



MEMORIA

AVANCE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CENES DE  
LA VEGA

SEPTIEMBRE DE 2009



## EQUIPO REDACTOR

Ana M<sup>a</sup> Escuderos Fernández-Calvillo, arquitecta municipal Ayuntamiento de Cenes de la Vega  
Mercedes Pedregosa González de Molina, abogada  
Cristina Rodríguez Arcas, arquitecta  
Asitec Medioambiente, SL

## MEMORIA

1. Criterios y objetivos
2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formulación
3. Antecedentes de planeamiento, territorial y urbano. Afecciones urbanísticas
  - 3.1. Evolución histórica- planeamiento anterior
  - 3.2. Planeamiento municipal vigente
  - 3.3. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución
  - 3.4. Planificación territorial de ámbito regional y subregional
  - 3.5. Incidencia y las afecciones derivadas de la legislación sectorial
4. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana
5. Modelo territorial propuesto. Justificación de las determinaciones respecto a los planes territoriales vigentes
6. Avance de la clasificación de la totalidad del suelo del municipio
7. Descripción de los Sistemas Generales: elementos estructurantes de la red de transporte público; espacios libres; dotaciones; servicios públicos e infraestructuras urbanas.
8. Usos globales previstos: residencial, turístico, industrial y/o terciario
9. Principales intervenciones en la ciudad consolidada
10. Estrategia del Plan General para resolución de los problemas detectados en el campo de la vivienda y a la intervención en el mercado de suelo
11. Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica propuestas
12. Propuestas para los procesos de participación pública



## 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

### 1.1. Objetivo general

Conseguir un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo

### 1.2. Objetivo 1

Reinterpretar la función comarcal en relación con el Área metropolitana y con los municipios de la cuenca superior del río Genil, en el marco del nuevo escenario establecido a partir del POT AUG, el POTA y las decisiones estratégicas sobre Sierra Nevada

Criterios:

- Potenciar el municipio como referencia metropolitana de espacios y economías de ocio- recreo, encauzando y potenciando las iniciativas ya en curso y preservando los valores de carácter ambiental, fundamentales para estos objetivos, mediante el establecimiento de un modelo sostenible.
- Avanzar en la consolidación de la función de cabecera comarcal a través del desarrollo del sector servicios.
- Identificar y promocionar el municipio por una parte como frontera de la aglomeración y por otras como puerta de Sierra Nevada.

### 1.3. Objetivo 2

Establecer un modelo de entendimiento entre la ciudad y la vega, y entre el desarrollo urbano y los cauces que atraviesan el municipio, barrancos y río Geni

Criterios

- Redefinición formal de la frontera de la ciudad con la vega.
- Redefinición de la comunicación entre el núcleo y la vega.
- Delimitación de las zonas inundables y de dominio público y definición de sus posibles usos.
- Estudio de los barrancos y su capacidad de desagüe.
- Potenciar el entorno del río Genil y los usos relacionados con él.

### 1.4. Objetivo 3

Preservar de desarrollos urbanos la zona sur, potenciando sus características naturales

Criterios

- Proteger los valores naturales de los distintos ámbitos del territorio mediante el establecimiento de un modelo de evolución sostenible como criterio de compatibilización de usos y actividades.
- Adecuación del desarrollo a las potencialidades del medio.
- Definir estrategias de corrección y regeneración ambiental, con especial incidencia en el mantenimiento y mejora de los aspectos paisajísticos

### 1.5. Objetivo 4

Lograr una estructura urbana equilibrada, con un sistema de equipamientos, viarios y espacios libres acorde, consiguiendo la integración con el paisaje, la ciudad tradicional y los nuevos desarrollos.

Criterios

- Potenciación de un sistema viario estructurador de las distintas funciones urbanas y zonas de la ciudad.

- Propuestas de reforma interior para mejorar la escena urbana.
- Formalización e identificación de espacios centrales en la trama urbana.
- Recondicionar el proceso de implantación urbana a los umbrales y aptitudes del territorio, encuadrando en este marco la presión inmobiliaria.
- Establecer una estrategia de gestión urbanística adecuada a las distintas operaciones de reforma.
- Concretar las posibilidades de nuevos desarrollos, estableciendo las prioridades y programación adecuadas.
- Previsión de suelo y espacios con capacidad para las demandas que en este sentido plantea la ciudad moderna.
- Previsión de suelo para la implantación de un nuevo cementerio y los servicios asociados a él.
- Generar el suelo necesario para completar los servicios públicos que corresponden al nivel asignado en el POT AUG.
- Previsión de suelo para la creación de un polígono industrial / comercial local.

### 1.6. Objetivo 5

Lograr un parque de viviendas de calidad y con una oferta variada, potenciando la vivienda protegida.

Criterios

- Ordenación de las zonas residenciales para facilitar la construcción de un variado tipo de viviendas y con dimensiones que garanticen la calidad de las mismas.
- Reserva de suelo en distintas zonas, apto para la promoción de viviendas con algún tipo de protección.
- Gestión de suelo público con destino a la promoción de viviendas de los distintos programas previstos por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.



## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

Las Normas Subsidiarias Municipales (NNSS) vigentes se aprobaron en julio de 1995, a excepción de algunas determinaciones que se aprobaron en el año 2002, con la aprobación de la subsanación de deficiencias.

Desde el año 1995 se ha aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Granada (POTAUG- 1999), la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el año 2002, y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el año 2006, además de la diferente legislación sectorial.

En los 14 años de vigencia de las NNSS el desarrollo de las mismas se ha concentrado en el Plan Especial Cerro del Sol (prácticamente desarrollado), la UE-16 (prácticamente desarrollada), y las unidades de ejecución situadas en la Avenida de la Sierra. Además se han planteado numerosas operaciones de demolición y nueva edificación en el núcleo urbano central. Con estas operaciones han dado como resultado, en la mayoría de ocasiones, promociones inmobiliarias con donde se ha aprovechado al máximo el suelo, con el mayor número de viviendas posibles, dando lugar a viviendas pequeñas y con dimensiones muy reducidas. En el suelo urbano quedan pocas zonas por urbanizar y edificar, y las que hay son de menor rentabilidad.

En el SAU-1 Cerro del Oro se ha aprobado inicialmente una modificación del Plan Parcial que ya tenía aprobado con anterioridad. Este procedimiento está en la actualidad paralizado. El SAU-2 no ha tenido ningún desarrollo. Esto hace pensar que el desarrollo de ambos suelos, por cuestiones diversas como la extensa superficie, la topografía de los mismos que hace su urbanización costosa, unida a la baja de densidad de viviendas, no es rentable. Además, ambos sectores están atravesados por cauces de barranco, que deberían ser, conforme a la legislación de aguas, y por criterios de sostenibilidad, protección del medio ambiente y costes de urbanización, suelos no urbanizables.

Además el planeamiento vigente no es capaz de resolver problemas de la ciudad como los problemas viarios (zonas que se comunican por el resto con una sola calle y estrecha), la falta de equipamientos y la falta de definición de los espacios libres existentes, y la falta de suelo para la construcción de vivienda con algún tipo de protección.

Se hace necesaria la redacción de un planeamiento general vigente nuevo por:

- La adaptación al POTAUG, POTA y LOUA, y a las distintas legislaciones sectoriales.
- La creación de nuevos sistemas generales para dotaciones, espacios libres y viarios que conformen una red viaria coherente y circular.
- Un mayor control del número de viviendas en el suelo urbano.
- La obtención de suelo para la construcción de viviendas de protección.
- La redefinición de los sectores de suelo urbanizable para conseguir que sean más rentables económicamente, socialmente y en cuanto a la ocupación del territorio

## 3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANO. AFECCIONES URBANÍSTICAS

### 3.1. Evolución histórica- planeamiento anterior

Las fuentes documentales sobre su historia son escasas y fragmentarias y no anteriores al s. XVI. Según el libro de apeo y deslinde, fechado en marzo de 1572, Cenes de la Vega se convirtió en municipio en esa fecha. Es lógico pensar que, por su proximidad a Granada, Cenes se vio envuelta en las mismas vicisitudes históricas que afectaron a la capital en los diferentes períodos.

La población sufre un proceso urbano lento, tal escena que se produce durante varios siglos, resulta desbordada en la segunda mitad del s. XX y sobre todo en los últimos diez años debido al aumento, más que representativo, del asentamiento de población llegada de otros puntos de la provincia.

Con respecto al planeamiento en el término municipal, la primera ordenación viene de la mano del Plan Comarcal de 1974. Dicho Plan ya consolida una banda de doscientos metros de fondo sobre las laderas norte del término y a lo largo de la carretera, desde el Barranco del Oro hasta el límite con Pinos Genil. Sus determinaciones se limitaban a una zonificación: Casco actual (4 c), Urbanizable residencial aislada (7 c), Suelo agrícola de protección (16) y Suelo forestal (14). Sin embargo en este momento ya existían algunas zonas consolidadas como el Barrio del Cerrillo, el de la Venta y alguna parcelación incipiente de viviendas unifamiliares aisladas en cotas más altas, entre los barrancos de la Venta y del Arco. Las previsiones de este Plan fueron desbordadas por la gran actividad inmobiliaria producida, entre otras causas, por la proximidad de Cenes con la ciudad de Granada y por las condiciones del medio físico, que suponían un atractivo para desarrollos urbanos feudatarios de la capital.

Inicialmente las actuaciones eran viviendas aisladas promovidas por particulares, pero pronto se plantean precarias urbanizaciones promovidas por empresas inmobiliarias comercializando parcelas. Después se plantean promociones de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, y por último la vivienda colectiva, provocando las grandes masas de edificación, con efectos negativos irreparables sobre el paisaje.

El 10 de julio 1986 se aprueban las primeras Normas Subsidiarias que tienen como objetivo reconocer la realidad urbanística. Estas normas clasifican 25 Ha en suelo urbano y 40 Ha de urbanizable, con una población de 1.300 habitantes. Es en estas normas cuando se incluye una estrecha banda paralela a la carretera, en el lado de la vega, y una serie de penetraciones a la vega, recogiendo edificaciones ya existentes. Estas previsiones provocan la consolidación de intervenciones de segunda residencia en la ladera Norte y la aparición de una barrera de edificaciones entre la carretera y la vega. Además, y debido a la topografía del territorio, suponía una ocupación mediante bolsas aisladas separadas por los barrancos, lo que provocó una estructura urbana escasamente diferenciada e inconexa. Esto se une también a una escasa previsión de dotaciones y a una implantación precaria de las infraestructuras. Durante la vigencia de estas normas se aprueban planes parciales sobre el 75 % del suelo urbanizable, entre ellos se aprueban la ordenación de Mirasierra (Vista Blanca), Villa Cantoria y el plan parcial A-2



El 20 de octubre de 1989 se aprueba la revisión de estas normas que aumentan considerablemente las previsiones de suelo urbanizable, no introduce ningún mecanismo de gestión que permita estructurar un suelo urbano sin desarrollar, aumentado porque se incluye la mayor parte del suelo urbanizable previsto en 1983. Con estas normas se redacta el Plan Parcial del Cerro del Oro.

### 3.2. Planeamiento municipal vigente

En la actualidad se encuentran vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 18 y 19 de julio de 1995. En el acuerdo de aprobación de dichas normas se estableció una serie de deficiencias subsanadas en el documento aprobado definitivamente el 24 de mayo de 2002.

Estas normas se plantean como plan de choque urgente y provisional frente al fuerte e improvisado proceso de desarrollo impuesto por la presión inmobiliaria. Mantienen la clasificación de suelo, desclasificando una parte del anterior suelo urbanizable.

La clasificación del suelo queda así, tras la modificación aprobada:

Clasificación		Superficie m <sup>2</sup>	%
Suelo Urbano	SU	878.000,00	13,48 %
Sistema General	SG	26.000,00	0,40%
Suelo Apto Para Urbanizar 1	SAU 1	210.000,00	3,23%
Suelo Apto Para Urbanizar 2	SAU2	150.000,00	2,30%
Suelo No Urbanizable Protección General	SNU PG	942.000,00	14,47 %
Suelo No Urbanizable Protección Especial Vega	SNU PEV	828.000,00	12,72 %
Suelo No Urbanizable Protección Especial Compatible	SNU PEC	3.477.000,0 0	53,40 %

Además de los dos sectores de suelo apto para urbanizar, en el suelo urbano se planteaban 14 unidades de ejecución.

