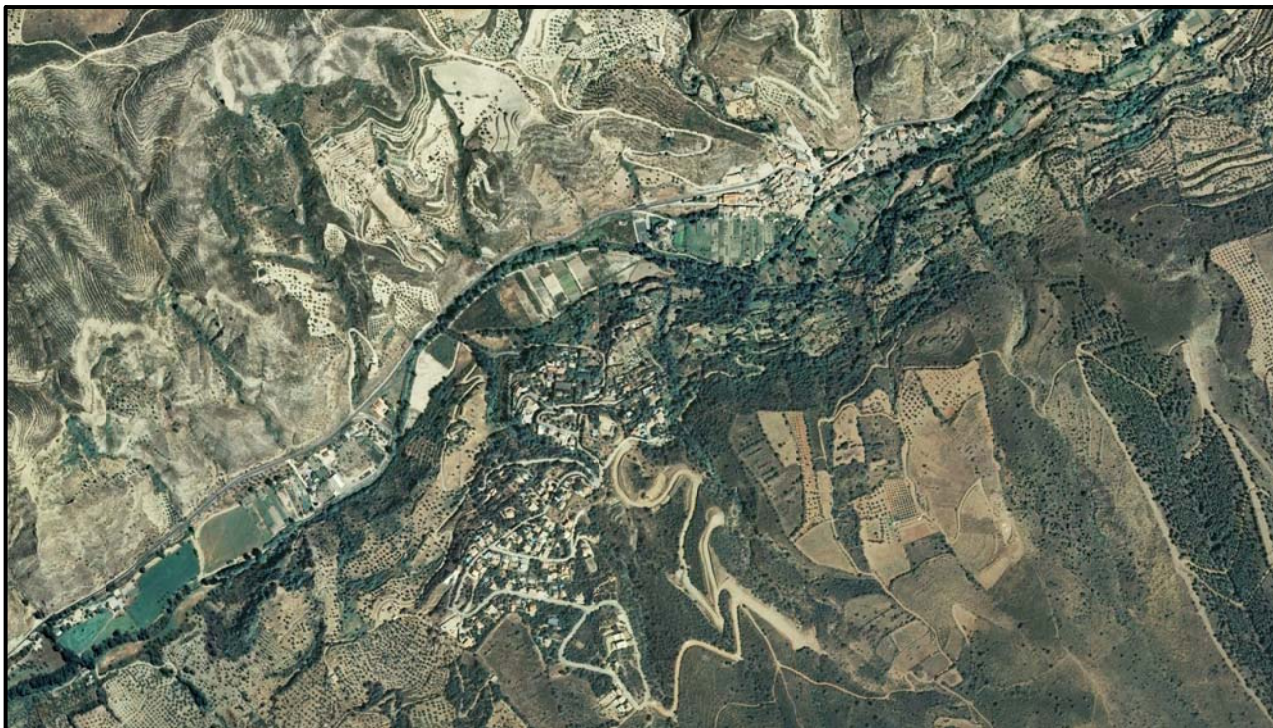


AYUNTAMIENTO DE DUDAR

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE DUDAR

1130

FECHA:

Marzo 2012

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
ALVARO IGLESIAS.....Abogado
RUBÉN YESTE.....Ingeniero de C.C.P.
ANTONIO GARCÍA.....Biólogo
ANGEL RODRIGUEZ.....Arqueólogo
TERESA SÁNCHEZ.....T.E.A.T.
JUAN DE DIOS RODRIGUEZ.....Arqto. Técnico
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

MEMORIA GENERAL

INDICE

TÍTULO I INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	1
CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO II JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROCESO DE REDACCIÓN	2
CAPÍTULO III LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y REGLAMENTOS DE APLICACIÓN. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. (P.O.T.A.).....	7
CAPÍTULO IV OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.....	9
TÍTULO II INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....	13
TÍTULO III DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	14
CAPITULO I DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	14
CAPITULO II PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	20
CAPÍTULO III CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. ACTUACIONES URBANÍSTICAS. FINANCIACIÓN.....	23

TITULO I

INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

ARTÍCULO 1.1.1.MG.-

El presente trabajo constituye el documento de Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Dudar.

Se formaliza una vez que los trabajos de elaboración de dicho plan han adquirido el suficiente grado de desarrollo, haciendo posible el establecimiento tanto de los criterios y objetivos a conseguir como de las principales estrategias propuestas y soluciones generales a disponer para ello.

De forma global, los aspectos que se tratan en el presente documento son los siguientes:

- Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del plan.
- Adecuación del Plan General a las disposiciones de la L.O.U.A. y reglamentos de aplicación.
- Objetivos y criterios generales apoyados, tanto en la información y análisis urbanísticos realizados en el territorio que nos ocupa, como en las estrategias municipales.
- Descripción de las determinaciones previstas por el P.G.O.U.
- Descripción y justificación de la ordenación propuesta por el P.G.O.U.

- Evaluación y previsión de los recursos financieros de las actuaciones previstas por el P.G.O.U.
- Avance del Estudio de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO II

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROCESO DE REDACCIÓN.

ARTÍCULO 1.2.1.MG.- GENERALIDADES.

El término municipal de Dudar se ordena urbanísticamente desde el 17 de junio de 1993 (BOP de 3-8-1993) mediante unas Normas Subsidiarias que clasifican el suelo del municipio en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Desde el punto de vista del período transcurrido entre el final de la tramitación de las vigentes NN.SS. y el inicio de este Plan General de Ordenación Urbanística han transcurrido algo más de dieciocho años, en los cuales se han tramitado algunas actuaciones urbanísticas.

Respecto a la formulación y redacción de planeamiento de desarrollo, desde la entrada en vigor de dichas NN.SS. se ha concluido prácticamente la tramitación de tres Planes Parciales y de un Estudio de Detalle.

En los artículos siguientes de este Capítulo II se pormenorizan las distintas actuaciones previstas y las llevadas a cabo en desarrollo (previsto o no) de las vigentes NN.SS., incluyendo su estado de tramitación y desarrollo.

Por otra parte, con el desarrollo y gestión del planeamiento anterior, así como con el transcurrir del tiempo, han venido apareciendo una serie de nuevos objetivos a conseguir en los núcleos urbanos asentados en el territorio municipal: Dudar y Aguas Blancas; que obviamente no se contemplaron en su día y que suponen, de alguna forma, una alteración del modelo territorial previsto en aquel planeamiento: reestructuración de la clasificación del suelo urbano y del suelo urbanizable, previsión de sistema general de zonas verdes, de

suelos de carácter industrial y turístico, necesidad de adaptación a las distintas normativas sectoriales, etc...

