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la Disposición Transitoria Tercera, Apartado Primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1 d) del Decreto 36/2014, de 11 de Febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada,

00292675

**A C U E R D A**

Primero. Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación núm. 3 de las NN.SS. Adaptadas a LOUA, para Reestructuración de la normativa de Suelo No Urbanizable de Especial Protección» de Albuñol, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Albuñol, en sesión de 2 de mayo de 2023.

Segundo. Notificar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al Ayuntamiento de Albuñol (Granada) y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Tercero. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de Julio; y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

**ANEXO II****III. Normativa Urbanística.****III.1. Disposiciones generales.**

La Normativa urbanística a aplicar en el «suelo no urbanizable de protección agraria/de especial protección por planificación territorial o urbanística» a resultas de la presente Innovación se plasma en el apdo. III.3 siguiente en lo que afecta a los aspectos urbanísticos propiamente dichos.

En lo que afecta a otros aspectos de carácter sectorial y complementario, resultado de los distintos requerimientos de organismos con competencia en las distintas materias que intervienen en la presente Innovación, se especifican en el apdo. III.2 siguiente.

**III.2. Disposiciones sectoriales y complementarias.**

En referencia a las materias de Medio Ambiente, Aguas, Costas, Patrimonio Histórico, Carreteras y Vías Pecuarias, y debido a lo solicitado a través de los informes sectoriales emitidos 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), en los informes preceptivos emitidos tras la aprobación inicial (recogidos en el apdo. II.7.4 de la Memoria Justificativa), en los informes de rectificación emitidos tras la aprobación provisional (referidos en el apdo. II.7.5), así como en la Declaración Ambiental Estratégica (apdo. II.7.6); se da respuesta a los requerimientos y observaciones de los mismos.

**III.2.1. Medio ambiente.**

En referencia a aspectos administrativos, 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. Deberá 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.

Asimismo, en la concesión de las licencias municipales se deberá analizar la afección al Dominio Público de vías pecuarias, montes públicos, cauces y sus zonas asociadas, así como a fauna y flora protegida, solicitando los correspondientes informes a los organismos competentes en caso de posibles impactos negativos, directos o indirectos.

Igualmente, en dicha concesión deberá exigirse el cumplimiento de la medida compensatoria detallada en el estudio ambiental (disposición de arbolado en un mínimo del 15% de la superficie de la parcela), cuyo contenido se integra seguidamente, advirtiendo que su incumplimiento o su inadecuado mantenimiento supondrá la revisión y anulación de la licencia de obras, sin posibilidad de indemnización.

En referencia a aspectos relacionados con la preservación del medio natural y el paisaje, en las balsas de agua, canales abiertos y acequias se deberán adoptar medidas para evitar el ahogamiento de la fauna, dotándolas de rampas que posibiliten su escape.

Asimismo, la propuesta de vallado de las parcelas no podrá perjudicar la funcionalidad de los corredores ecológicos naturales, como barrancos o acequias, promoviendo el desarrollo de vegetación asociada a los mismos al objeto de potenciar su función de cobijo y alimentación para la fauna, prohibiendo el entubamiento de las acequias, salvo en los pasos o accesos a fincas por cuestiones de seguridad o interés general.

Por otra parte, no se estima viable ambientalmente la generación de taludes de más de 3 metros de altura ni con pendientes superiores al 1:1.

Respecto a las características tanto del cercado como de las superficies arboladas a realizar en las parcelas en las que se actúe, en el Estudio Ambiental se han establecido una serie de criterios para su elección. Dichos criterios son los relacionados con su mejor adaptación al cambio climático, con el uso de especies autóctonas, con los requerimientos hídricos, con la adaptación al clima de la zona, con la posible alergenicidad, con el favorecimiento de la biodiversidad y con la elección de especies no invasoras; estableciendo un listado tanto de árboles como de arbustos en cumplimiento de los mismos, y que a continuación se adjunta.

También habría que tener en cuenta lo siguiente, según el informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad.

La pantalla vegetal deberá perseguir, además de la integración paisajística, una función de mejora del hábitat para las especies de la zona y de la conectividad ecológica, presentando un modelo de plantación no uniforme que genere una estructura de vegetación compleja similar a la natural.

Queda prohibido la plantación de especies exóticas e invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

El vallado perimetral deberá cumplir lo establecido en el artículo 22.2 de la Ley 8/2003 de la flora y la fauna silvestres y permitir la libre circulación de la fauna silvestre.