#### ▪ SAU 1

Con una superficie de 210.342,37 m<sup>2</sup>, con uso mayoritario residencial unifamiliar, densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad bruta de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tiene un Plan Parcial aprobado con anterioridad a las NNSS. En la actualidad se está tramitando la Revisión de este Plan Parcial, con objeto de adecuarlo a la normativa urbanística vigente y a los planteamientos de los actuales promotores. Dentro de este ámbito se encuentra un grupo de 72 viviendas (Los Abetos), construidas al amparo del Plan Parcial Cerro del Oro. La zona cuenta con urbanización, aunque las cesiones correspondientes del Plan Parcial no se llegaron a materializar, ya que no se gestionó el plan. Este grupo de viviendas consume una parte considerable de la densidad del Plan Parcial.

#### • SAU 2

Con una superficie de 149.154,81 m<sup>2</sup> con uso mayoritario residencial unifamiliar, densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad bruta de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No cuenta con planeamiento de desarrollo

#### ▪ UE 1

La unidad de ejecución 1 tiene Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 6 de junio de 2006 y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 3 de agosto de 2007. Se está ejecutando la edificación. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 500 m<sup>2</sup>

#### ▪ UE 4

Está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 500 m<sup>2</sup>

#### ▪ UE 5

Está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un local de 880,79 m<sup>2</sup>

#### ▪ UE 6

La unidad de ejecución 6 tiene una superficie de 7.700 m<sup>2</sup>, con uso mayoritario residencial familiar. En esta unidad de ejecución hay una parte ya edificada, por contar con una licencia anterior a las NNSS, con una superficie de 1.970 m<sup>2</sup>. Con esta unidad se pretendía obtener un sistema local de espacios libres de un plan parcial anterior, que no había sido formalmente cedido. El Ayuntamiento ha seguido un proceso judicial para la obtención e inscripción de estos espacios libres. Existe una solicitud de uno de los propietarios de la Unidad de Ejecución para cambiar la delimitación de dicha unidad.

#### ▪ UE 7

Está desarrollada y edificada.

#### ▪ UE 8

En la unidad de ejecución 8 se pretende llevar a cabo los convenios aprobados en el acuerdo municipal de 8 de febrero de 1991. La unidad está sin desarrollar y gran parte o toda se podría encontrar en el cauce del Barranco de la Venta.

#### ▪ UE 9

La unidad de ejecución 9 tiene Estudio de Detalle aprobado y se está ejecutando la edificación.

#### ▪ UE 10

La unidad de ejecución 10 está desarrollada y edificada. De esta unidad de ejecución se ha obtenido un espacio libre de 980 m<sup>2</sup> y un local que alberga el Centro Socio Cultural de 959,42.

#### ▪ UE 11

La unidad de ejecución 11 está desarrollada y edificada. De esta unidad se ha obtenido un espacio libre de 1.300 m<sup>2</sup>, que unido al espacio libre de la UE-10 forman la plaza de Carlos Cano, principal espacio libre urbano, con una superficie total de 2.280 m<sup>2</sup>.

#### ▪ UE 12

Está sin desarrollar.

#### ▪ UE 13

La unidad de ejecución 13 es discontinua. La zona 1 tiene Estudio de Detalle aprobado el 30 de julio de 2007. En esta zona han ejecutado 14 viviendas de protección por la empresa provincial Visogsa. La zona 2 está completamente desarrollada.



- UE 14

Está desarrollada y edificada.

- UE 15

Está desarrollada y edificada la mayor parte de ella. Se ha presentado Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela que no está desarrollada.

- UE 16

La unidad de ejecución 16 se plantea en el documento de subsanación de deficiencias. Este documento ordena la unidad, planteando una parcela para dotación de 8.000 m<sup>2</sup>. El proyecto de reparcelación fue aprobado el 5 de diciembre de 2002. La unidad de ejecución está desarrollada en su totalidad y las parcelas resultantes están construidas a excepción de dos de ellas. En la parcela para dotación está construido el Centro de Educación Infantil y Primaria El Zargal.

De estas NNSS se han producido dos modificaciones:

- a) Una cuyo objeto era la ampliación de una planta en la Unidad de Ejecución 13.2
- b) La clasificación de suelo no urbanizable a sistema general de uso docente y deportivo. Esta modificación está aprobada con fecha 23 de abril de 2007. Se han obtenido los terrenos y se ha procedido a la parcelación, para su posterior cesión a las distintas consejerías para la construcción de los equipamientos. No está ejecutada la urbanización.

### 3.3. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución

La ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias se ha centrado en:

- El Plan Especial Cerro del Sol
- La unidad de ejecución 16
- Los solares o edificaciones antiguas demolidas en el casco urbano
- Las unidades de ejecución en torno a la Avenida de la Sierra

En el SAU-2 no ha habido iniciativa para su desarrollo, así como en las unidades de ejecución más alejadas de la Avenida de la Sierra.

En los últimos años, con el rápido crecimiento del sector inmobiliario se han ido planteando promociones de viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, por todo el núcleo urbano, ocupando solares o demoliendo edificaciones para la construcción de nuevos edificios. Conforme se iban ocupando los solares en las zonas más céntricas o con menos dificultades topográficas, la actividad inmobiliaria se ha ido moviendo a zonas más alejadas o con pendientes más fuertes. El núcleo urbano se encuentra casi ocupado, quedando solo pequeñas bolsas de suelo, siendo esta mayor en la zona entre la urbanización Sotoblanco y el Camino Viejo de Güejar.

En la actualidad se encuentran en desarrollo:

- SAU 1- tiene Plan Parcial aprobado definitivamente, anterior a las vigentes NNSS, pero se ha aprobado inicialmente una Revisión al Plan Parcial, que se adapta a la normativa.
- UE-15- tiene Estudio de Detalle aprobado definitivamente en la zona sin edificar

- Zona del Camino Viejo de Güejar- tiene Estudio de Detalle aprobado inicialmente, redactado desde el Ayuntamiento para la ordenación y el establecimiento de alineaciones y rasantes en la zona.
- Sistemas Generales- la zona dedicada a Sistemas Generales de uso Deportivo y Docente tiene la ordenación aprobada y hay que redactar y ejecutar la urbanización.

Los terrenos para sistemas generales se han obtenido mediante el Convenio Urbanístico de Planeamiento firmado con la propiedad de dichos terrenos. Según este convenio, la propiedad ha cedido en pleno dominio los terrenos destinados a Sistemas Generales (26.151,00 m<sup>2</sup>) recibiendo en contraprestación una "reserva de aprovechamiento" consistente en el 90% del aprovechamiento medio que se establezca en el área o áreas de reparto delimitadas del futuro Plan General a las que se adscriban o incluyan, que supondrá un aprovechamiento de 7.500 unidades de aprovechamiento, referidas metros cuadrados de vivienda unifamiliar libre, considerados como el uso y tipología característicos del Plan. Esta reserva de aprovechamiento deberá materializarse con los mismos derechos y deberes que el resto de propietarios a través de la incorporación en la Junta de Compensación.

### 3.4. Planificación territorial de ámbito regional y subregional

El término municipal de Cenes de la Vega está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada y Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.

#### PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

El Plan Especial en el municipio de Cenes de la Vega cataloga la parte sur del municipio como Complejo Serrano CS-5 Sierra Nevada.

Le es de aplicación la normativa general y la norma 38

En el Anexo II del Plan se relejan las determinaciones a incluir en el Planeamiento urbanístico.

#### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTUAG)

El POTUAG establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares

La redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Cenes de la Vega debe realizarse teniendo como marco territorial más próximo la aglomeración urbana de Granada y el Plan que la ordena.

El **Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Granada** establece las siguientes Bases:

- I. Racionalizar el consumo de los recursos naturales
- II. Adecuar la estructura territorial a la ciudad funcional



- III. Promover la ordenación coordinada de los núcleos urbanos
- IV. Garantizar la prestación adecuada de dotaciones y servicios
- V. Potenciar los recursos productivos territoriales

Los contenidos de ordenación del POT AUG son:

- A) El esquema de las infraestructuras básicas y la distribución de los equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal.
- B) La indicación de las zonas para la protección del paisaje y de los recursos naturales.
- C) La indicación de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio.
- D) La indicación de las zonas para la mejora del paisaje y de los recursos naturales.
- E) La indicación del patrimonio histórico y cultural susceptible de protección y mejora.

El POT AUG considera como **determinaciones básicas necesarias para expresar y regular los contenidos** anteriores, las siguientes:

- A. La definición de la estructura de articulación territorial.
- B. La identificación de las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones.
- C. La identificación de las zonas sometidas a vinculación de usos.
- D. La indicación de las zonas de mejora y regeneración ambiental y paisajística.
- E. La definición de los elementos de valor cultural de interés para la aglomeración.

Las determinaciones del Plan, según lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tendrán el carácter de:

- A. Normas: Son determinaciones vinculantes para las Administraciones Públicas y los particulares, que no precisan ser desarrolladas para su aplicación. (N)
- B. Directrices: Son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines para las Administraciones Públicas, que precisan ser desarrolladas para su aplicación. (D)
- C. Recomendaciones: Son determinaciones indicativas para la actuación de las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la ordenación del territorio perseguidos. (R)

El municipio de Cenes de la Vega se ve afectado principalmente por las siguientes determinaciones:

- Se considera en el SISTEMA DE ASENTAMIENTOS- MUNICIPIO D- núcleo prestatario de servicios municipales (N)
- En la red viaria, está atravesado por:
  - o A-395- RED VIARIA DE NIVEL NACIONAL- REGIONAL (N)

- o Antigua carretera de la Sierra- Red viaria de nivel supramunicipal- local- artículo 2.41- determinaciones para la mejora (D)
  - En el Sistema de Transportes- está incluido en la línea sur del metro ligero con prioridad 4
  - En el Sistema de Espacios Libres, se ve afectado por:
    - o está incluido en el Itinerario Interfluvios orientales, regulando sus determinaciones en el artículo 2.92 (R)
    - o se incluye parte de la vega, en su zona más próxima al río, zonificándolo como zona 2, regulando los usos y transformaciones permitidas en el artículo 2.101 (N)
    - o Estas zonas se deben considerar suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística
  - En las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones se ve afectado por:
    - o Se incluye en las zonas afectadas a la red hídrica- los cauces tanto del río Genil como de los barrancos que atraviesan el municipio, afectan a la ordenación del territorio, ya que:
      - Los cauces pertenecen al dominio público hidráulico. Deben considerarse suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
      - A ambos márgenes del cauce existe una servidumbre de 5 metros de anchura para uso público
      - A ambos márgenes del cauce existe una zona de policía de 100 metros de anchura, donde se condicionará el uso y las actividades que se desarrollen
    - o Se incluye en las zonas de interés para la aglomeración valor ecológico, ambiental y paisajístico, la ladera sur, en las áreas forestales de repoblación. Los usos y transformaciones permitidos están determinados en el artículo 3.29. (D) Estas zonas se deben considerar suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística
    - o Se incluye en las zonas de valor productivo, como alto valor productivo, el resto de la vega. La regulación de usos y transformaciones viene regulada en el artículo 3.36. (D) El artículo 3.39 (D) limita el crecimiento urbanos en estas zonas, que sólo se podrán producir cuando este no sea posible o conveniente para la estructura urbanística sobre otros suelo de menor valor.
  - No existen en el municipio zonas sometidas a vinculación de usos en la aglomeración urbana de Granada
  - Se incluye en las zonas que deben ser objeto de mejora y regeneración ambiental y paisajística:
    - o Área extensiva a cualificar 13- la ladera norte. Los objetivos para esta zona son:
      - diversificación y mejora cualitativa de la masa vegetal
      - estabilización de vertientes y/o conservación de suelos
- Las actuaciones a llevar a cabo son:



- reforestación de suelos desnudos
- recuperación de terrenos forestales
- sustitución de usos del suelo
- modificación de técnicas de cultivo
- Cauce a cualificar III- el río Genil y sus márgenes. Los objetivos para esta zona son:
  - regeneración de márgenes fluviales
  - obtención de nuevas formaciones boscosas en masa o en pasillo
  - estabilización de vertientes y/o conservación de suelos
- Las actuaciones a llevar a cabo son:
  - restauración vegetal
  - corrección de impactos ambientales
  - repoblación forestal
  - restauración de la capacidad del drenaje superficial
- Cauces con necesidad de restauración de la capacidad de drenaje superficial- los barrancos de la zona norte. Las actuaciones para la mejora del drenaje superficial son:
  - GD-16- barrancos del Término y del Oro, de peligrosidad media. Es necesario:
    - obras para laminación del caudal
    - implantación de masa vegetal sobre suelo desnudo
    - eliminación de obstáculos de origen antrópico
    - señalamiento de zonas de cautela
  - GD-17- barranco de la Venta, de peligrosidad elevada. Es necesario:
    - obras para laminación del caudal
    - implantación de masa vegetal sobre suelo desnudo
    - eliminación de obstáculos de origen antrópico
    - señalamiento de zonas de cautela
  - GD-18- barranco del Arco, de peligrosidad elevada. Es necesario:
    - obras para laminación del caudal
    - implantación de masa vegetal sobre suelo desnudo
    - eliminación de obstáculos de origen antrópico
    - señalamiento de zonas de cautela
  - GD-19- barranco de Cenes, de peligrosidad elevada. Es necesario:
    - obras para laminación del caudal
    - implantación de masa vegetal sobre suelo desnudo
    - obras de atenuación de pendientes
    - eliminación de obstáculos de origen antrópico
    - señalamiento de zonas de cautela
  - GD-20- barranco del Algorox, de peligrosidad media. Es necesario:
    - obras para laminación del caudal
    - implantación de masa vegetal sobre suelo desnudo
    - eliminación de obstáculos de origen antrópico

- señalamiento de zonas de cautela

- En el catálogo de bienes se incluye el Cortijo Samaniego como edificación con protección ambiental. Se trata de una edificación con tipología de cortijo, situada en el camino desde la A-395, entre el pago de las Adelfas y Pechos de Ramón. Es de planta rectangular con dos crujías y cubierta a dos aguas de teja árabe. Muestra un pequeño cuerpo principal con dos alturas. Tiene muros de carga de mampostería con revocos y encalados. No tiene apenas huecos y los que hay son muy pequeños. Tiene en su parte trasera grandes lienzos de muros de mampostería sin revocos y arruinados. Data del siglo XVIII. Se mantiene en pie una pequeña porción de la zona de habitación, estando arruinadas el resto de dependencias. Tiene sobre todo interés ambiental por su situación en la falda de la ladera en umbría del Valle del Genil sobre la que se destaca su blancura, haciéndose muy visible desde el trazado de la A-395. Los usos admisibles son residencial, agrícola y ganadero. Las necesidades de intervención son la Restauración integral de cubiertas y reconstrucción de muros posteriores.

#### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma. Se analiza en este apartado los artículos que van a incidir directamente en la redacción del Plan General.

En su artículo 1 el POTA establece la naturaleza, el ámbito y la finalidad:

Las determinaciones del plan se estructuran en:

- a) *Objetivos* [O]: Enuncian la finalidad última a alcanzar con el desarrollo y aplicación del Plan.
- b) *Líneas Estratégicas* [E]: Definen la orientación general de la actuación pública para materializar los fundamentos básicos del Modelo Territorial de Andalucía, sobre la base de los principios de planificación, coordinación, cooperación y participación.
- c) *Normas* [N]: Son las determinaciones del Plan que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar, para los cuales se establecen criterios, plazos y orientaciones específicas para su aplicación.
- d) *Directrices* [D]: Son determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, facilitando criterios territoriales, pero dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes.
- e) *Recomendaciones* [R]: Son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las administraciones públicas en cuyo ejercicio de competencias, en aplicación de los principios de coordinación y concertación, deberán justificar su compatibilidad con los objetivos de la política territorial autonómica.

El POTA se organiza en cinco Títulos:

- TÍTULO I. Bases de ordenación, aplicación y desarrollo
- TÍTULO II. Modelo Territorial
- TÍTULO III. Estrategias de Desarrollo Territorial
- TÍTULO IV. Zonificación



## TÍTULO V. Desarrollo y gestión

En su artículo 4 se define el Modelo Territorial de Andalucía.

En su artículo 5 defina las Estrategias de Desarrollo Territorial y Zonificación.

En su artículo 6 se establece:

c) **Instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico.** El planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. La adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Viviendas Protegida y el Suelo.

4. Seguimiento y evaluación. La Ley 1/1994 establece para las actividades de planificación y las intervenciones singulares en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía **un Informe de Incidencia Territorial** con la finalidad de evaluar su coherencia con la ordenación del territorio. El órgano promotor de estas actividades debe proporcionar la información suficiente sobre los efectos territoriales de dicha iniciativa de planificación y la justificación de su coherencia con la ordenación del territorio vigente. El órgano competente debe realizar un informe señalando, en su caso, las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que deban adoptarse.

### TÍTULO III ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL

#### Capítulo 1. Sistema de Ciudades

En su artículo 19 se establecen los Objetivos de la Política Regional de Ciudades

En su artículo 20 se establecen las Líneas Estratégicas de la Política Regional de Ciudades

En su artículo 21 identifica los planes y programas con incidencia urbana, entre los que están la planificación urbanística, de suelo y vivienda. En el apartado 2 se determina:

Con carácter general, los planes y programas señalados deberán incorporar, entre sus determinaciones, las siguientes:

a) Valoración general de la incidencia de sus actuaciones sobre el sistema urbano definido en este Plan y, en especial, con relación a las consecuencias de dichas actuaciones sobre la construcción del Modelo Territorial de Andalucía y la consolidación de las estructuras urbanas establecidas (Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos en Áreas Rurales).

b) Valoración de la incidencia de las determinaciones de los planes y programas sobre la calidad de vida urbana.

c) Incorporación a sus contenidos de los objetivos y líneas estratégicas, que más adelante se señalan, para cada uno de los tipos de redes (Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos Rurales), con especial atención a la coordinación de dichos planes y programas sectoriales con el Programa Andaluz de Ciudades, así como a las determinaciones sobre dotaciones y equipamientos para dichas estructuras.

Dentro del Sistema de Ciudades, Granada y su área metropolitana, está definida como **Sistema Polinuclear de Centros Regionales**. Dentro de estos, Granada, junto con Sevilla y Málaga, responden a un modelo clásico de ciudad central dominante, que han alcanzado un importante grado de complejidad, y que se encuentran en un ciclo del proceso metropolitano en el que la ciudad central empieza a perder peso poblacional y económico relativo a favor de los municipios y núcleos de su primera o segunda corona metropolitana. Constituye, junto con los Centros Regionales de Bahía de Cádiz- Jerez y Córdoba, el segundo nivel. Granada es un gran centro urbano histórico con poblaciones superiores a los 300.000 habitantes que desempeñan un papel decisivo como referentes urbanos de amplias zonas de Andalucía central y oriental. El municipio de **Cenes de la Vega está considerado como Pequeña Ciudad 2**

El Plan utiliza el referente territorial de los Centros Regionales con dos orientaciones principales, a su vez íntimamente relacionadas entre sí:

- Para incorporar a cada uno de los Centros Regionales en un proyecto regional compartido y común para la articulación del espacio andaluz y su integración económica.
- Para impulsar políticas de ordenación interna de cada uno de los Centros basándose en enfoques y perspectivas supramunicipales, que den respuesta a los problemas de naturaleza metropolitana en constante incremento.

El Plan desarrolla esa doble perspectiva a partir de un conjunto de estrategias relativas a:

- La puesta en marcha de la Política Regional de Ciudades
- El impulso a la participación activa de los agentes públicos y sociales de cada Centro Regional en la consolidación de procesos de coordinación y cooperación.
- La formulación de políticas de ordenación territorial específicas para los Centros Regionales.
- La consideración específica de este primer nivel jerárquico del Sistema de Ciudades como componente esencial del Esquema de Articulación Regional y la integración exterior andaluza.

Los contenidos del Plan en relación a los Centros Regionales se justifican por:

- Los Centros Regionales son elementos esenciales de la organización del territorio de Andalucía que aseguran su equilibrio territorial y el mantenimiento activo de cada una de sus partes, a la vez que desempeñan una función esencial para la integración exterior, debido a:
  - Su equilibrada distribución territorial, que favorece una mejor articulación física del conjunto de Andalucía.
  - Su tamaño demográfico, que las caracteriza como ciudades medias en la escala europea y nacional.
  - Su peso y dinámica económica, así como el bajo grado de interrelación entre el conjunto de Centros Regionales.
  - Que los actuales condicionantes del sistema económico internacional, refuerzan la viabilidad de una opción basada en centros urbanos medios (.
- Desempeñan múltiples y complejas funciones de alcance regional: concentración de actividad económica e innovación; nodos principales de transporte y comunicaciones; principales nodos funcionales por la presencia de servicios públicos y privados muy especializados; centros de decisión; principales referentes para la integración exterior.
- Los Centros Regionales son, también, ámbitos de concentración de problemas territoriales:
  - Cuentan con una base productiva relativamente débil y escasamente integrada internamente y en el conjunto regional.
  - El proceso de crecimiento urbano y los fenómenos de conurbación han dado lugar a modelos de ciudad que no son el resultado de un proceso consciente y ordenado de desarrollo..



- o En estos ámbitos se produce la concentración a nivel regional de una serie de conflictos específicos que afectan a la organización territorial y a la calidad de vida: los problemas de marginalidad social, los déficit de equipamientos públicos, los problemas ambientales, los problemas de vivienda y suelo, los problemas de tráfico y transporte, etc.

Los objetivos a conseguir con los Centros Regionales son:

- a) Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
- b) Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

Las estrategias a seguir son:

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros Regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.
2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación y gestión de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico.

El POTA, dentro de la sección 4, del Título III, Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, define el **modelo de ciudad** (artículo 45):

**[45] Modelo de ciudad [N]**

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la **tradición mediterránea**, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos **la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada**, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los **Centros Regionales**, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia **tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional** diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus

características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente...

4. Como norma y con criterio general, serán **criterios básicos** para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) **La dimensión del crecimiento propuesto**, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) **El grado de ejecución** alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) **La no alteración del modelo de asentamiento**, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) **Un desarrollo urbanístico eficiente** que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) **La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos** adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos

En el artículo 47 (D) se establecen como **objetivos programáticos** para incorporar en la planificación urbanística:

- a) Mejorar la calidad de vida urbana y del espacio urbanizado: equipamientos; dotaciones de espacios libres de ámbito supralocal; política de suelo residencial y vivienda; movilidad urbana y transporte público; y control de los procesos de urbanización.
- b) Incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios: suelo para actividades productivas; actividad comercial; urbanización del espacio turístico.
- c) Favorecer la cohesión social: integración social en el espacio urbano.
- d) Establecer medidas para la contribución del sistema urbano a la sostenibilidad global, mejorando el balance ecológico de las ciudades, y el adecuado tratamiento de los recursos patrimoniales y paisajísticos de la ciudad.
- e) Mejorar la calidad ambiental urbana incorporando instrumentos para controlar la calidad del aire y la contaminación acústica.

Respecto a los equipamientos se establece en el artículo 48 (D) que el planeamiento debe adoptar estrategias específicas para la dotación y mejora de los **equipamientos urbanos**, con los siguientes criterios:

- a) Favorecer la implantación de los equipamientos especializados de ámbito supramunicipal definidos en el Plan para cada una de las estructuras del Sistema de Ciudades



- b) Adoptar criterios de ordenación desde los instrumentos de planificación que permitan un funcionamiento en red del sistema de equipamientos y su conexión o integración con otras redes urbanas, especialmente el sistema de espacios libres.
- c) Favorecer la complementariedad y multifuncionalidad de los distintos equipamientos, evitando una segregación innecesaria y la ineficiencia en su utilización y explotación.
- d) Prioridad en la gestión de calidad y consolidada frente a la expansión

El artículo 49 (D) establece que el planeamiento urbanístico y territorial contemplará a los **espacios libres** en su triple condición de dotación urbana para el uso público, recurso ambiental, y recurso de ordenación, precisando de una mejora cualitativa en su diseño y ordenación, de forma que se posibilite:

- a) Un incremento de las dotaciones de carácter supramunicipal y la superación de los déficits existentes
- b) Su ordenación como sistema o red de espacios libres, dotada de continuidad espacial tanto urbana como territorial
- c) Su utilización como recurso de ordenación debe contribuir a preservar la identidad de los núcleos evitando los procesos de conurbación, a la mejora ambiental del área (especialmente en el tratamiento de espacios intersticiales, setos, lindes y riberas que permitan el mantenimiento de hábitats naturales), y a la adecuada protección y ordenación del entorno de las infraestructuras territoriales.
- d) El establecimiento de formulas de gestión supramunicipal en ámbitos metropolitanos, así como para desarrollar criterios técnicos de mantenimiento de sistemas de bajo consumo.