De otra parte, la entrada en vigor de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), aconseja la adaptación de los planeamientos a las prescripciones de la misma, aunque posteriormente, y con la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.), se incorporan una serie de aspectos a tener en cuenta, referentes a la ordenación del territorio y a la incidencia que las distintas clasificaciones del suelo procuran.

Sin perjuicio de lo explicitado anteriormente, del análisis del planeamiento actual y del transcurrir de su ejecución, así como del estudio de los núcleos urbanos y del territorio del término municipal de Dudar, se deducen en la actualidad una serie de objetivos que enumeramos a continuación:

- necesidad de mantenimiento y de fomento de las características intrínsecas de cada núcleo urbano.
- ajuste de la delimitación del suelo urbano, procurando su adaptación a la topografía y afecciones existentes.
- necesidad de compatibilizaciones posibles entre los usos de carácter turístico, terciario e industrial.
- establecimiento de una normativa que flexibilice la fijación del uso pormenorizado de los suelos equipamentales, derivándolo a las necesidades futuras.
- conveniencia de la puesta en valor de los aspectos naturales presentes en el municipio (Valle del río Aguas Blancas), fomentando las actividades relacionadas con el turismo rural.
- en otro orden de prioridades se encuentra la conveniencia de la total adaptación del P.G.O.U. a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, así como a las previsiones establecidas por el Plan de Ordenación del

Territorio de Andalucía; sin perder de vista la importancia de la impulsión activa de gestión y transformación del suelo, con el fin de procurar el desarrollo urbanístico diseñado para el municipio y la definitiva implantación de sus determinaciones.

Una vez analizados y ponderados los objetivos de la Corporación Municipal, así como los distintos problemas detectados, se procederá a establecer o adoptar las correspondientes soluciones urbanísticas.

ARTÍCULO 1.2.2.MG.- ESTADO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LAS NN.SS. VIGENTES.

A continuación se adjunta un listado de las actuaciones urbanísticas, objetivos y determinaciones generales previstas por el planeamiento vigente; para a continuación, en el apartado de observaciones, actualizar el estado de desarrollo de cada una de ellas, e informando de la clase y categoría de suelo de que se trata en base a la LOUA.

Las actuaciones del planeamiento vigente referidas son Unidades de Actuación (UA) y Suelos Urbanizables (SUB), además de varios polígonos (denominados etapas), ya ordenados a través del “plan parcial Aguas Blancas”, y clasificadas como suelo urbano en las NN.SS. vigentes.

Para cada una de las Unidades de Actuación (en total cuatro) y para cada una de las Etapas (en total tres), se establece:

- denominación.
- objetivos.
- uso: Residencial (R).
- ordenanza de aplicación.
- suelo edificable neto.

- superficie en viales.
- superficie en espacios libres.
- superficie en equipamientos.
- sistema de actuación: Compensación (C).
- planeamiento de desarrollo: ordenado en NN.SS., o PERI.

Igualmente, para cada uno de los Sectores delimitados (en total tres), se establecen lo siguiente:

- denominación.
- superficie.
- uso: residencial (R).
- ordenanza de aplicación.
- aprovechamiento.
- densidad.
- planeamiento de desarrollo: plan parcial (PP).
- sistema de actuación: Compensación (C).

denom.	objetivos	uso	sup. bruta (m²)	ordenanza aplicación	suelo edif. Neto (m²)	viales	espacios libres (m²)	equip. docente (m²)	SA	PD	observaciones (clase y cat. suelo)
UA-1 DUDAR	Urbanización y reparcelación del suelo. Obtención de suelo público para viales, equipamientos y espacios libres.	R	16.170	2 (edif. adosada)	8.511	5.018	928	2.253 (docente)	C	NN.SS.	sin iniciar desarrollo (SUNC)
UA-2 DUDAR	Urbanización y reparcelación del suelo. Obtención de suelo público para viales, equipamientos y espacios libres.	R	9.643	3 (edif. aislada)	5.500	1.734	-----	3.409 (docente)	C	NN.SS.	sin iniciar desarrollo (SUNC)
UA-3 DUDAR	Urbanización y reparcelación del suelo. Obtención de suelo público para viales, equipamientos y espacios libres.	R	13.800	2 (edif. adosada)	8.100	4.200	1.500	-----	C	NN.SS.	sin iniciar desarrollo (SUNC)
UA-4 AGUAS BLANCAS	Ordenación de los terrenos y legalización de la edificación existente. Urbanización. Obtención de cesiones y suelo público o compensación económica por los mismos.	R	58.651	4 (edif. adosada/ aislada)	58.651	S/PERI	equivalentes a un plan parcial	equivalentes a un plan parcial	C	PERI	urbanizada y edificada (SUC)
ETAPA E-1 AGUAS BLANCAS	Subsanar las deficiencias existentes en la urbanización. Cesión de suelo para equipamientos.	R	99.755	4 (edif. adosada/ aislada)	71.792	8.100	10.825	9.038 (docente)	-----	proyecto complementario de urbanización.	urbanizada y edificada parcialmente (SUC)
ETAPA E-2 AGUAS BLANCAS	Ejecución de la urbanización en una única fase, previa a la edificación. Cesión de suelo para viales y zona verde.	R	77.427	4 (edif. adosada/ aislada)	64.624	5.384	7.499	-----	-----	proyecto de urbanización.	urbanizada y edificada parcialmente (SUC)
ETAPA E-3 AGUAS BLANCAS	Ejecución de la urbanización en una única fase, previa a la edificación. Cesión de suelo para viales y zona verde.	R	76.033	4 (edif. adosada/ aislada)	76.033	9.240	6.221	7.631 (social-comercial)	-----	proyecto de urbanización.	sin iniciar desarrollo (SUNC)

denom.	superficie (has)	uso	ordenanza de aplicación	aprovechamiento (m²/m²)	densidad (viv/ha)	planeamiento de desarrollo	sistema de actuación	observaciones (clase y cat. suelo)
Sector P-1	14'90	R	5 (edificación aislada/adosada)	0'18	18	PP	C	Aprobado definitivamente el PP. Sin iniciar obras de urbanización. (SUBO)
Sector P-2	26'10	R	5 (edificación aislada/adosada)	0'18	18	PP	C	Aprobado inicialmente el PP. (SUBS)
Sector P-3	63'00	R	5 (edificación aislada/adosada)	0'18	18	PP	C	Aprobado definitivamente el PP. Sin iniciar obras de urbanización. (SUBO)

Por último, y sin estar previstos por las NN.SS. vigentes, se ha tramitado hasta su conclusión, obteniendo su aprobación definitiva, un Estudio de Detalle (ED) del cual se especifica su objetivo, localización, fecha de aprobación definitiva y fecha de publicación en BOP Granada:

- ED para reajuste de alineaciones y rasantes en cortijo San Pablo sector 1 del PP-1. Aguas Blancas. AD 13-02-08; BOP 10-03-08.