ARBOLES							
ESPECIE	TIPO CLIMÁTICO	CAPT. CO <sub>2</sub> Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año	WUE	AUTOCTONA	BIODIVERSIDAD	INVASORA	ALERGIAS
Quercus faginea (Quejigo)	Litoral Medit. y Sureste	4,19	3	SI	Valor estético y paisajístico. Excelente hábitat para algunos animales	NO	NO
Ceratonía siliqua (Algarrobo)	Litoral Medit. y Sureste	3,14	2	SI	El fruto, la algarroba, es una legumbre alargada con semillas lustrosas y duras.	NO	NO
Celtis australis (Almez)	Litoral Medit. y Sureste	2,72	3	SI	Sus frutos son componentes de la dieta de pájaros frugívoros.	NO	NO
Salix alba (Sauce blanco)	Litoral Medit. y Sureste	3,78	1	SI	Floración : principios de primavera. Fructificación : Mayo-Junio.	NO	NO
Laurus nobilis (Laurel)	Litoral Medit. y Sureste	3,11	2	SI	Floración de junio a julio. Frutos carnosos y negros en su madurez, de septiembre a octubre.	NO	NO

ARBUSTOS							
ESPECIE	TIPO CLIMÁTICO	CAPT. CO <sub>2</sub> Kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año	WUE	AUTOCTONA	BIODIVERSIDAD	INVASORA	ALERGIAS
Chamaerops humilis (Palmito)	Litoral Medit. y Sureste	3,15	1	SI	Fruto tipo drupa entre octubre y diciembre. Floración : marzo-junio.	NO	NO
Nerium oleander (Adelfa)	Litoral Medit. y Sureste	3,13	1	SI	La floración perdura casi todo el año.	NO	NO
Crataegus monogyna. (Majuelo o espino blanco)	Litoral Medit. y Sureste	4,38	1	SI	Sus frutos son componentes de la dieta de pájaros frugívoros.	NO	NO
Quercus coccifera. (Coscoja)	Litoral Medit. y Sureste	2,44	1	SI	Florece entre abril y mayo. Las bellotas fructifican entre verano y otoño de la floración del año anterior.	NO	NO
Myrtus communis (Mirto o arrayán)	Litoral Medit. y Sureste	2,73	1	SI	Florece de julio a noviembre. Bayas comestibles.	NO	NO
Pistacia lentiscus. (Lentisco)	Litoral Medit. y Sureste	1,35	1	SI	Floración marzo-mayo. El fruto es una pequeña drupa, al principio roja y luego casi negra.	NO	NO
Rhamnus oleoides. (Espino negro)	Litoral Medit. y Sureste	3,91	1	SI	Sus frutos son componentes de la dieta de pájaros frugívoros.	NO	NO
Salvia officinalis (Salvia)	Litoral Medit. y Sureste	3,60	1	SI	Floración de mayo a septiembre.	NO	NO
Rosmarinus officinalis. (Romero)	Litoral Medit. y Sureste	3,10	1	SI	Su floración dura casi todo el año. El néctar de sus flores es excelente para las abejas.	NO	NO
Lavandula stoechas. (Cantueso)	Litoral Medit. y Sureste	2,86	1	SI	El néctar de sus flores es excelente para las abejas.	NO	NO
Rubus ulmifolius. (Zarzamora)	Litoral Medit. y Sureste	4,12	1	SI	Sus frutos son componentes de la dieta de pájaros frugívoros.	NO	NO

Cód. Validación: 7GRSKMIL479CX+EFEM6G6M3KK4Q  
 Verificación: <https://albuñol.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 282

AA: arquitecto / AG: tco. medio ambiente / JMM: abogado

3



00292675

El Ayuntamiento, en el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística exigirá el respeto y cumplimiento de todo lo anterior, comprobando previamente al otorgamiento de la licencia de actividad su correcta ejecución y mantenimiento.

Así mismo, se respetará lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, así como en los 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.

Para finalizar, habrá de respetarse lo establecido en el artículo 54 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre y el artículo 7 de la ley 8/2003, de 28 de octubre, con el objetivo de garantizar la conservación de la biodiversidad que vive en estado silvestre y la preservación de sus hábitats, el Ayuntamiento de Albuñol, con carácter previo a la emisión de las licencias para la ejecución de las obras de las edificaciones, deberá realizar una «prospección botánica previa por personal técnico competente» para garantizar que dichas obras no afectarán a ejemplares de *Maytenus senegalensis* o de cualquier otra especie de flora amenazada que pudieran estar en las parcelas agrícolas, ya que al ser una especie incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas no se permite su corta o arranque ni cualquier actuación que pueda comprometer la supervivencia de los ejemplares. En tal caso, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul para que tome las medidas oportunas, respetando el ejemplar de forma cautelar mediante su señalamiento y balizado.