En el artículo 50 (N), respecto a la **Política de vivienda y suelo residencial** establece:

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

En el artículo 51 (N) se establecen las determinaciones para el Suelo para actividades productivas.

En el artículo 52 (N) se establecen las determinaciones para la **Actividad Comercial**.

En el artículo 53 (D) el Plan fija unos criterios básicos para la ordenación del espacio turístico.

En el artículo 54 (D) se establecen los criterios básicos que deben desarrollar los planes urbanísticos respecto a la **movilidad urbana**.

En el artículo 55 (D) se establecen medidas para el control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En el artículo 57 (D) establece que desde el planeamiento urbanístico se debe favorecer el desarrollo de una política activa de **protección y conservación de la ciudad** histórica, dirigida a su revitalización orientada a:

- a) Diversificar las funciones urbanas asignadas a los centros históricos
- b) Favorecer la accesibilidad a los centros históricos,
- c) Mejora de la escena urbana y de la calidad ambiental de la ciudad histórica.
- d) Protección del patrimonio urbanístico y arquitectónico, histórico y contemporáneo, que contribuya a establecer la personalidad y la identificación cultural de la ciudad.

El artículo 58.1 (D) establece que el planeamiento debe incluir una serie de criterios o estrategias de actuación para la **mejora de sostenibilidad del sistema urbano**.

En el artículo 58.3 (D) indica que: *El planeamiento deberá considerar la integración de sus propuestas y determinaciones con aquellas emanadas de los procesos concretos de planificación estratégica hacia la sostenibilidad, y en particular las medidas incluidas en el desarrollo del Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21 [SC-08]. Asimismo, también se integrarán los procesos de evaluación y seguimiento en aquellas áreas comunes a ambos procesos de planificación.*

En cuanto a las **Medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades** se definen en el artículo 59.

Conforme al artículo 60, el planeamiento urbanístico tendrá un enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

En cuanto a los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de los procesos de planificación urbanística se establecen en el artículo 61 (D).

## Capítulo 2. Sistemas de Articulación Territorial

El **Sistema de Articulación Territorial** se organiza en:

- o Sistema intermodal de transportes
- o Sistema de Telecomunicaciones
- o Sistema Energético
- o Sistema Hidrológico- Hidráulico

Respecto al **Sistema Intermodal de Transportes**, en el artículo 63 se establecen las Líneas Estratégicas (E).

Conforme al artículo 69, Cenes de la Vega está incluido en el Nodo Regional de Granada y está integrado dentro del Consorcio de Transportes Metropolitano de Granada.

En el artículo 70 Integración urbana de redes y nodos los criterios la correcta integración (D).

El artículo 72 Consumo energético y ambiental en los transportes (D) se indican los criterios para la reducción del consumo energético.

Respecto al **Sistema de Telecomunicaciones**, en el artículo 75 Desarrollo Territorial de la Sociedad de la Información (D), se establece:

8. Consideración de los sistemas de telecomunicaciones como sistema general de infraestructuras urbanas y territoriales. El planeamiento urbanístico y los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional incorporarán las infraestructuras de telecomunicaciones como sistemas generales esenciales para la articulación del territorio. El planeamiento urbanístico, por su parte, contemplará la previsión de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en las nuevas edificaciones.



Respecto al **Sistema Energético**, en el artículo 80 Líneas estratégicas (E) una de las líneas es integrar los objetivos de la política energética en el resto de políticas sectoriales territoriales, urbanas y ambientales.

En el artículo 84 Energía y Ciudad (D) se establecen los criterios para considerar las ciudades como los ámbitos territoriales claves para el desarrollo de políticas dirigidas a la gestión de la demanda y, por tanto, componentes esenciales para el avance hacia una mayor eficiencia y sostenibilidad energética.

Respecto al **Sistema Hidrológico- hidráulico**, los objetivos marcados son (artículo 87 O):

1. *Progresar en el uso sostenible del agua.*
2. *Proteger el patrimonio natural.*
3. *Conservar y proteger las funciones ecológicas de los sistemas acuáticos.*
4. *Prevenir y evitar los daños por inundaciones.*
5. *Incorporar la gestión del agua en el marco de la ordenación del territorio.*
6. *Fomentar estrategias de gestión de la demanda dirigidas a racionalizar el uso del agua.*
7. *Satisfacer los requerimientos de un servicio de calidad.*
8. *Puesta en valor del patrimonio del agua.*

Entre las líneas estratégicas se definen (artículo 88 E) :

- c) *Análisis multicriterio y de cohesión territorial de los regadíos y del ciclo urbano del agua.*
- d) *Identificar los elementos territoriales que conforman el Sistema Hidráulico de Andalucía.*
- e) *Armonizar los usos del territorio y ciclo hidrológico.*
- f) *Identificar el valor cultural y ecológico del agua.*
- g) *Integrar los cauces en los núcleos urbanos.*

Los componentes del Sistema Hidrológico son la Red hidrográfica, zonas húmedas, embalses, acuíferos, y aguas costeras. La Red hidrográfica está compuesta por la totalidad de los cauces fluviales, incluyendo las aguas y las zonas de protección de las márgenes establecidas en la Ley de Aguas, y constituyen un dominio público que, como tal, ha de ser identificado, reconocido y protegido.

En el artículo 96.4 El ciclo urbano del agua (N) se determina que:

*Los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento deberán justificar previamente a su aprobación la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados a sus usos, y debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de aguas.*

En el artículo 98 Programas Coordinados de Recuperación Integral del Río Guadalquivir (D) se prevé la puesta en marcha de un programa de ordenación y recuperación del río Genil.

### Capítulo 3. Sistema Regional de Protección del Territorio

El Sistema Regional de Protección del Territorio se organiza en:

- o Sistema de Prevención de Riesgos
- o Sistema del Patrimonio Territorial

Los objetivos del Sistema de Prevención de Riesgos son (artículo 99.O):

1. *Contribuir a incrementar la seguridad integral y la calidad de vida de la población.*

2. *Contribuir a la reducción de la incidencia de los fenómenos catastróficos, así como de los daños que pudieran provocar en futuras situaciones de emergencia.*
3. *Establecer medidas para la prevención de los riesgos.*
4. *Contribuir a la corrección o eliminación de los procesos que provocan la ruptura del equilibrio ambiental.*
5. *Contribuir al desarrollo y aplicación de la Estrategia Andaluza ante el Cambio Climático.*
6. *Impulsar el conocimiento de los procesos y riesgos con mayor incidencia en Andalucía*

Entre las líneas estratégicas están (artículo 100 E):

1. *Incorporar a todos los niveles de la planificación la consideración de los riesgos como elemento necesario en la ordenación de usos.*
3. *Mejorar la calidad y eficacia de las determinaciones de la planificación urbanística y territorial en materia de prevención de riesgos.*
4. *Establecer criterios territoriales para la prevención de riesgos de inundaciones.*
5. *Establecer criterios territoriales para la prevención de riesgos sísmicos y otros riesgos geológicos.*
6. *Establecer criterios territoriales para la prevención de riesgos tecnológicos.*
7. *Establecer criterios territoriales para la prevención de incendios forestales.*

El artículo 101 establece el Tratamiento de los riesgos en la planificación territorial y urbanística (N).

También se indica en el artículo 104 (N), que las actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, deben incorporar en el análisis de riesgos derivados de su implantación.

Los riesgos para los cuales se establecen criterios territoriales son:

- a) Inundaciones
- b) Riesgos geológicos
- c) Incendios forestales
- d) Tecnológicos

En cuanto a los criterios para los riesgos de inundaciones, se regulan en el artículo 105 (D), y entre otros, los que afectan a la redacción del PGOU, son:

- o Los planes urbanísticos municipales, a partir del deslinde a que hace referencia el apartado 2 y a la escala que le es propia, delimitarán las zonas inundables y ordenarán los usos ateniéndose a los criterios establecidos:
- o La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento urbanístico, siguiendo los criterios establecidos

Los criterios para los riesgos geológicos se regulan en el artículo 106 (D).

Respecto a los riesgos de incendios forestales, se determina en el artículo 107(D).

Respecto a los riesgos tecnológicos en artículo 108 (D), establece que se deben recoger las instalaciones, infraestructuras y actividades afectadas por la normativa y los planes de emergencia, así como las vías de transporte donde circulen mercancías peligrosas. Alrededor de estas instalaciones debe delimitarse una zona de seguridad

Los objetivos del Sistema del Patrimonio Territorial son (artículo 109 o):

1. *Preservar el patrimonio territorial (natural y cultural), como un componente básico de la estructura regional de Andalucía y de su capacidad de articulación e identidad socioterritorial.*
2. *Poner en valor el patrimonio territorial como recurso para la ordenación del territorio y el desarrollo local y regional.*



3. Incorporar la dimensión paisajística, en cuanto que su adecuada atención a la memoria del lugar y del tiempo, y con la necesaria calidad en sus soluciones y tratamientos.

Entre las líneas estratégicas están (artículo 110 E):

1. Integrar la protección de los bienes culturales y naturales y los ejes que los interconectan y hacen accesibles en una red territorialmente coherente que conforme un Sistema de Patrimonio Territorial.
2. Desarrollar la planificación como instrumento básico de gestión del patrimonio territorial, ...
3. Incorporar el paisaje como elemento activo en la política y gestión del patrimonio territorial, ...

El Plan define en el artículo 111 (N) los componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía, entre los que se encuentran: los Espacios Naturales Protegidos (Parque Nacional de Sierra Nevada), los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, y los suelos no urbanizables de especial protección que determina el POT AUG, las zonas que constituyen el dominio público hidráulico, las vías pecuarias y otros "caminos rurales", y otros yacimientos arqueológicos y elementos del patrimonio cultural, las ciudades históricas. Estos espacios se consideran íntegramente, como una red territorial con una serie de ejes de comunicación como son: la red de comunicaciones convencional, la red urbana vinculada al patrimonio territorial, las redes de comunicación complementarias o alternativas que interconectan los espacios y bienes protegidos.

El Plan distingue los siguientes ámbitos de referencia para los instrumentos de planificación y gestión de los bienes patrimoniales (artículo 112 N):

1. Los dominios territoriales, integrándose el municipio de Cenes de la Vega, y todo el área metropolitana en los Sistemas Béticos
2. Las unidades territoriales
3. Las redes urbanas de interés patrimonial, entre las que se encuentra Granada, como ciudad patrimonial principal
4. Los ámbitos con especiales valores naturales y paisajísticos

En el artículo 155 (D), el Plan establece que:

*La planificación territorial y el planeamiento urbanístico incluirán entre sus determinaciones aquellas relativas a la protección y mejora del paisaje.. incorporarán, según corresponda, determinaciones y normas relativas a la ordenación del paisaje, las cuales contemplarán, al menos, los siguientes aspectos:*

- a) *La aplicación de criterios paisajísticos en la definición del modelo de ciudad, atendiendo principalmente a:*
  - \_ *La incorporación de criterios de calidad paisajística en la urbanización y la promoción de soluciones edificatorias que valoren la adecuada inserción de las formas de arquitectura contemporánea en el entorno urbano y rural.*
  - \_ *La recualificación de los espacios urbanos degradados, tanto residenciales como industriales e infraestructurales, así como el adecuado tratamiento y acabado de los bordes urbanos.*
  - \_ *El desarrollo de programas y proyectos de intervención dirigidos a la mejora de la imagen y la escena urbana, así como para un tratamiento adecuado en situaciones paisajísticas características como las que se derivan de su topografía o la existencia de riberas fluviales o litorales.*
  - \_ *La incorporación de criterios paisajísticos en las ordenanzas municipales que regulen con especial atención sobre aquellos elementos que configuran la estética urbana (publicidad, instalaciones, mobiliario urbano, entre otras).*
- b) *La identificación de los elementos paisajísticos presentes en el ámbito de ordenación.*
- c) *Los objetivos de calidad de los paisajes y las medidas generales de ordenación dirigidas a la preservación de los valores paisajísticos de cada una de los elementos contempladas.*
- d) *La regulación particular de los usos y actividades con potencial incidencia sobre los paisajes y los objetivos de calidad propuestos.*

e) *La delimitación de zonas de protección visual de los núcleos de población y demás hitos significativos del paisaje en el ámbito de ordenación.*

f) *La identificación de itinerarios de interés paisajístico, tanto urbanos como rurales, integrado en el sistema de espacios libres y peatonales.*

g) *El análisis de las cuencas visuales y los criterios de tratamiento de las infraestructuras viarias y de su integración paisajística en el territorio, en particular para las vías de acceso y contornos urbanos.*

h) *La identificación de aquellas áreas del ámbito de ordenación que requieran medidas de regeneración ambiental y paisajística (periferias urbanas, entornos agrarios degradados, suelos industriales, etc.), programando, en su caso, Planes Especiales de mejora del paisaje en zonas urbanas o rurales.*

i) *La previsión de reservas de suelo específicas relacionadas con la promoción, acceso y uso público de los recursos patrimoniales capaces de constituirse en itinerarios integradores de la oferta de equipamientos de interpretación del patrimonio territorial y de los paisajes.*

j) *Programas de intervención que desarrollen proyectos de imagen que incluyan ladotación de hitos y elementos artísticos.*

## TÍTULO IV. ZONIFICACIÓN

### **Capítulo 1. Dominios Territoriales**

Los **Dominios Territoriales** son un referente del Plan. Son grandes áreas geográficas que constituyen la primera, y más básica, expresión de la diversidad del espacio regional, de sus diferentes características ecológicas, de la distribución de los recursos básicos y de la diversidad de culturas territoriales sustentadas en modelos de uso y aprovechamiento del espacio. El referente de los Dominios ha de ser tomado en consideración por el conjunto de las políticas públicas, especialmente aquellas vinculadas con el uso y la gestión de los recursos naturales.