P.G.O.U. EN REDACCIÓN.

El PGOU en redacción mantiene, adaptándolas a las prescripciones de la LOUA, las siete actuaciones urbanísticas ya previstas y no desarrolladas por las NN.SS. vigentes: tres unidades de ejecución, un ámbito de suelo urbano no consolidado (denominado etapa en las NN.SS.) y los tres sectores de suelo urbanizable: dos ya como ordenados (SUBO) y uno todavía como sectorizado (SUBS).

ARTÍCULO 1.2.3.MG.- INNOVACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se ha concluido la tramitación de una Modificación a las NN.SS. para completar el trazado del Plan Parcial Aguas Blancas, con aprobación definitiva de fecha 14-11-1995 y publicación en el BOP Granada con fecha 27-11-1995.

ARTÍCULO 1.2.4.MG.- PROCESO DE REDACCIÓN DEL P.G.O.U.

El proceso para la consecución del objeto que nos ocupa tiene su inicio con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística por parte del Ayuntamiento de Dudar. Seguidamente se procederá a la redacción del mismo y a su tramitación, para lo que se seguirán esquemáticamente los siguientes pasos:

- 1.- Programa de Trabajo (ya entregado por parte del equipo redactor).
- 2.- Información, análisis y diagnóstico. Criterios y objetivos del planeamiento (documento que nos ocupa).
- 3.- Documento de Avance de Planeamiento, incluyendo Avance del Estudio de Impacto Ambiental. (documento que nos ocupa).
- 4.- Exposición pública del documento anterior para oída de sugerencias.
- 5.- Informe de sugerencias (global).
- 6.- Documento del Plan General para su Aprobación Inicial, incluyendo el Estudio de Impacto Ambiental. Así mismo, se redactará el Estudio Hidrológico-Hidráulico de los cauces directamente afectados por el crecimiento propuesto por el plan.
- 7.- Exposición pública del documento anterior para recibido de alegaciones. Incluirá la solicitud de informe a los organismos con competencias sectoriales en la tramitación del P.G.O.U.; en este caso Consejería de Cultura, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Agencia Andaluza del Agua, Servicio de Carreteras de la Diputación de Granada, y Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la C.O.P.V. (por la incidencia territorial). Por parte de la Consejería de Medio Ambiente se deberá obtener el Informe Previo de Valoración Ambiental (IPVA) y el informe sobre las Vías Pecuarias.
- 8.- Informe de alegaciones (pormenorizada).
- 9.- Documento de Plan General para su Aprobación Provisional.
- 10.- Solicitud para la ratificación del contenido de los distintos informes sectoriales solicitados tras la Aprobación Inicial y cuyas determinaciones sean vinculantes.

- 11.- Obtención del Informe de Valoración Ambiental del P.G.O.U. (IVA) por parte de la Consejería de Medio Ambiente.
- 12.- Documento de Plan General para su Aprobación Definitiva.
- 13.- Documento con el cumplimiento de la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda respecto a la aprobación definitiva y texto completo del Plan General de Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO III

LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y REGLAMENTOS DE APLICACIÓN. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.)

ARTÍCULO 1.3.1.MG.- BASE LEGAL.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Dudar tiene como base legal la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo). De la misma forma, será de aplicación la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por la que se modifican las dos anteriores y la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002. Así mismo, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, se aplicará los Reglamentos de Planeamiento (R.P.) y de Gestión Urbanística (R.G.U.) derivados de la ley estatal de 1975, tal como se dispone en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA.

Por último, será también de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (de carácter estatal).

ARTÍCULO 1.3.2.MG.- FINALIDAD Y OBJETO.

De conformidad con el articulado de la L.O.U.A., el Plan General se redactará con la finalidad de definir para el municipio la ordenación urbanística concreta de su territorio. De esta forma, se clasificará el suelo del término municipal de Dudar de la siguiente forma:

- Suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada en el consolidado; y estableciendo las determinaciones generales y/o pormenorizadas en el no consolidado.
- Suelo urbanizable, estableciendo su delimitación y determinaciones generales para su futuro desarrollo.
- Suelo no urbanizable, fijando las normas necesarias para su protección.

ARTÍCULO 1.3.3.MG.- APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA URBANÍSTICA.

Regirán para la totalidad del municipio de Dudar las disposiciones siguientes:

De conformidad con la Legislación vigente en materia urbanística, la ejecución del presente P.G.O.U. garantizará la función social de la propiedad, así como la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia de edificación, con el previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

ARTÍCULO 1.3.4.MG.- CARACTERIZACIÓN EN EL P.O.T.A.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Dudar se incluye entre los “Asentamientos Rurales”, y dentro de éstos, en los que se encuentran organizados a partir de la centralidad derivada de un núcleo urbano de suficiente nivel y complejidad, como es el Centro Regional de Granada.

Por otra parte, y según el esquema de articulación territorial, Dudar se incluye en el tipo de “Relación entre Centros Regionales y Redes de Ciudades Medias” mediante ejes de articulación de áreas rurales y sus centros.

Por último, y en referencia a la base estructural y económica del territorio, Dudar se incluye en la “Unidad Territorial de Vocación Forestal”, en la cual predomina una Base económica agraria tradicional y estructuras de asentamientos rurales fuertemente afectados por la crisis de sus actividades productivas.

CAPÍTULO IV

OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

ARTÍCULO 1.4.1.MG.- OBJETIVO GENERAL.

Como objetivo general se trata de dotar al municipio de Dudar de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la población existente y futura, estableciendo el modelo territorial necesario para ello.

La propuesta de ordenación y regulación normativa que establece este Plan General apunta, en todo caso, a un modelo de planificación lo más realista posible con el territorio, factible en su concepción, respetuoso en sus determinaciones con el entorno y operativo en su gestión, contemplando para ello todas las implicaciones y condicionantes que tienen lugar en el municipio y en sus dos núcleos de población.

Los objetivos que se pretenden conseguir a través del planeamiento que se redacta se pueden establecer en dos niveles: en el "territorio" y en el "medio urbano".

ARTÍCULO 1.4.2.MG- OBJETIVOS TERRITORIALES.

Dentro de los objetivos generales para con el territorio se establecen los siguientes:

- Protección de los elementos del Medio Físico o Natural que posean valores de interés general, ya sean ecológicos, paisajísticos, medio-ambientales, arqueológicos, histórico-artísticos, etc., en consonancia con las legislaciones sectoriales o planeamientos específicos que les afectan. En este caso y de forma concreta, en el municipio de Dudar tiene incidencia el Plan de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada (P.E.P.M.F.).
- Respeto y recuperación del suelo afectado a las vías pecuarias que recorren el municipio.