Así mismo, en relación a las plantaciones arbóreas establecidas como medida compensatoria, se emplearán especies autóctonas y de bajo consumo hídrico.

### III.2.2. Aguas.

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

Los invernaderos, casetas de aperos, almacenes agrícolas, movimientos de tierras o cualquier otra actuación que se realice en zona de policía de cauces públicos requerirá autorización previa de la Administración hidráulica, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento de dominio público hidráulico. Con carácter general no se autorizarán instalaciones en la zona de servidumbre de los cauces públicos.

Los titulares de viviendas o actividades que se autoricen en el suelo no urbanizable, que no se encuentren conectadas a la red de abastecimiento urbano, deberán acreditar que disponen de recursos hídricos suficientes para el funcionamiento de las mismas. La disponibilidad de agua se debe acreditar mediante la correspondiente concesión/autorización administrativa que ampare el uso del agua para la finalidad que se pretende. El almacenamiento y aprovechamiento posterior de aguas de lluvia requiere comunicación previa a la Administración hidráulica de acuerdo con los artículos 84 a 86 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Teniendo en consideración el artículo 7 del Reglamento de vertidos al dominio hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre de Andalucía, están prohibidos los vertidos susceptibles de contaminar las aguas, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico o, desde tierra, a cualquier bien del dominio público marítimo-terrestre y que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa. Están prohibidos en todo caso dichos vertidos sin depurar en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

En el caso de edificaciones aisladas que se encuentren destinadas a su uso como vivienda u otra actividad, deberá obtenerse autorización de vertido o bien efectuar declaración responsable y cumplir las condiciones establecidas en el artículo 9.2 del

Reglamento de vertidos al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre de Andalucía.

Se fomentará el análisis de las construcciones existentes observando en cada una de las zonas definidas las condiciones de depuración de aguas residuales, afecciones, valoración ambiental y, en general, todas aquellas cuestiones de incidencia para su posible regularización de forma conjunta.

Las edificaciones existentes podrán regularizarse como edificaciones aisladas conforme a lo establecido en el Decreto 3/2019 por el que se regula el régimen aplicable a las edificaciones existentes en SNU, así como en la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento Administrativo de Declaración de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable (AFO).

Los proyectos que desarrollen las distintas actividades a implantar deberán definir el tratamiento de las aguas residuales, mediante depuradoras convencionales u otro tipo de depuración, que ofrezca garantías técnicas y que asegure la no contaminación de las aguas.

Por lo tanto, se deberá presentar proyecto técnico de las instalaciones de depuración necesarias para el tratamiento de las aguas residuales generadas, junto con la solicitud y declaración de vertido en los modelos oficiales, aprobados por la Orden MAM/1873/2004, según lo establecido en el artículo 2461 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico modificado por el RD 606/2003, para proceder la tramitación de la Autorización de Vertido.

Igualmente, las distintas actividades deberán acreditar la disponibilidad de recursos hídricos.

En referencia a la zona litoral y, dada la localización costera del municipio de Albuñol, está afectado por las determinaciones que se establecen en la Ley 22/1.998, de 28 de julio, de Costas, en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y en Real Decreto 876/2.014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Según esta normativa, el frente litoral del municipio está sujeto en toda su extensión longitudinal a:

**Dominio público marítimo-terrestre:** Que comprende la ribera del mar y de las rías y que incluye: la zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, las playas o zonas de depósitos de materiales sueltos, el mar territorial y las aguas interiores, así como los recursos naturales de la zona de dominio público.

**Zona de Servidumbre de protección (ZSP):** Que recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, salvo en las zonas ya urbanizadas a la entrada en vigor de la Ley, en las que la ZSP tiene una anchura de 20 m. La ZSP puede ser ampliable hasta 200 m.

### III.2.3. Costas.

Al tratarse de un instrumento de planificación urbanística de ámbito terrestre no se prevé la implantación de propuestas de actuación con trascendencia física dentro del ámbito marino. A tal efecto se representan en la documentación gráfica, además de los suelos objeto de la Innovación, la línea de ribera del mar, el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la servidumbre de protección, la servidumbre de tránsito, y la zona de influencia, (por su parte, las servidumbres de tránsito y de acceso al mar no son representables dada la escala territorial en que se grafía el ámbito de la Innovación) aunque teniendo en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el planeamiento que nos ocupa; así como que las limitaciones impuestas por la legislación de Costas deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

Las actuaciones propuestas deberán localizarse fuera del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), y, por consiguiente, no podrá materializarse ninguno de los incrementos de ocupación en suelos que pertenezcan al mismo.