El Plan establece determinaciones generales referidas a las estrategias sobre el uso del territorio y sus recursos, se dirige a definir objetivos globales de escala regional a largo plazo respecto a la vocación general de los usos del suelo y las opciones y criterios en cuanto a la orientación de las principales tendencias y procesos de transformación económica y territorial de los diferentes ámbitos.

Estos objetivos globales enuncian grandes estrategias que se consideran fundamentales para la ordenación del territorio regional y que han de servir como envolvente más general para el conjunto de las políticas sectoriales y territoriales.

Los dominios territoriales son:

1. Sierra Morena- Los Pedroches
2. Valle del Guadalquivir
3. Sierra y valle Béticos
4. Litoral

El municipio de Cenes de la Vega se encuentra en el dominio Sierras y valle Béticos, y dentro de este en la depresión intrabética de la vega de Granada.

En el artículo 146 (D), el Plan establece que

1. *La política urbanística deberá atender la tendencia de incremento de la demanda de ocio y turismo mediante la intensificación de las actuaciones de control de la legalidad de las implantaciones de uso del suelo de carácter urbano, de reducción de los impactos (principalmente ambientales y paisajísticos) generados por procesos de urbanización ilegales (por incumplimiento o carencia de planeamiento) y, en su caso, de restitución de los terrenos a sus características originales.*
2. *Los usos y actividades turísticas y recreativas (incluyendo el uso residencial) deberán localizarse de manera preferente aprovechando el patrimonio edificado ya existente en las ciudades y asentamientos históricos y promoviendo la reutilización y la renovación de las viviendas y edificaciones sin uso o abandonadas.*



3. En particular, el plan define la necesidad de establecer el suficiente control del fenómeno de urbanización en las sierras prelitorales y otras áreas de valor agrícola próximas al litoral.

## Capítulo 2. Unidades Territoriales

Las Unidades Territoriales definidas en el Modelo tienen como finalidad proponer un arco de referencias espaciales que deben ser tenidas en cuenta por los agentes públicos y privados de manera que ganen en eficacia y coherencia las actuaciones con incidencia territorial que se llevan a cabo, contribuyendo a desarrollar estrategias dirigidas a la reducción o eliminación de los desequilibrios territoriales de Andalucía.

Las Unidades territoriales son la referencia para la delimitación de los planes y programas con los que se desarrolla el Plan.

Las tipologías de las unidades territoriales son:

1. Centros Regionales
  2. Unidades Territoriales Litorales basadas en Redes de Ciudades Medias
  3. Unidades Territoriales Interiores basadas en Redes de Ciudades Medias
  4. Unidades Territoriales organizadas por Centros Regionales
- Granada y su área metropolitana es un Centro Regional

## TÍTULO V. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA POLÍTICA TERRITORIAL

En el artículo 165 Incidencia territorial de planes urbanísticos (N), se establece:

1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.
2. El instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor, así como las determinaciones territoriales establecidas en la Ley 7/2002.
3. El informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico:
  - a) Caracterización del municipio en el Sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan.
  - b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio.
  - c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto.
  - d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas.
  - e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres.
  - f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos.

## 3.5. Incidencia y las afecciones derivadas de la legislación sectorial

### VÍAS PECUARIAS

En el término de Cenes de la Vega existen dos vías pecuarias: la Vereda de la Cuesta de Cantalobos y la Cañada Real de la Cuerda.

Con fecha 5 de enero de 2006 se aprobó el deslinde de la vía y con fecha 23 de noviembre de 2006 se llevó a cabo el amojonamiento. La vereda tiene un ancho legal de 20,89 m. Discurre de norte a sur del término, desde el tramo de la Vereda de la Cuesta de Cantalobos en el término de Granada, hasta la Cañada Real de la Cuerda en el Término de Monachil. Gran parte de su recorrido va en el Barranco de Cenes, cruza el río Genil y termina en la Cañada Real. Atraviesa el suelo no urbanizable situado al norte del núcleo, entra en el suelo urbano por el Barranco de Cenes (Avenida de la Constitución) y sale del núcleo urbano por esta misma vía, para cruzar el río, la A-395 y el suelo no urbanizable al sur.

La Cañada Real de la Cuerda está en el sur del término en el linde con Monachil y Hueter Vega, y tiene un ancho legal de 75 metros.

Las vías pecuarias se deben clasificar como suelo no urbanizable de especial protección.

### EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El término de Cenes de la Vega se ve muy afectado por las zonas de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, ya que se encuentra atravesado por:

- o El río Genil, de este a oeste
- De norte a sur, desembocando en el río Genil
- o Barranco del Termino
  - o Barranco del Oro
  - o Barranco de la Venta
  - o Barranco del Arco
  - o Barranco de Cenes
  - o Barranco del Algorox

- De sur a norte, desembocando en el río Genil
- o Barranco de las Palomas
  - o Barranco de las Mansiegas
  - o Barranco de la Pita
  - o Barranco del Calvo
  - o Barranco de las Minillas
  - o Barranco de los Quemados

Conforme al artículo 2 del Texto Refundido de la ley de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, son dominio público hidráulico, entendiéndose por cauce el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Por tanto se consideran suelo no urbanizable de especial protección,



conforme al artículo 46 de la LOUA. También tendrán la consideración se suelos no urbanizables aquellos que presenten riesgo cierto de inundación.

Las márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión a:

- o Una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público
- o Una zona de policía 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Por tanto se hace necesario el deslinde del dominio público hidráulico, así como la determinación de las zonas consideradas inundables, y las zonas de servidumbre y policía.

Para la ordenación urbanística habrá que tener en cuenta el DECRETO 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

En la ordenación de las zonas inundables se atenderá al artículo 14:

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirán la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

En la ordenación de las zonas de servidumbre y policía se atenderá al artículo 15:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) En la zona de policía se definirán los usos y actividades admisibles de modo que, con carácter general, se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

También se tendrán en cuenta las recomendaciones del artículo 18:

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias

territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de inundación por avenidas extraordinarias de periodo de retorno como los indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en los instrumentos de planeamiento se procurará que los cauces urbanos cuenten con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

## DOMINIO PÚBLICO Y ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS

El municipio de Cenes de la Vega está afectado por la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía porque está atravesado por la A-395 y la A-4026. La A-395 forma parte de la Red Intercomarcal y la A-4026 forma parte de la Red Complementaria.

La A-395 discurre por suelo no urbanizable, paralelo al río Genil. La A-4026 conecta la A-395 con el núcleo urbano. La Avenida de la Sierra forma parte de la A-4026, siendo en la parte que recorre el núcleo un tramo urbano. Habrá de tenerse en cuenta la duplicación de la A-395, en fase de anteproyecto, y la Ronda Este, en fase de Estudio Informativo.

El dominio público viario de la red de Carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente (art 2)

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, (las superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio), así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (art 11).

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma (art 12). Las carreteras que discurren por el término municipal son vías convencionales.

En el planeamiento urbanístico se debe reflejar la zona de dominio público adyacente en las travesías, que, en todo caso, debe respetar la existente. (art 12).

Las zonas de protección de la carretera son:

1. El dominio público adyacente- 3 metros desde la arista
2. Zona de servidumbre legal- 3 metros desde el dominio público adyacente (8 m en vías de gran capacidad)
3. Zona de afección- 50 metros desde la zona de servidumbre legal (100 m en vías de gran capacidad)
4. Zona de no edificación-50 metros desde la arista de explanación. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación



Las actuaciones permitidas son:

1. En la zona de dominio público adyacente: obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.
2. En la zona de servidumbre legal: no podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial. El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.
3. En la zona de afección: cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requiere la previa autorización administrativa.
4. En la zona de no edificación: está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. Se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.
5. En sus tramos urbanos y en las travesías, aparte de lo dispuesto en la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, se regirá por lo previsto en esta ley y en la normativa de régimen local.

#### REGLAMENTO DEL POLICÍA SANITARIA MORTUORIA

El Decreto 95/2001, de 3 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria establece en su artículo 39:

*Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios.*

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los terrenos serán permeables.
- b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
- c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.

En el artículo 40 se determina:

*Artículo 40. Previsiones en el planeamiento urbanístico.*

*Las diferentes figuras del planeamiento urbanístico en Andalucía deberán ajustarse, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por este Reglamento.*

#### ESPACIOS NATURALES

No existen en Cenes espacios naturales catalogados.

#### BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL. LEY 14/2007 DE 26 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura existen en el municipio los siguientes bienes integrantes del patrimonio histórico, aunque ninguno de ellos está inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Presa Real, localizada en la margen derecha del río Genil, fue construida por orden de los Reyes Católicos a comienzo del siglo XVI. Tiene como objetivo captar las aguas del río Genil para después concentrarlas en la Acequia Gorda que las lleva a la ciudad de Granada. Coordenadas:

X	Y
451465	4112704
451436	4112658
451476	4112632
451508	4112680

- Acequia Gorda, en sus primeros 300 metros, que transcurre desde la Presa Real, por la margen derecha del Genil. Fue construida por Ahmed ben Jalaf en 1073 y formó parte de una red más extensa que abastecía a la ciudad y sus tierras de cultivo, junto con las acequias del Cadí y el Genil, y las acequias de Santa Ana, san Juan, de la Ciudad, de Santo Espíritu, el Tercio y Real, en el río Darro.
- Cortijo Samaniego, localizado entre el pago de las Adelfas y Pechos de Ramón. Edificado en el siglo XVIII, presenta muros construidos en mampuesto con revocos y encalados. Sucubrición era con teja árabe. Se encuentra en muy mal estado de conservación. Está protegido por el POT AUG. Sus coordenadas son:

X	Y
452918	4112180
452938	4112192
452938	4112147
452959	4112162

Los suelos donde están situados estos elementos se deben clasificar como Suelos No Urbanizables de Protección Especial por legislación específica, y es recomendable la creación de entornos de protección que minimicen el impacto ante cualquier afección que pudieran sufrir.



Además en el término de Granada, en el límite con Cenes, se encuentra la explotación aurífera Hoyo de la Campana, que se trata de una explotación minera de época romana. Hay que tener en cuenta la posible aparición de restos asociados a este yacimiento.