- Fomento de las actividades naturalísticas y recreativas en el medio rural, aprovechándolas y compatibilizándolas con los caminos y las cortijadas existentes, etc, así como con los espacios naturales de interés existentes en el municipio: valle del río Aguas Blancas.
- Mantenimiento, en lo posible, de las actividades agropecuarias que se dan en el término municipal, evitando su pérdida y deterioro.
- Evitación de la formación de nuevos asentamientos urbanísticos diseminados por el territorio, tanto de carácter urbano como de carácter rural.
- Control de las actuaciones e instalaciones a ubicar para el aprovechamiento de los recursos agrícolas y ganaderos (naves agrícolas, invernaderos, granjas, establos...).
- Control de la proliferación de las edificaciones diseminadas por el territorio, procurando la legalización urbanística de las existentes.

ARTÍCULO 1.4.3.MG.- OBJETIVOS URBANOS.

Para con el suelo urbano y urbanizable se prevén los siguientes objetivos generales:

- Planificación del crecimiento, armonizando las intensidades edificatorias basándose en una degradación de la edificabilidad desde el centro del núcleo urbano hacia la periferia, a la vez que procurando su adaptación a la estructura económica actual.
- Colmatación de los espacios parcelados no edificados en la actualidad, de fácil desarrollo mediante ordenanza directa,

- como paso previo a planificar una expansión de nuevos desarrollos.
- Mantenimiento de la clasificación del suelo procedente del planeamiento vigente en lo que a suelo urbano se refiere, sin perjuicio de que no se haya iniciado su desarrollo.
 - Procurar la clasificación del suelo evitando la construcción en zonas problemáticas a nivel geotécnico y en las que se produzcan movimientos del terreno.
 - Fragmentación de las distintas zonas de nuevos crecimientos en el suelo urbano clasificado actualmente mediante Unidades de Ejecución de una forma coherente e integrada, de modo que se facilite su gestión y posterior ejecución.
 - Generación de una estructura viaria que posibilite la comunicación entre las distintas zonas de los núcleos urbanos, permeabilizando la red existente, y facilitando los desplazamientos hacia los ámbitos donde se localizan los equipamientos públicos.
 - Consolidación y ampliación de la red de espacios libres de uso público.
 - Procurar el incremento del Patrimonio Municipal de Suelo, previéndolo, bien en cesiones de suelo, o en metálico, según los casos.
 - Elaboración de propuestas de intervención desde el planeamiento en materia de equipamiento social, infraestructuras básicas, abaratamiento del suelo, etc.
 - Protección del Patrimonio de Interés existente en los núcleos urbanos, a través de una regulación normativa desde el planeamiento que permita su conservación y mejora.

- Mantenimiento de la imagen y ambiente urbano del casco histórico tradicional de Dudar.
- Mantenimiento de la clasificación del suelo urbanizable procedente del planeamiento vigente, actualmente en proceso de desarrollo.
- Obtención del suelo en orden a completar la superficie necesaria para el sistema general de espacios libres que exige el cumplimiento de la LOUA en su art. 10.1.A).c) c.1. mediante la adscripción a los distintos sectores del suelo urbanizable de uso residencial, y que debido a la población que sobre ellos se implantará, son los principales demandantes de estos espacios libres.
- Ampliación y adecuación de las infraestructuras y servicios urbanos existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones)
- Previsión concisa de los distintos sistemas de gestión y ejecución del planeamiento diferido que propone el Plan General de Ordenación Urbanística.

ARTÍCULO 1.4.4.MG.- CRITERIOS LEGALES.

De acuerdo con el articulado de la L.O.U.A., el criterio seguido para la delimitación del suelo urbano ha sido en base a su consolidación, accesos y elementos de urbanización, ya que, como se señala en el mismo, los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano deberán cumplir, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

- a) Contar con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la urbanización o edificación al menos las 2/3 partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

De este modo y sin perjuicio de su posterior ordenación, se clasifican como NÚCLEOS URBANOS en el término municipal de Dudar los dos núcleos siguientes:

- DUDAR
- AGUAS BLANCAS

ARTÍCULO 1.4.5.MG.- CRITERIOS TÉCNICOS.

La delimitación del suelo urbano se ha realizado, en primer lugar, a partir de la delimitación vigente, y en segundo lugar, de forma que incluya, en la medida de lo posible, propiedades completas; es decir, se ha zonificado siguiendo el límite de parcelas y/o siguiendo el trazado de fronteras naturales. Así mismo, se ha tratado de evitar en lo posible el dejar trozos de terreno aislado, entendiéndose que una delimitación debe ser una poligonal cerrada, representable sobre el territorio con el fin de crear un ámbito continuo. También se ha tratado de señalar la línea que respete y delimite las zonas de protección e influencia de cauces, carreteras y vías pecuarias.

ARTÍCULO 1.4.6.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR EL GRADO DE CONSOLIDACIÓN POR LA EDIFICACIÓN.

Como paso previo debe analizarse la tipología o tipologías de edificación que caracterizan cada área de los núcleos de población y su configuración. Como resultado definimos las condiciones de edificación y urbanización tipológicas del espacio para que pueda entenderse como

"edificación existente" el conjunto formado por ésta y por los terrenos a ella afectos (jardín, huerto, corral, edificación complementaria, etc.), así como la estructura urbana en la que se apoya (viario, espacios libres, jardines, etc.).

Se diferenciarán las áreas o ámbitos totalmente consolidados de aquellos que no lo estén. En los segundos se estudiará si, a pesar de que su estructura urbana esté incompleta, ésta puede complementarse en sus determinaciones por medio del señalamiento de alineaciones. Si es así, y al realizar el cómputo general del núcleo como área única, nos encontramos con que está ocupada por "edificación-urbanización existente" en al menos los dos tercios de su superficie edificable, se podrán incluir como suelo urbano.

De este modo, a nivel de consolidación, se establecerán en los distintos núcleos del término municipal de Dudar dos categorías de suelo urbano: el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado" (vacíos urbanos, terrenos sin urbanización consolidada y terrenos ordenados directamente o por medio de unidades de ejecución por este P.G.O.U.). La unión de todos ellos establece el "suelo urbano" tal y como lo define la L.O.U.A. en su articulado.

Para el cómputo de la consolidación por la edificación no se consideran edificaciones que se entiendan fuera de ordenación como son las de carácter industrial, agrícola o ganadero, salvo que se encuentren integradas en la estructura urbana y por lo tanto vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial, formando parte de la tipología que define el carácter y morfología de los distintos núcleos urbanos. Tampoco se han considerado, para su inclusión dentro del suelo urbano, edificaciones dispersas, residenciales o industriales de carácter aislado, ni aquéllas realizadas como apoyo a las vías de comunicación o a otras infraestructuras.