Deberá garantizarse que la servidumbre de tránsito quede permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

Para los usos en la servidumbre de protección y tal como señala el art. 25.2 de la Ley de Costas, con carácter general cualquier edificación deberá localizarse fuera de dicha zona de servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación, en debida forma, del régimen transitorio que le sea de aplicación o de que las obras e instalaciones pretendidas de las no expresamente prohibidas, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios «necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre».

En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

Para los suelos que puedan verse total o parcialmente afectados por la zona de influencia de 500 metros deberá garantizarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas, debiéndose tener en cuenta que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

En cuanto a los cerramientos de parcela, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 47.7 del Reglamento General de Costas, debiendo los vallados perimetrales de cierre de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, ejecutarse de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico municipal, con la salvedad de que solo podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro.

Por último, respecto a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de Costas, se establece lo siguiente:

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título II de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

#### III.2.4. Patrimonio histórico.

De forma previa a la concesión de la licencia para la implantación de futuras instalaciones agrícolas, se deberá comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a través de la Delegación Territorial correspondiente, quien decidirá sobre la posibilidad de realización de una cautela arqueológica que identifique y valore la afección al patrimonio arqueológico de la actuación. Esta actividad arqueológica consistirá en un Estudio y Documentación Gráfica de Yacimientos Arqueológicos y se tramitará conforme a lo establecido en el Título V de la LPHA y el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decretos 168/2003, de 17 de junio, BOJA núm. 134, de 15 de julio).

En caso de realizarse la actividad arqueológica, la concesión de la licencia urbanística quedará condicionada a la resolución favorable previa emitida por la consejería competente en materia de patrimonio histórico en función de los resultados alcanzados.

En ningún caso procederá aumentar la ocupación objeto de la presente Innovación en las instalaciones a realizar en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural que se ubiquen en la categoría de suelo no urbanizable de protección agrícola.

### III.2.5. Carreteras.

#### III.2.5.A. De la red estatal.

La separación a carreteras será al menos de 25 metros, teniendo en cuenta lo especificado en los artículos 33, apartados 1 y 2, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras:

«1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denominan zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.»

Así mismo, para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

#### III.2.5.B. De la red autonómica.

Tal y como se refleja en el texto del artículo 4 (apdo. III.3), la separación de la edificación a las carreteras existentes será la que marque la legislación específica según la carretera afectada.

### III.2.6. Vías pecuarias.

Si fuese necesario actuar en las zonas ahora excluidas y que contienen el dominio público pecuario de la Colada del Camino de Motril y de la Cuesta de los Olivos, y de la

Colada de la Playa, estos se respetarán sin construir en ellas ni cortarlas, dado que en la presente Innovación no se propone modificación de trazado alternativo.

III.3. Disposiciones urbanísticas.

Artículo 4: «Condiciones de aprovechamiento».

(Capítulo II del título IV, referente a las Normas particulares para el suelo no urbanizable de protección agraria, incluido en la categoría de especial protección por planificación urbanística).

No se asigna ningún aprovechamiento a estas zonas; siendo éste función del uso a plasmar en el suelo y función de las siguientes condiciones urbanísticas:

- Las edificaciones serán exentas, con retranqueos a linderos no inferiores al doble de la altura de la edificación, ni a 10 m. La separación a carreteras existentes será la que marque la legislación específica según la carretera afectada (apdo. III.2.5.A y B), y a caminos existentes, de 15 m.

- El número de plantas sobre rasante será como máximo de 2, y la altura máxima del edificio será de 7'00 m, pudiendo incluir un sótano con tal que no emerja de la rasante del terreno.

- La ocupación máxima de la edificación sobre parcela será del 25%, que como mínimo deberá tener 7.500 m<sup>2</sup> de superficie.

- Se deberá disponer de arbolado en una superficie mínima del 15% de la superficie de la parcela, así como un cercado en la totalidad del perímetro de la misma que incluya una pantalla vegetal.

Dicho cercado estará conformado por una malla metálica simple torsión o similar sobre la que se adosará una pantalla vegetal de las características previstas en el apdo. III.2.1 de la Normativa Urbanística.

- La separación mínima a otras edificaciones será de 100 m y a línea de delimitación del suelo urbano o SAU, 500 m.

- El programa de necesidades para las construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social se establecerá en función de su uso y de la legislación sectorial aplicable al mismo.

- Deberán respetarse las prescripciones del apdo. III.2 de esta normativa urbanística en cuanto a los aspectos de carácter sectorial y complementarios previstos (en materia de medio ambiente, aguas, costas, patrimonio histórico y carreteras de la red autonómica y estatal, y vías pecuarias).

Granada, 31 de octubre de 2023.- El Delegado, Antonio Ayllón Moreno.