El PGOU debe incluir un Catálogo de Patrimonio Local que estará formado por fichas individuales que recojan los datos de cada uno de los elementos integrantes del Patrimonio Histórico que sean necesarios para su correcta identificación y protección, como:

1. Localización
2. Denominación
3. Descripción
4. Régimen de protección
5. Estado de conservación
6. Usos actuales
7. Datos históricos
8. Actuaciones permitidas
9. Planimetría
10. Otros datos

### INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Por la legislación sectorial la ordenación del territorio se ve afectada de la siguiente manera:

- La vereda de Cantalobos, según el deslinde aprobado, se debe clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección
- Los cauces que se determinen en el deslinde del dominio público hidráulico se deben clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección
- Las zonas que se determinen con riesgo cierto de inundación debe considerarse como no urbanizables
- En ambos márgenes de los cauces se debe establecer una zona de 5 metros de servidumbre para uso público. La ordenación atenderá al artículo 14 del Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces
- En ambos márgenes de los cauces se debe establecer una zona de 100 metros de policía donde se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La ordenación atenderá al artículo 14 del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones
- La ordenación de las zonas inundables atenderá al artículo 14 del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones
- El dominio público viario de la red de Carreteras (A-395 y A-4026) se deben clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: la carretera, las zonas funcionales, tres metros a ambos lados (dominio público adyacente)
- Se debe delimitar (sujetas a limitaciones según la ley):
  - Zona de servidumbre legal- 3 m desde dominio público adyacente

- Zona de afección- 50 m desde servidumbre legal
- Zona de no edificación- 50 m desde la arista
- Hay que estudiar la posible afección que puedan tener los trazados previstos de la duplicación de la A-395 y la Ronda Este.
- Los suelos donde se ubican los bienes integrantes del Patrimonio Histórico deben clasificarse como No urbanizables de Especial Protección.
- Alrededor del nuevo cementerio o la ampliación del existente:
  - 1ª zona de protección: 50 m sin construcción
  - 2ª zona de protección: 200 m no uso residencial



#### 4. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

De la información urbanística se deduce que es necesario un nuevo planeamiento general, acorde con la legislación vigente, que pueda resolver los problemas detectados y plantee una ordenación que permita un crecimiento urbano sostenible, potenciando los elementos que puedan originar actividad productiva, protegiendo aquellos de interés, y estableciendo una red de sistemas generales tanto viarios, como de espacios libres y dotaciones de acuerdo con la población existente.

De la información urbanística se plantean los principales problemas urbanísticos del municipio, que son:

- Referentes a la ordenación territorial
  - Presión urbanística e inmobiliaria sobre la vega, con usos en la vega incompatibles con el POT AUG y sus características ambientales
  - Territorio marcado por las pendientes y los barrancos, que con el planeamiento vigente se hace difícil y costoso ordenar y urbanizar.
  - Cauces de los barrancos sin delimitar, con una integración en el medio urbano sin tener en cuenta sus riesgos.
- Referentes a las infraestructuras viarias
  - Infraestructura viaria caótica, sin jerarquizar y deficiente, con vías que terminan en fondo de saco y no permite un tráfico circular, que provoca problemas de tráfico rodado y peatonal, problemas de aparcamiento, ect
  - Fuerte desnivel entre las distintas partes del núcleo que potencia el uso del transporte privado y genera más problemas de aparcamiento
  - La principal arteria de comunicaciones (Avd de Sierra Nevada) tiene todavía un marcado carácter de carretera- travesía, y no de avenida urbana.
- Referentes a los equipamientos y espacios libres
  - Falta de equipamientos, solucionado en parte con la modificación puntual.
  - Necesidad de un nuevo cementerio.
  - Concentración de los equipamientos en dos zonas del núcleo.
  - Espacios libres, con deficiente urbanización y sin cualificar.
- Referentes a la vivienda y actividades
  - Falta de suelo y de viviendas con algún régimen de protección.
  - Crecimiento caótico, que ha producido un resultado final poco deseable, sobre todo en la parte de la vega, ofreciendo a esta una imagen trasera.
  - Densificación de viviendas y población en determinadas zonas, sin adecuar los servicios y los viales de acceso

- Desproporción entre el uso residencial y los otros usos o actividades, lo que hace que el municipio dependa de la capital, constituyendo en parte una “ciudad dormitorio”.
- Aparición de viviendas con dimensiones de espacios insuficientes.



## 5. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES RESPECTO A LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

El modelo territorial propuesto parte de las siguientes premisas:

- La clasificación de suelo no urbanizable de especial protección de todo el suelo no urbanizable o urbanizable actual afectado por la red hídrica.
- La clasificación de suelo no urbanizable de especial protección de todo el suelo donde están ubicados elementos del patrimonio histórico, de las vías pecuarias y carreteras, y aquel que se vea afectado por la planificación territorial.
- La implantación de un sistema viario que posibilite la fluidez del tráfico, estableciendo sistemas generales viarios que dupliquen vías y abran aquellas principales que terminan en fondo de saco o son estrechas.
- La implantación de equipamientos que doten a la ciudad de los servicios necesarios, según su población actual y futura.
- La creación de un gran sistema general de espacio libre en la ribera del río Genil, que amplíe el ya existente Camino de Confederación.
- La redefinición de la fachada de la ciudad a la Vega y su relación con esta.
- La clasificación de suelo urbanizable que permita la creación de las viviendas necesarias libres y con protección, y que permita la aparición de actividades productivas, comerciales y turísticas.

Con estas premisas se plantea:

- En **suelo no urbanizable**:
  - clasificar como **no urbanizable de especial protección**: la zona al sur de la carretera; la zona clasificada por el POT AUG como espacios libres de la aglomeración; la zona calificada por el POT AUG como Alto Valor Productivo, a excepción de dos zonas que se han clasificado como suelo urbanizable; la red hídrica (río Genil y barrancos que atraviesan suelos urbanizables y no urbanizables actuales); las carreteras; la vereda de Cantalobos;
  - clasificar como **no urbanizable natural** el resto de zona al norte del municipio no clasificada como urbanizable.
- En **suelo urbanizable**:
  - se clasifican al norte lo que antes era el SAU 1, eliminando el suelo en la red hídrica y la zona de la urbanización Los Abetos, densificando el número de viviendas, permitiendo el uso industrial/ comercial, y estableciendo sistemas generales viarios que lo conecten con el resto del núcleo de manera eficaz, y el sistema general del nuevo Cementerio
  - al norte del actual cementerio se clasifica como urbanizable una zona, desplazando el actual SAU 2, eliminando las zonas del Barranco del Arco y aquellas con la topografía más compleja, conectada con el resto de la ciudad por la calle Ciprés y un nuevo viario prolongación de la calle del Arco;
  - en la Vega se clasifica una zona de suelo urbanizable entre la calle Alegría y el camino del río Genil, comunicada con la ciudad con tres nuevos viarios, que permita una nueva relación de la ciudad con la Vega y establecer una frontera clara entre las dos zonas; y una zona de suelo urbanizable donde se ubica el Centro de Salud y un aparcamiento público, conectada con el resto de la ciudad por un nuevo viario a la Avenida de la Sierra y ampliación de la calle Cortijo de las Angustias.

- En **suelo urbano**:
  - Se clasifica como suelo urbano el suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente y los nuevos desarrollos ejecutados, así como pequeños ajustes de la realidad conforme al actual suelo urbano.
  - Dentro de este, se clasifica como urbano no consolidado aquellas zonas interiores o periféricas carentes de servicios, o sin viarios o accesos a ellas. El resto del suelo urbano se clasifica como urbano consolidado.

Este nuevo modelo se ajusta a las determinaciones y planteamientos tanto del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) como del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).

### Respecto al POT AUG:

- Aunque el Plan considera a Cenes de la Vega MUNICIPIO D, núcleo prestatario de servicios municipales, existen ya en el municipio dotaciones y servicios de carácter supramunicipal que dan servicios a municipios cercanos (Pinos Genil, Dúdar, Quentar), y el propio PGOU prevé equipamientos que pueden dar servicios a estos municipios como son el Pabellón Polideportivo, el Instituto y el nuevo Centro de Salud.
- Respecto al Sistema de Espacios libres, el nuevo modelo no solo preserva de la urbanización las zonas calificadas en el plan territorial como espacios libres, sino que incluso las clasifica como Sistema General de Espacios Libres, con el fin de obtener ese suelo y crear un gran espacio libre, protegiendo estos espacios con valores naturales y ambientales, restaurando algunas zonas que están degradadas ambientalmente, protegiendo este paisaje y restaurando los espacios dañados paisajísticamente.
- Respecto a la red hídrica, todos los barrancos y el Río Genil están clasificados como suelo no urbanizable, y según delimite el Estudio Hidráulico e Hidrológico, las actuaciones en sus entornos se regularán en el PGOU.
- Respecto a la ladera sur, incluida en las áreas forestales de repoblación, zona de interés para la aglomeración valor ecológico, ambiental y paisajístico, está clasificada como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Respecto a las zonas de alto valor productivo, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, a excepción de una zona destinada a Sistema General, ya clasificada mediante una modificación del actual planeamiento, y dos zonas de suelo urbanizable de 29.000 m<sup>2</sup> y 16.000 m<sup>2</sup>, donde se ubica el Centro de Salud y el aparcamiento.
- Se incluye como Bien del Patrimonio Histórico Andaluz el Cortijo Samaniego, incluido en el catálogo de bienes del POT AUG.
- El resto de determinaciones se recogerán en el documento del PGOU.

### Respecto al POTA:

El POTA incluye a Cenes de la Vega dentro del Sistema Polinuclear de Centro Regional de Granada y su área metropolitana, y está considerada como Pequeña Ciudad 2, y por tanto su relación con el resto del área metropolitana y la incidencia del plan en la misma, viene reflejada por la adecuación del plan al POT AUG, elemento de ordenación territorial del área metropolitana.



El POTa en su Sección 4, Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, del capítulo 1 del título III, establece el modelo de ciudad (artículo 45).

El Plan General de Cenes de la Vega pretende con sus determinaciones y objetivos conseguir:

- Una ciudad compacta, por lo que no existen desarrollos aislados y los previstos, con el fin de no consumir suelo, densifican la edificación dentro de unos márgenes aceptables (hasta 20 viv/Ha en suelo urbanizable y hasta 40 viv/Ha en suelo urbano no consolidado), teniendo en cuenta la ciudad existente.
- Una ciudad diversificada funcional y económicamente, para lo que está previstos usos terciarios e industriales en los nuevos desarrollos, así como las dotaciones locales en los mismos.
- Una ciudad donde se minimicen el tráfico rodado privado, favoreciendo el transporte público, gracias a un sistema viario eficaz, y el tráfico peatonal, dotando a las vías principales de acerado suficiente.

En el Plan General no se plantean urbanizaciones residenciales aisladas ni comerciales desvinculadas de la ciudad.

Con las determinaciones alcanzadas en el Avance, se puede comprobar que el suelo urbanizable propuesto es inferior al 40% del suelo urbano actual, y el crecimiento de población es inferior al 30% en ocho años.

El suelo urbano actual tiene una superficie de 837.000 m<sup>2</sup>, y el suelo urbanizable propuesto tiene una superficie de 315.000 m<sup>2</sup>, incluyendo el suelo destinado a Sistema General de uso deportivo y docente, lo que supone un 37,61% del suelo urbano.

Respecto al crecimiento de la población (ver Memoria Informativa. 4. Estudio de la vivienda), el suelo urbano propuesto tiene capacidad para 775 viviendas, y el suelo urbanizable para 674 viviendas, lo que supone un total de 1.449 viviendas. De estas, se ha calculado que el 7% estará destinado a vivienda estacional o segunda vivienda (101), lo que hace un total de 1.348 hogares nuevos y un incremento de la población de 3.245 habitantes, lo que supone un 37% de los habitantes según padrón municipal de junio de 2009.

Para la ordenación del nuevo suelo urbanizable se ha tenido en cuenta el desarrollo de las NNSS vigentes, observándose que los suelos que se planteaban en ellas como urbanizables no se han llegado a desarrollar, entre otras causas, por la baja densidad de viviendas que permiten y la costosa urbanización. El planeamiento propuesto aumenta la densidad y elimina los suelos con topografía compleja.

En cuanto a los artículos 48 y 49, relativos a los equipamientos y la mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres, el avance del plan, propone un Sistema General de Espacios Libres, que por su situación y dimensión, tiene un carácter metropolitano, conectado con el término de Granada y de Pinos Genil, a través de un camino muy transitado para el paseo y la práctica del deporte al aire libre (senderismo, footing, ciclismo, ect).

En cuanto al artículo 50, el avance propone en suelo urbano no consolidado un 53% de viviendas de protección (85 de las 160), y en suelo urbanizable el 30% de las viviendas (207).

En cuanto al artículo 51, se proponen en los suelos urbanizables, usos comerciales e industriales, que permitan una diversificación de la actividad económica y el impulso de la misma.