ARTÍCULO 1.4.7.MG.- CRITERIOS PARA DETERMINAR LA EXISTENCIA DE ACCESOS Y SERVICIOS.

a) Acceso rodado.

Se ha considerado que un terreno tiene acceso rodado cuando es accesible para vehículos automóviles, con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

b) Abastecimiento de aguas.

Se ha considerado que un terreno posee abastecimiento de aguas cuando la red reúne las características de instalación y capacidad de suministros adecuados para garantizar el servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista canalización por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente, y que tenga garantizado un suministro en todo su recorrido.

Tal y como se prevé en la Orden de 24-9-92 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes referente a las "instrucciones y recomendaciones técnicas complementarias para la elaboración de los Planes Hidrológicos de cuencas intercomunitarias", posteriormente recogido en el Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir, la dotación de agua potable para usos residenciales será al menos de entre 220 y 350 l/hab/día, dependiendo del tipo de viviendas a abastecer. Para suelos industriales se garantiza la dotación de 4.000 m³/ha/año.

Para suelo equipamental se prevé una dotación de 50 l/persona/día y para zonas verdes de 50 m³/ha/día.

Actualmente y según los datos facilitados por el Ayuntamiento, en el término municipal de Dudar se dispone de caudal suficiente para el abastecimiento de la totalidad de los suelos clasificados por este P.G.O.U., sin perjuicio de la necesidad de realización de obras de adecuación, ampliación y mantenimiento de la red existente.

c) Suministro de energía eléctrica.

Se ha considerado que un terreno posee suministro de energía eléctrica cuando se cumplen al menos las siguientes condiciones:

- Existir red de suministro municipal de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

- Tener capacidad suficiente, para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro para una potencia media de 7 kw. por vivienda o equivalente para otros usos.

Queda excluida, por tanto, la existencia únicamente de red de alta tensión.

d) Evacuación de aguas residuales.

Se considera que un terreno posee evacuación de aguas residuales cuando la red reúne las características y capacidad de evacuación adecuados para garantizar el servicio de la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida. Se requiere que exista red o canalización municipal por la calle de acceso o por cualquier otra que linde con dicho terreno.

Las redes urbanas de los distintos núcleos conectan a emisarios que transportan las aguas residuales hasta la estación depuradora prevista.

TITULO II

INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTIS

Los aspectos referentes a este título se recogen en documento “ANEXO A LA MEMORIA GENERAL”.

El índice del mismo se expone a continuación:

INDICE	PÁGINA
CAPITULO I : CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO	
1.1 ENCUADRE FISIGRÁFICO	1
1.2 GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA	3
1.3 CLIMATOLOGÍA	5
1.4 GEOLOGÍA	10
1.5 EDAFOLOGÍA	12
1.6 CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	14
1.7 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	16
1.8 HIDROGEOLOGÍA	18
1.9 VEGETACIÓN Y FAUNA	20
1.10 PAISAJE	25
1.11 USOS Y APROVECHAMIENTOS DEL SUELO	27
1.12 VALORES NATURALES, HISTÓRICOS Y CULTURALES	31
1.13 POBLACIÓN	37
1.14 EMPLEO	44
1.15 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	48
1.16 RECURSOS FINANCIEROS	52
CAPITULO II : CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y DE LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO	
2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA	55
2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE, CONDICIONES DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMA EN EJECUCIÓN	58
2.3 CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL REGIONAL Y SUBREGIONAL	61
2.4 INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO	64
2.5 OBRAS E INVERSIONES PÚBLICAS PREVISTAS	66
2.6 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL	67

INDICE (continuación)	PÁGINA
CAPITULO III : LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN	
3.1 PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL ASENTAMIENTO	75
3.2 ESTRUCTURA URBANA	78
3.3 USOS URBANOS DEL SUELO	80
3.4 MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGÍAS URBANAS	82
3.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE LA EDIFICACIÓN	85
3.6 EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	90
3.7 ELEMENTOS Y SECTORES DE INTERÉS, ÁREAS DEGRADADAS Y VULNERABLES	100
CAPITULO IV : VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA	
4.1 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	103
4.2 DIAGNÓSTICO SECTORIAL E INTEGRADO	115
4.3 TENDENCIAS DEL DESARROLLO URBANO	117
4.4 CONDICIONES AL CRECIMIENTO URBANO	118
4.5 PREVISIONES DE POBLACIÓN	120
4.6 TENDENCIA DE LAS DEMANDAS CON INCIDENCIA TERRITORIAL	123
FUENTES DE INFORMACION	124

TITULO III

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CAPITULO I

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 3.1.1.MG.- DETERMINACIONES GENERALES.

De acuerdo con la finalidad y objeto de los Planes Generales según lo establecido en la L.O.U.A., el P.G.O.U. del municipio de Dudar contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su formulación.
- b) Circunstancias cuya concurrencia procuren la innovación (modificación o revisión) del plan.
- c) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural.
- d) Establecimiento de las determinaciones de la ordenación pormenorizada (preceptiva y/o potestativa).
- e) Determinación de Normas y Medidas Ambientales en aras a la prevención ambiental exigida para las actuaciones previstas en el planeamiento.
- f) Previsiones generales de programación y gestión con fijación de los plazos para su ejecución, de las actuaciones urbanísticas establecidas.

- g) Previsión económica de las actuaciones urbanísticas establecidas y agentes intervinientes.

ARTÍCULO 3.1.2.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La ordenación estructural queda establecida por los elementos que conforman la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. En el P.G.O.U. de Dudar, la ordenación estructural queda definida mediante las siguientes determinaciones:

A.- La clasificación del suelo:

1.- SUELO URBANO:

Se han incluido en esta clase de suelo los que cumplan las siguientes condiciones: (según establece el artículo 45.1 de la L.O.U.A.):

- a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Categorías de Suelo Urbano:

La división en categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, se ha realizado en función de las determinaciones de los artículos 45.2.a) y 45.2.b) de la L.O.U.A. y de las características de cada uno de los núcleos urbanos.

En base a ello, y debido al objetivo municipal del mantenimiento de la clasificación proveniente del planeamiento vigente, se prevén, como suelo urbano no consolidado, un total de cuatro unidades de ejecución: tres en Dudar y una en Aguas Blancas.

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se ha previsto su clasificación según las prescripciones de la L.O.U.A., en dos de sus categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado: se han incluido en esta categoría de suelo los dos sectores, coincidentes con los vigentes sector P-1 y sector P-3, los cuales cuentan con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado: se ha incluido en esta categoría de suelo un sector, coincidente con el vigente sector P-2.

3.- SUELO NO URBANIZABLE:

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que cumplan lo siguiente: (según establece el artículo 46.1 L.O.U.A.):

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las

limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- c) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- d) Ser objeto, por los Planes de Ordenación del Territorio, de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Categorías de Suelo No Urbanizable:

En función de lo anterior, el Plan General establece para el municipio de Dudar las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

Se incluyen los terrenos de dominio público, como son las vías pecuarias, los terrenos afectados por el dominio público hidráulico (ríos, cauces, barrancos), y los afectados por el propio trazado y las servidumbres de las carreteras que discurren por el municipio. Por lo tanto, se prevén las siguientes subcategorías:

- Vías Pecuarias.
- Cauces.
- Infraestructuras viarias.

- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial:

Se incluyen los espacios que los distintos planes territoriales protegen específicamente: en este caso se trata del Plan de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada (P.E.P.M.F.).

B.- Disposiciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sociales:

Estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas de dos formas: por un lado con la obligada previsión del 30% de la edificabilidad residencial en los sectores y áreas con uso característico residencial (unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable sectorizado); y por otro con el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento medio procedente del suelo urbanizable sectorizado, así como de los restantes suelos urbanos no consolidados y que el P.G.O.U. delimitará, tal y como quedó explicitado en el apartado A 1.- anterior.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (programas de rehabilitación local y/o autonómica), como paso previo a una clasificación elevada de suelos para nuevos desarrollos.

C.- Previsión de Sistemas Generales:

Quedan establecidos por las siguientes reservas:

- C-1: parques, jardines y espacios libres públicos repartidos en los dos núcleos urbanos de Dudar (Dudar y Aguas Blancas), en la proporción que exija la LOUA en su art. 10.1.A c) c.1. (plano O.2).

De este modo, en el municipio de Dudar se cuenta con una superficie total de 28.335 m² de zonas verdes pertenecientes a este sistema, que supone un estándar de 5'00 m² por habitante, de los previstos en la definitiva implantación de las

determinaciones del PGOU en su año horizonte 2021 (5.667 hab).

De la superficie total, existen actualmente 1.062 m² repartidos en dos zonas. El resto hasta completar la total se prevé en el PGOU por medio de tres zonas adscritas a otros tantos ámbitos clasificados de suelo urbanizable.

- C-2: Equipamientos públicos repartidos por los núcleos urbanos de Dudar y Aguas Blancas, en proporción adecuada a las características sociales del mismo (plano O.2), según lo siguiente relación:
 - Ayuntamiento (Dudar).
 - Consultorio médico (Dudar).
 - Polideportivo (Dudar).
 - Cementerio.
 - Colegio público (Dudar).
 - Local usos múltiples (Dudar).

Por lo tanto, en base a la relación anterior, junto con la siguiente (referente a las infraestructuras y servicios básicos) y con lo especificado en el art. 1.4.7.MG.-, quedan debidamente justificados los servicios prestados por el Ayuntamiento, en cumplimiento del art. 26.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, teniendo en cuenta la población prevista por el PGOU.

Igualmente se respeta la directriz establecida por el POTA, concretada en la tabla III.3 del apdo. 42 (Localización de equipamientos y servicios especializados) que recoge, con carácter orientativo y no exhaustivo, las dotaciones y equipamientos supramunicipales necesarias para definir un nivel de prestaciones adecuadas en las Estructuras de Áreas Rurales.

C-3: infraestructuras y servicios urbanos necesarios para cubrir la demanda existente y la de las nuevas actuaciones que incorpora el PGOU, según la siguiente relación (planos O.2):

- Carretera provincial.
- Carretera municipal.
- Depósitos de agua potable.
- Líneas eléctricas de media tensión.
- Estación depuradora de aguas residuales (prevista).

D.- Usos, densidades y edificaciones globales:

1.- SUELO URBANO:

El uso global del suelo urbano delimitado por este P.G.O.U. es el residencial para los dos núcleos urbanos.

En el suelo urbano no consolidado, se han delimitado cinco unidades de ejecución, de las cuales se reflejan las características principales:

- denominación (D: Dudar; AB: Aguas Blancas).
- objetivos.
- uso característico: residencial (R) o turístico (TU).
- superficie delimitada en m².
- coeficiente de edificabilidad global en m² t / m² s.
- densidad en viv/ha.
- implantación de vivienda protegida y porcentaje.
- desarrollo: plan parcial (PP), proyecto de urbanización (PU).
- sistema de actuación: compensación (C).
- observaciones: origen de la delimitación especificando si proviene de planeamiento anterior o es de nueva implantación.

UNIDADES DE EJECUCIÓN (UE).

Denom.	Objetivos	Uso.	Sup. delimit.	Coef. edif. global	Densid.	V.P.P.	D	S.A.	Observaciones
UE-D1	Ordenación y urbanización de sector.	R	15.481	0'50	60	30	PP	C	Proviene del planeamiento vigente.
UE-D2	Ordenación y urbanización de sector.	R	8.842	0'30	20	30	PP	C	Proviene del planeamiento vigente.
UE-D3	Ordenación y urbanización de sector	R	15.287	0'50	60	30	PP	C	Proviene del planeamiento vigente.
UE-AB1	Urbanización de ámbito ordenado en las vigentes NN.SS.	R	179.992	0'18	10	----	PU	C	Proviene del planeamiento vigente.

2.- SUELO URBANIZABLE:

Se han delimitado cuatro sectores de suelo urbanizable, dos de ellos con categoría de ordenado (SUBO-AB1 y SUBO-AB3) al contar con los planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente. Ambos se encuentran situados en Aguas Blancas y son de uso residencial.

De los dos sectores con categoría de sectorizado, uno de ellos (SUBS-AB2) se sitúa en Aguas Blancas y es de uso residencial. El otro sector (SUBS-I) es de uso industrial y se ubica en la carretera GR-3201.

A continuación se reflejan las características principales de estos:

- denominación (D: Dudar; AB: Aguas Blancas).
- objetivos.
- uso característico: residencial (R) o industrial (I).
- superficie delimitada en m².
- coeficiente de edificabilidad global en m² t / m² s.
- densidad en viv/ha.
- implantación de vivienda protegida y porcentaje.
- desarrollo: plan parcial (PP), proyecto de urbanización (PU).
- sistema de actuación: compensación (C).
- observaciones: origen de la delimitación especificando si proviene de planeamiento anterior o es de nueva implantación.

SECTORES (SUBO-SUBS).