En cuanto al artículo 52, Actividad Comercial, no se plantean grandes establecimientos comerciales, y en la actividad comercial se primarán el pequeño y mediano comercio con la creación (ya puesta en marcha) del Centro Comercial Abierto en la Avenida de la Sierra.

Respecto al artículo 53, no se plantean áreas turísticas.

Respecto al artículo 54, el plan general, entre otros objetivos, pretende con la implantación de nuevos sistemas generales viarios, mejorar la movilidad urbana, cerrando anillos y conectando viales, permitiendo así la reordenación de viales, para dotarlos de aceras y facilitar el tránsito peatonal. También se pretende poder crear un circuito viario que posibilite la implantación de un transporte público eficiente.

En cuanto al artículo 55, no existen en Cenes parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, aunque sí edificaciones residenciales en la zona de la vega. El Plan incorporará un catálogo de dichas edificaciones.

En cuanto al artículo 57, tanto en la política que se ha venido haciendo, como en el plan, se pretende, mediante la implantación de dotaciones, la conservación de los elementos de interés patrimonial del municipio (el Ayuntamiento en la antigua casa de maestros, el Juzgado de Paz en el apeadero del tranvía, la biblioteca en la Casa Alcázar). Así mismo, se están remodelando y revalorizando los espacios urbanos del núcleo que han sido por tradición centros de actividades colectivas (la plaza de la Iglesia, la Avenida de la Constitución, la Avenida de la Sierra).

En cuanto a los artículos 58 y 59 el documento del Plan, el modelo propuesto, reduce los flujos y en líneas generales, tiende a la reducción de los recursos. En el documento del Plan se incluirán los indicadores de sostenibilidad, las medidas para el ahorro energético, en las ordenanzas y normativas de edificaciones y urbanización se tendrá en cuenta las condiciones físico- climáticas y el comportamiento ecológico de las edificaciones.

En cuanto al artículo 60, Calidad ambiental en el medio urbano:

- En la mejora de la calidad ambiental y reducción de la contaminación atmosférica y acústica, el modelo planteado pretende la reducción del tráfico rodado. En las ordenanzas de urbanización y la normativa, se propondrán medidas para la reducción de la contaminación lumínica.
- En el control de los residuos urbanos, se propondrá en la ordenación del tráfico los lugares para la recogida de residuos, y ordenanzas de urbanización que los regulen.
- En la mejora del entorno ambiental y paisajístico, se tendrá en cuenta en la normativa las directrices del POTa.

En cuanto al Sistema Intermodal de Transportes, Cenes de la Vega está incluido en el Consorcio de Transportes Metropolitano de Granada. En la actualidad cuenta con una línea de autobuses (línea 33) que parte de la Estación de Autobuses de Granada, en el extremo noroeste de la capital, y atravesando el centro de la ciudad, llega hasta Cenes, lo atraviesa por la Avenida de la Sierra, de oeste a este y termina en la urbanización Los Pinillos, término de Pinos Genil. Se trata de un transporte urbano, con bastante frecuencia y muy utilizado. Además cuenta con un transporte interurbano, dependiente del consorcio de transportes, que recorre algunas calles del núcleo y llega hasta Pinos Genil. Esta línea, aún reciente, tiene una frecuencia alta (1 hora) y todavía no es muy utilizada. El plan pretende dar la base viaria para resolver este problema y que



existe un transporte público urbano, que resuelva el problema, no de distancias, sino de pendientes que existen en el municipio.

En cuanto al Sistema de Telecomunicaciones, se consideran en el plan las infraestructuras urbanas como Sistema General, y se tendrán en cuenta las previsiones de las compañías suministradoras.

En cuanto al Sistema Energético se tendrá en cuenta en la normativa las directrices del POTA.

En cuanto al Sistema Hidrológico- hidráulico, es uno de los objetivos del plan la ordenación de las zonas afectadas por la red hídrica, para evitar y prevenir daños por inundaciones, poner en valor el patrimonio del agua (río Genil y barrancos, y acequias y canales de riego), y conservarlos y preservarlos de desarrollos urbanos. Cenes está incluida en el Ciclo Integral del Agua del área metropolitana, a través de la empresa concesionaria EMASAGRA. Las aguas residuales se recogen en un colector que discurre por el Camino de Confederación hasta la EDAR del Sur, en el término de Granada. El suministro de agua llega desde la planta potabilizadora en el barrio de Lancha de Genil (Granada), hasta los depósitos reguladores existentes. En el documento del plan, se tendrá en cuenta las necesidades tanto las actuales como las que se deriven del nuevo planeamiento, que la empresa suministradora puede plantear.

En cuanto al Sistema de Prevención de Riesgos, el Estudio de Impacto Ambiental evaluará los riesgos existentes y se identificarán las zonas afectadas. Esta delimitación se tendrá en cuenta para la ordenación y normativa.

En cuanto al Sistema de Patrimonio Territorial, en la ordenación propuesta los elementos que conforme al artículo 111 son recursos de dicho sistema, están identificados y clasificados como no urbanizables de especial protección. En la normativa del Plan se tendrán en cuenta las directrices y las normas del POTA, en cuanto a estos elementos.

## 6. AVANCE DE LA CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO

El municipio de Cenes de la Vega tiene una extensión de casi 7 km<sup>2</sup>, siendo la clasificación propuesta:

<b>SUELO URBANO</b>			<b>919.842</b>
	NO CONSOLIDADO	81.914	
	CONSOLIDADO	837.928	
<b>URBANIZABLE</b>			<b>315.163</b>
<b>NO URBANIZABLE</b>			<b>5.344.645</b>
Especial Protección por Legislación Específica			584.740
	Patrimonio Histórico	7.115	
	Vías Pecuarias	71.521	
	Carreteras	74.084	
	Aguas	432.020	
Especial Protección por Planificación Territorial			4.209.780
	Alto Valor Productivo-	151.370	
	Espacios Libres-POTAUG	430.385	
	Aéreas Forestales Repoblación- POTAUG Complejo Serrano- PEPMF	3.628.025	
Natural			2.271.561

Esto supone que de la totalidad del término municipal:

- El 81% del suelo es no urbanizable, siendo el 73% de especial protección.
- El 14% es suelo urbano, del cual el 1,25% es urbano no consolidado y el 12,75% es consolidado.
- El suelo urbanizable supone un 4,80% del total del término municipal, y el 34,25% del suelo urbano.



## 7. DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES: ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO; ESPACIOS LIBRES; DOTACIONES; SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Los Sistemas Generales propuestos por el Plan vienen a resolver los problemas detectados en la ciudad, en cuanto a la falta de equipamientos, restructuración de la red viaria y ampliación y cualificación de los espacios libres.

Los **Sistemas Generales de dotaciones** son:

### DOTACIONES EXISTENTES

	DENOMINACIÓN	USO PREVISTO	Superficie	Intervención
1	Ayuntamiento/Antiguo Colegio	Administrativo/Cultural	4.100	SÍ
2	Antiguo Cementerio	Asistencial	1.610	NO
3	Biblioteca	Cultural	607	NO
4	Juzgado paz	Administrativo/Cultural	78	NO
5	Polideportivo	Deportivo	11.500	NO
6	CEIP "El Zargal"	Docente	7.860	NO
Total superficie			<b>25.755</b>	

### DOTACIONES PREVISTAS

	DENOMINACIÓN	USO PREVISTO	Superficie	Incluido en
1	Cementerio	Asistencial	3.500	Urbaniz. 2
2	Centro de Salud	Sanitario	4.300	Urbaniz. 4
3	Pabellón	Deportivo	7.240	SG 1
4	Instituto- Colegio	Docente	11.850	SG 1
Total superficie			<b>26.890</b>	

El SG Cementerio se plantea en el suelo urbanizable al norte, con conexión viaria con el resto de la ciudad y relacionado con una zona industrial.

El Centro de Salud se plantea junto a la actual Plaza de Carlos Cano, en la zona donde están situados el Ayuntamiento y el Juzgado de Paz, con acceso desde la Avenida de la Sierra.

El Pabellón y el Instituto- Colegio estaban ya planteados en la modificación puntual aprobada y su ubicación genera una franja de equipamientos junto a la ribera del río Genil, que se completa con un gran Sistema general de Espacios libres.

Los **Sistemas Generales de Espacios Libres** son:

### ESPACIOS LIBRES EXISTENTES

	DENOMINACIÓN	Superficie	Intervención
1	Parque Avila Rojas	5.800	NO
2	Ladera de Vista Blanca	13.432	SÍ

3	Plaza del Ayuntamiento	267	NO
4	Plaza de la Iglesia	650	NO
5	Plaza de Carlos Cano	2.391	NO
6	Camino de Confederación	20.200	(INLCUIDO EN SG PARQUE DEL RÍO)
Total superficie		<b>42.740</b>	

### ESPACIOS LIBRES PREVISTOS

	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	INCLUIDO EN ZONA
1	Parque Ribera del Río	104.815 (20.200 M2 ya están en Cno de Confederación)	SG 2
2	Ampliación de la Plaza Carlos Cano	3.960	Urbaniz. 4
Total superficie		<b>108.775</b>	

En la actualidad existen suficientes espacios libres en la ciudad y se cubren los estándares de la LOUA, pero algunos están sin cualificar. La ampliación de la Plaza de Carlos Cano genera un espacio libre urbano de 6.300 m<sup>2</sup>, situado en el centro cultural y administrativo de la ciudad, y bajo la que está prevista ubicar un aparcamiento público. El Parque ribera del Río genera un espacio libre previsto como un parque sin apenas intervención urbana, con vegetación autóctona que no precise gran mantenimiento, donde se puedan crear merenderos, actividades relacionadas con el río y los senderos que lo rodean, la actividad agrícola de la Vega, ect. Con esta actuación se regeneraría la zona de ribera degradada actualmente y con usos inadecuados.

El total de la superficie destinada a sistemas generales de espacios libre y dotaciones es de 183.960 m<sup>2</sup>, de los cuales 131.315 m<sup>2</sup> son espacios libres y 56.605 m<sup>2</sup> de dotaciones. Según los estándares de la LOUA, artículo 10, esta superficie de espacios libres da una horquilla de población entre 13.131 habitantes (10 m<sup>2</sup> por habitante) y 26.263 habitantes (5 m<sup>2</sup> por habitante).

El **Sistema General Viario y de Comunicaciones** está constituido por los viales que actualmente se consideran sistema general, por los viarios existentes que por la nueva ordenación pasan a ser sistema general y los nuevos viarios considerados sistemas generales, por su capacidad de restructuración del viario existente y de organización de la ciudad.

El Sistema General Viario existente lo forman:

VIALES EXISTENTES CONSIDERADOS SISTEMA GENERAL VIARIO		Intervención necesaria
1	Avenida de la Sierra	Continuar con las obras de remodelación para dotarla de carácter más urbano Solucionar los cruces con el enlace de la A-395 y con calle Cerro del Oro y Camino Río Genil
2	Calle Término	En la parte sur su ampliación
3	Calle Federico García Lorca	No
4	Calle Vicente Aleixandre	No
5	Calle Cerro del Oro	Cualificación y remodelación de aceras en la parte más estrecha cuando se cree el nuevo vial con el fin de establecer un solo sentido
6	Camino del Río Genil	Ampliación y dotación de aceras



7	Calle La Paz	No
8	Calle Luciano	No
9	Calle Nerón	No
10	Calle María Pinet	No
11	Calle Olivar	No
12	Calle Cerezo	No
13	Calle Vista Blanca	Cualificación y dotación de aceras cuando se cree el nuevo vial con el fin de establecer un solo sentido
14	Calle Nerea Risquel	No
15	Calle María Uceda Díaz	No
16	Calle del Arco	Ampliación y dotación de aceras
17	Calle Ciprés	Ampliación y dotación de aceras
18	Calle Real	No
19	Avenida de la Constitución	Ampliación y dotación de aceras
20	Calle Santa Ana	No
21	Camino Viejo de Güejar	Ampliación y dotación de aceras

Los viales existentes que pasan a Sistema General Viario son:

VIALES EXISTENTES QUE SE CONVIERTEN EN SISTEMA GENERAL VIARIO	Intervención necesaria
1 Calle Granados	Dotación aceras
2 Calle transversal Avenida de la Sierra	Remodelación de la calle
3 Calle Cortijo de las Angustias	Ampliación y dotación de aceras

Los nuevos viales planteados son:

	Denominación	Incluido en
1	Continuación Cerro del Oro hasta nuevo Cementerio	Urbanizable 1 y 2
2	Conexión Cerro del Oro- Acuaola	Urbanizable 1- urbano
3	Conexión "La Colina"- calle Nerea Risquel	Urbanizable 2- urbano
4	Conexión calle Nerea Risquel- calle Cerezo	Urbano No Cons 5
5	Conexión 1 Avd Sierra- Urbanizable Zona 3	Urbano
6	Conexión 3 Avd Sierra- Urbanizable Zona 3	Urbano
7	Conexión Avd Sierra- Urbanizable Zona 4	Urbano
8	Nuevo vial Polideportivo- IES	Sistema General 1

Además de estos Sistemas Generales viarios se plantea un aparcamiento bajo la ampliación de la Plaza de Carlos Cano, que pretende resolver la falta de aparcamiento tanto rotacional como de las viviendas del centro del núcleo.