Denom.	Objetivos	Uso.	Sup. delimit.	Coef. edif. global	Densid.	V.P.P.	D	S.A.	Observaciones
SUBO-AB1	Urbanización de ámbito ya ordenado mediante plan parcial derivado de las NN.SS. vigentes. Se le adscribe un sistema general de zonas verdes de 4.174 m ² . (código 1, plano O.1).	R	147.040	0'18	18	----	PU	C	Proviene del planeamiento vigente.
SUBO-AB3	Urbanización de ámbito ya ordenado mediante plan parcial derivado de las NN.SS. vigentes. Se le adscribe un sistema general de zonas verdes de 14.360 m ² . (código 2, plano O.1).	R	505.857	0'18	18	----	PU	C	Proviene del planeamiento vigente
SUBS-AB2	Ordenación y urbanización de ámbito delimitado por las NN.SS. vigentes. Se le adscriben 8.739 m ² . (código 3, plano O.1)	R	307.870	0'18	18	30	PP	C	Proviene del planeamiento vigente

E.- Suelo Urbanizable No Sectorizado:

No se ha delimitado ningún sector de suelo urbanizable no sectorizado, por no considerarlo conveniente en base al resto de determinaciones previstas por el PGOU.

F.- Suelo Urbanizable: áreas de reparto y aprovechamiento medio:

En base al art. 61 LOUA, se ha previsto una única área de reparto, con el siguiente uso global (UG) y aprovechamiento medio (AM):

AR-1: suelos urbanizables ordenados SUBO-AB1, SUBO-AB3 y suelo urbanizable sectorizado SUBS-AB2; con UG residencial y AM de 0,18 ua/m².

G.- Ámbitos urbanos de especial protección:

No se han delimitado ámbitos urbanos de estas características, por no contar con razones objetivas que lo justifiquen.

H.- Normativa para Suelo No Urbanizable de especial protección:

Se han establecido dos categorías en esta clase de suelo, definidas en el apartado A anterior: por legislación específica y por planificación territorial.

Respecto a los ámbitos del hábitat rural diseminado, no se han delimitado al no constituirse en tipologías de diseminado o formando pequeños núcleos con éstas características.

No obstante lo anterior, el P.G.O.U. especifica medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

ARTÍCULO 3.1.3.MG.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada se establecerá en el documento del PGOU que se redacte para la obtención de la aprobación inicial.

CAPITULO II

PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 3.2.1.MG.- PROPUESTAS GENERALES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Dudar, de acuerdo con el articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica el suelo comprendido en el término municipal en las clases siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

Los criterios seguidos para la delimitación de cada una de estas clases de suelo se deducen del contenido del articulado de la propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dependiendo de los objetivos que se pretenden conseguir y de las determinaciones previstas.

ARTÍCULO 3.2.2.MG.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Para llegar a las soluciones adoptadas en lo que a clasificación de suelo se refiere, previamente se ha partido del análisis y estudio de los usos, alturas, ocupación y variaciones morfológicas y tipológicas actuales, así como de los elementos conformadores del paisaje urbano, mobiliario, espacios públicos, o incluso de los elementos perturbadores. Igualmente se ha analizado el estado de la clasificación del suelo del planeamiento vigente.

Así mismo, se han analizado y ponderado los objetivos marcados por la corporación municipal (artículos 1.4.2.MG y 1.4.3.MG anteriores).

De aquí se desprenderán, por una parte, unas normas de ordenación y edificación concretas y pormenorizadas; y por otra, una normativa de protección para el suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 3.2.3.MG.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

A continuación se especifican las principales estrategias y medidas generales a conseguir para los distintos núcleos urbanos asentados en el municipio:

- Planificación del crecimiento armonizando las intensidades y tipologías existentes con las propuestas, tal que posibiliten la construcción de edificios de viviendas tanto unifamiliares como colectivos, así como la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- Previsión de un sistema viario y de espacios libres de forma correlacionada e integral, estableciendo su dimensionamiento en función de las necesidades actuales y priorizando la movilidad peatonal frente a la de vehículos.
- Armonización y ordenación integrada de cada uno de los núcleos existentes con las zonas de nuevos crecimientos.
- Establecimiento de una serie de parámetros urbanísticos que fomenten la estética y volumetría de las edificaciones de estos núcleos a la vez que garanticen la contemplación del paisaje: escalonamiento y fraccionamiento de las edificaciones, fijación del uso de materiales y acabados acordes con el ambiente arquitectónico ya existente.
- Establecimiento de una normativa de usos, que aunque respetuosa con la actividad edificatoria y funcional con la ordenación y zonificación propuestas, permita una gran posibilidad de compatibilidades entre ellos, a la vez que potencie un modelo homogéneo en el tejido urbano.
- Eliminación de algunos usos (industriales o agrícolas) incompatibles con el uso residencial, previendo las posibilidades de su traslado.

- Determinación de una normativa de carácter medioambiental que establezca las medidas necesarias para una correcta prevención ambiental de las distintas actuaciones contempladas por el planeamiento.
- Obtención de suelo para zonas verdes y usos equipamentales, así como de suelo para patrimonio municipal, a través de las unidades de ejecución delimitadas.

ARTÍCULO 3.2.4.MG.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

La propuesta de clasificación del suelo urbanizable se basa principalmente en el mantenimiento de los sectores previstos por el planeamiento vigente, todos de uso global residencial.

Por lo tanto, se mantienen dos sectores como ordenados (SUBO-AB1 y SUBO-AB3) y otro sector como sectorizado (SUBS-AB2), todos en desarrollo de las NN.SS. vigentes.

ARTÍCULO 3.2.5.MG.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los terrenos no incluidos en la categoría de suelo urbano o urbanizable y que necesitan de una protección se clasifican como suelo no urbanizable.

En las distintas clases de suelo no urbanizable se han señalado las distintas zonas que se pretenden proteger desde este P.G.O.U. de Dudar contemplando, así mismo, las protecciones especiales derivadas tanto de la legislación específica (vías pecuarias, carreteras, cauces...) como de la planificación territorial (Plan de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada).

En base a lo anterior, la propuesta básica que el presente P.G.O.U. hace para este tipo de suelo parte de la protección total del mismo frente a las actividades urbanas a excepción de clasificación del

suelo circundante al núcleo urbano, y las actuaciones singulares que posibilitan el respeto al medio.

ARTÍCULO 3.2.6.MG.- PROPUESTAS QUE GARANTICEN SUELO PARA VIVIENDAS SOCIALES.

En el municipio de Dudar existe una obligación legal de preveer concreta y cuantitativamente un aprovechamiento mínimo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública en los sectores y áreas de uso característico residencial; en este caso y por aplicación del art. 10 de la L.O.U.A. y posterior Ley 13/2.005 de "medidas para la vivienda protegida y suelo", será del 30% de la edificabilidad residencial.

Por lo tanto, estas disposiciones quedan, a priori, garantizadas con lo especificado anteriormente así como con el compromiso municipal de destinar a este menester el suelo resultante de la cesión del 10% del aprovechamiento medio procedente del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, así como de los restantes suelos urbanos no consolidados sometidos a unidades de ejecución.

Así mismo, se pretende la puesta en marcha de actuaciones de rehabilitación de la edificación existente (por medio de programas municipales, autonómicos y estatales: viviendas para mayores, infravivienda, promoción pública, etc.).

ARTÍCULO 3.2.7.MG.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

Las propuestas para la intervención en el mercado del suelo pasan por el respeto y acomodo a lo especificado en la L.O.U.A.

A estos efectos, el Plan General de Ordenación Urbanística preverá la actuación en este campo teniendo en cuenta las siguientes posibilidades:

- Establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Este hecho comportará:

- a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la L.O.U.A. de la Administración que proceda.

La incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico.

- Actuación como Agente Urbanizador, regulado por los artículos 109, 117 y siguientes, 125 y siguientes de la L.O.U.A.
- Presentación de iniciativa para el establecimiento de Sistema de Compensación en Unidades de Ejecución sin desarrollar.
- Solicitud de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos y de sustitución del Sistema de Compensación por otro público.
- Presentación de alternativas en competencia cuando la iniciativa anterior no provenga de empresas o administraciones públicas.
- Acuerdo con el Ayuntamiento para la gestión directa por empresas o administraciones públicas, de sistemas de actuación públicos a través de convenios interadministrativos de colaboración.
- Convenio de gestión y desarrollo con la totalidad o parte de los propietarios de los terrenos integrados en sectores o unidades de ejecución.

CAPÍTULO III

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. ACTUACIONES URBANÍSTICAS. FINANCIACIÓN.

ARTÍCULO 3.3.1.MG.- RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las distintas determinaciones concretadas en el presente documento de Avance de Planeamiento del P.G.O.U. de Dudar, dan lugar, sin perjuicio de las variaciones que lógicamente sufrirán a lo largo del proceso de redacción y tramitación del mismo, al siguiente cómputo de superficies.

A) SUELO URBANO (SU).

NUCLEO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (m ²)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (m ²)	DELIMITACIÓN SUELO URBANO (m ²)
DUDAR	36.928 (48'25%)	39.611 (51'75%)	76.539 (100'00%)
AGUAS BLANCAS	165.500 (41'71%)	231.303 (58'29)	396.803 (100'00%)
TOTAL	202.428 (42'77%)	270.914 (57'23%)	473.342 (100'00%)

B) SUELO URBANIZABLE (SUB)

Los tres sectores de suelo urbanizable se desglosan de la siguiente forma:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUBO)

- SUBO-AB1 (Residencial / Aguas Blancas).....147.040 m²
- SUBO-AB3 (Residencial / Aguas Blancas).....505.857 m²
- TOTAL.....652.897 m²**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUBS)

- SUBS-AB2 (Residencial / Aguas Blancas).....307.870 m²
- TOTAL.....307.870 m²**

TOTAL SUELO URBANIZABLE.....960.767 m²

C) SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

Las superficies de cada una de las distintas categorías de suelo son las siguientes, sin perjuicio de la superposición o concurrencia de las mismas:

C.1) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- Vías pecuarias..... 218.965 m²
- Cauces..... indeterminado
- Infraestructuras viarias..... 58.838 m²

C.2) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL:

- Zona protegida por el P.E.P.M.F. 6.663.989 m²

D) TÉRMINO MUNICIPAL DE DUDAR.

- Suelo urbano.....	473.342 m ²
- Suelo urbanizable.....	960.767 m ²
- Suelo no urbanizable.....	6.941.792 m ²
- Sistemas generales.....	27.273 m ²
TOTAL T.M.....	8.403.174 m ²

ARTÍCULO 3.3.2.MG.- RESPECTO A LA VIVIENDA.

Según los datos de la Información Urbanística del P.G.O.U., comparados con el Censo de Población a fecha de 1-1-2011, situado en 322 habitantes, nos arroja un número estimado de 200 las viviendas asentadas en el municipio.

El P.G.O.U. en redacción prevé la construcción de 2.227 nuevas viviendas para su año horizonte 2.021, de las que al menos 255 habrían de construirse bajo algún régimen de protección. Las nuevas viviendas proceden de los actuales suelos urbanos sin ordenar y de los suelos urbanizables residenciales, sin ordenar o urbanizar.

ARTÍCULO 3.3.3.MG.- RESPECTO A LA POBLACIÓN.

En cuanto al establecimiento de una prognosis de la demografía del municipio para el año horizonte del P.G.O.U., 2.021, del análisis detallado de los datos del último censo, se deducen indicios de un ligero aumento de la población joven y una disminución paulatina de la unidad familiar, que hace prever una inflexión al alza del proceso de crecimiento y por tanto una mayor demanda de unidades de vivienda.

En base a lo anterior, podemos establecer una prognosis de población para el año 2.021, horizonte del P.G.O.U., en torno a los 5.667 habitantes (322 INE y 5.345 en desarrollos previstos).

ARTÍCULO 3.3.4.MG.- CUMPLIMIENTO DEL “P.O.T.A.”.

La población prevista para el año 2.021, horizonte del PGOU, asciende a 5.667 habitantes, correspondiente a 2.427 viviendas, no respetando, por tanto, el límite poblacional previsto por el POTA, y que asciende a 515 habitantes (160% s/322).

Esto se debe a las grandes superficies de suelo urbano y urbanizable ya clasificado por el planeamiento vigente, y que en evitación de problemas jurídicos, se ha optado por mantener, pese al desequilibrio que ello proporciona al municipio.

La superficie de suelo urbanizable ordenado y/o sectorizado con usos globales distintos a los industriales prevista por el PGOU asciende a 960.767m², equivalente al 199'56% sobre la superficie de suelo urbano del municipio, no respetando, por tanto, el límite territorial previsto por el POTA, y que ascendería a 192.572 m² (40% s/ 481.430).

ARTÍCULO 3.3.5.MG.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y FINANCIACIÓN.

A) ACTUACIONES EN SUELO URBANO:

Se incluyen los valores estimados de urbanización de los ámbitos necesitados de complementar las obras de urbanización y de los necesitados de ordenación previa, así como su conexión a los Sistemas Generales existentes.

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, que participarán también en la conexión a los sistemas infraestructurales urbanos.

Valoración..... 3.469.380 €

B) ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE:

Se incluyen los valores estimados de urbanización de los distintos sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, y de las conexiones con los Sistemas Generales existentes.

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, distribuida en urbanización interior y conexión a Sistemas Generales existentes. La Administración Local participa en la financiación de los Sistemas Generales que discurren por el Suelo No Urbanizable en la medida en que rebasen conceptual y cualitativamente su conexión a los mismos.

Valoración..... 31.200.000 €

C) ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES:

La valoración de los Sistemas Generales se deja diferida hasta su estudio y definitiva implantación, para el documento de aprobación inicial del Plan General.

Granada, marzo de 2.012

Fdo: por el equipo redactor:



Arturo Abril Sánchez,
-arquitecto-