Con esta configuración se pretende resolver los problemas de tráfico rodado, se permite una ordenación del tráfico más fluida y circular, se favorece el tráfico peatonal, se puede plantear la ampliación de la línea de transporte público que recorre ahora parte del núcleo, reduciendo el tráfico rodado para desplazamientos interiores, y se resuelve en parte el problema de aparcamiento rotacional.

## 8. USOS GLOBALES PREVISTOS: RESIDENCIAL, TURÍSTICO, INDUSTRIAL Y/O TERCIARIO

Los usos globales previstos son:

- En suelo no urbanizable: los que permite la LOUA y la legislación sectorial o el planeamiento territorial en su caso.
- En suelo urbanizable: se diferencian cuatro zonas de suelo urbanizable con los siguientes usos, densidades y edificabilidad previstos:

### ZONA 1 BARRANCO ORO-VENTA

SUPERFICIE	82.833
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	33.133
DENSIDAD VIV/HA	30

#### USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
TERCIARIO	8.283	25,00%	
RESIDENCIAL	24.850	75,00%	249
VPO	7.455	30,00%	75
LIBRE	17.395	70,00%	174

### ZONA 2 BARRANCO VENTA- ARCO

SUPERFICIE	115.825
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	46.330
DENSIDAD VIV/HA	20

#### USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
SG CEMENTERIO	0	0	
INDUSTRIAL	23.165	50,00%	
RESIDENCIAL	23.165	50,00%	231
VPO	6.950	30,00%	69
LIBRE	16.216	70,00%	162

### ZONA 3 VEGA 1

SUPERFICIE	29.074
EDIFICABILIDAD	0,30
M2 CONSTRUIDOS	8.722
DENSIDAD VIV/HA	13

#### USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
TERCIARIO	4.361	50,00%	
RESIDENCIAL	4.361	50,00%	38
VPO	1.308	30,00%	13
LIBRE	3.053	70,00%	25



**ZONA 4 VEGA 2**

SUPERFICIE	16.126
EDIFICABILIDAD	0,20
M2 CONSTRUIDOS	3.225
DENSIDAD VIV/HA	13

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
SG CENTRO SALUD	0	0	
SG ESPACIO LIBRE/APARCAM.	0	0	
TERCIARIO	806	25,00%	
RESIDENCIAL	2.419	75,00%	21
VPO	726	30,00%	7
LIBRE	1.693	70,00%	14

**ZONA 5 BARRANCO DEL ARCO- CENES**

SUPERFICIE	45.155
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	18.062
DENSIDAD VIV/HA	30

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
TERCIARIO	3.612	20,00%	
RESIDENCIAL	14.450	80,00%	135
VPO	4.335	30,00%	43
LIBRE	10.115	70,00%	92

En total

RESUMEN TOTAL			
SUPERFICIE SUELO URBANIZABLE	289.013		
TOTAL M2 CONSTRUIDOS	109.473		
M2 TERCIARIO	17.063	15,59%	
M2 INDUSTRIAL	23.165	21,16%	
M2 RESIDENCIAL	69.245	63,25%	
Nº VIVIENDAS	674		
VPO	207	30,71%	
LIBRES	467	69,29%	

- En suelo urbano no consolidado:

**ZONA 1- Entre calle Cerro del Oro y Urbanización Cerro del Sol**

SUPERFICIE	4.614
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	1.846
DENSIDAD VIV/HA	39

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	1.846	100,00%	18
VPO	554	30,00%	6
LIBRE	1.292	70,00%	12

**ZONA 2- Entre calle Granados y calle del Término**

SUPERFICIE	6.510
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	2.604
DENSIDAD VIV/HA	38

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	2.604	100,00%	25
VPO	781	30,00%	8
LIBRE	1.823	70,00%	17

**ZONA 3- Entre calle La Paz y Cerro del Oro**

SUPERFICIE	4.624
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	1.850
DENSIDAD VIV/HA	39

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	1.850	100,00%	18
VPO	555	30,00%	6
LIBRE	1.295	70,00%	12

**ZONA 4- Detrás de calle Nerea Risquel**

SUPERFICIE	7.961
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	3.184
DENSIDAD VIV/HA	40

USOS			
	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	3.184	100,00%	32
VPO	3.184	100,00%	32
LIBRE	0	0,00%	0



**ZONA 5-** Entre calle Nerea Risquel y Calle Cerezo

SUPERFICIE	4.624
EDIFICABILIDAD	0,00
M2 CONSTRUIDOS	0
DENSIDAD VIV/HA	0

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
SG VIARIO	0	0,00%	0

**ZONA 6-** Entre calle Generalife y el Hotel Calderón

SUPERFICIE	1.995
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	798
DENSIDAD VIV/HA	20

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
TERCIARIO	998	50,00%	
RESIDENCIAL	399	50,00%	4
VPO	0	0,00%	0
LIBRE	399	100,00%	4

**ZONA 7-** Entre Avenida de la Constitución y la Calle Real

SUPERFICIE	3.564
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	1.426
DENSIDAD VIV/HA	36

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	1.426	100,00%	13
VPO	713	50,00%	7
LIBRE	713	50,00%	6

**ZONA 8-** Entre Avenida de la Sierra y la calle Abedul

SUPERFICIE	2.710
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	1.084
DENSIDAD VIV/HA	37

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	1.084	100,00%	10
VPO	325	30,00%	3
LIBRE	759	70,00%	7

**ZONA 9-** Entre calle Santa Ana y calle Abedul

SUPERFICIE	1.851
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	740
DENSIDAD VIV/HA	38

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	740	100,00%	7
VPO	222	30,00%	2
LIBRE	518	70,00%	5

**ZONA 10-** Calle Barrio del Cerrillo

SUPERFICIE	1.808
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	723
DENSIDAD VIV/HA	39

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	723	100,00%	7
VPO	723	100,00%	7
LIBRE	0	0,00%	0

**ZONA 11-** Entre Camino Viejo de Gúejar y Urbanización Sotoblanco

SUPERFICIE	6.873
EDIFICABILIDAD	0,40
M2 CONSTRUIDOS	2.749
DENSIDAD VIV/HA	36

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL	2.749	100,00%	26
VPO	1.375	50,00%	14
LIBRE	1.375	50,00%	12

**ZONA 12-** Los Abetos

SUPERFICIE	34.780
EDIFICABILIDAD	-
M2 CONSTRUIDOS	-
DENSIDAD VIV/HA	21

USOS

	M2 CONSTRUIDOS	%	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL- ya construidos	-	100,00%	72
LIBRE	-	100,00%	72



RESUMEN TOTAL		
SUPERF. SUELO URB. NO CONSOLIDADO	81.914	
TOTAL M2 CONSTRUIDOS	17.004	
M2 TERCIARIO	998	5,87%
M2 INDUSTRIAL	0	0,00%
M2 RESIDENCIAL	16.007	94,13%
Nº VIVIENDAS NUEVAS	160	
VPO	85	53,13%
LIBRES	75	46,88%

- En suelo urbano consolidado: se permitirá el uso residencial, el terciario compatible con el residencial en edificios de residencial, el terciario en edificios exclusivos, y el industrial de pequeños talleres, compatibles con el residencial y terciario.

## 9. PRINCIPALES INTERVENCIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

Las principales intervenciones en la ciudad consolidada son los nuevos sistemas generales viarios y la remodelación de algunas vías existentes, que van a conectar y permitir unas circulaciones más fluidas entre las distintas zonas del núcleo, que pueda existir un transporte público y que se favorezca el tráfico peatonal.

Además se distinguen once zonas de suelo urbano no consolidado, por concurrir en ellas alguno de las circunstancias del artículo 45.2.B) de la LOUA. La urbanización de estas zonas conforme a la LOUA, permitirá la mejora en algunos barrios sin apenas dotaciones.

Estas intervenciones son:

### Del sistema general viario

1. La remodelación completa de la Avenida de la Sierra, con la implantación de dos rotondas, una en la conexión con la A-395 y otra en el cruce con calle Cerro del Oro y Camino del Río Genil
2. Ampliación y remodelación de la calle Término en la zona sur
3. Cualificación y remodelación de aceras en la calle Cerro del Oro en la parte más estrecha cuando se cree el nuevo vial con el fin de establecer un solo sentido
4. Cualificación y dotación de aceras en la Calle Vista Blanca cuando se cree el nuevo vial que conecte la Colina con la calle Nerea Risquel con el fin de establecer un solo sentido
5. Ampliación y dotación de aceras en la calle Del Arco
6. Ampliación y dotación de aceras en la calle Ciprés
7. Ampliación, remodelación y dotación de aceras en la Avenida de la Constitución.
8. Ampliación y dotación de aceras en el Camino Viejo de Güejar
9. Dotación de aceras en la calle Granados
10. Ampliación y dotación de aceras en la calle Cortijo de las Angustias
11. Finalización del vial planteado en la actualidad que conecta la calle Cerro del Oro con la calle Federico García Lorca, a la altura del Parque Acuático.
12. Creación de un vial que conecte la calle Vista Blanca en su punto más alto (Urbanización La Colina) con el cruce de la calle Nerea Risquel con la calle La Paz.
13. Creación de un vial que conecte la calle Nerea Risquel con la calle Cerezo.
14. Creación de dos viales transversales a la Avenida de la Sierra que conecte la misma con la zona urbanizable 3 y remodelación del vial existente.
15. Conexión de la calle Santa Ana con la Avenida de la Constitución a través del vial del Polideportivo y el Instituto.

### Como suelo urbano no consolidado se delimitan:

1. La zona existente entre la calle Cerro del Oro y la Urbanización Cerro del Sol, por carecer de urbanización.
2. La zona existente entre la calle Granados y la calle Término, al sur de la actual UE-1 por carecer de urbanización
3. La zona existente entre la calle La Paz y calle Cerro del Oro, en la actualidad la UE-6, por no comprender todos los servicios.
4. La zona existente tras calle Nerea Risquel, propiedad municipal, por carecer de urbanización.
5. La zona existente entre calle Nerea Risquel y Calle Cerezo, en la actualidad la UE-8. En esta zona se plantea un vial.



6. La zona existente entre calle Generalife y el Hotel Calderón, por carecer de urbanización.
7. La zona existente entre Avenida de la Constitución y la Calle Real por carecer de urbanización.
8. La zona existente entre Avenida de la Sierra y la calle Abedul por carecer de urbanización.
9. La zona existente entre Santa Ana y calle Abedul por carecer de urbanización.
10. La zona existente entre la calle Barrio del Cerrillo y la urbanización Sotoblanco por carecer de urbanización.
11. La zona existente entre Camino Viejo de Güejar y Urbanización Sotoblanco, en la actualidad en tramitación la delimitación de la UE-17, por carecer de urbanización.
12. La zona conocida como Los Abetos, donde se localizan 72 viviendas, desarrollada al amparo del Plan Parcial Cerro del Oro. Dicho Plan Parcial no culminó su desarrollo y por tanto la zona carece de dotaciones, aunque la urbanización es aceptable.

#### 10. ESTRATEGIA DEL PLAN GENERAL PARA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA Y A LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

Los problemas detectados en el campo de la vivienda en el municipio son:

- La subida de los precios experimentada sobre todo en los últimos cinco años, ya que antes del “boom” inmobiliario los precios de la vivienda en Cenes de la Vega estaban incluso por debajo de los de la vivienda de protección.
- La aparición de tipologías de vivienda con espacios muy reducidos, repetición de la misma tipología (1 o 2 dormitorios, con cocina integrada en el estar), aglomeración de viviendas en ciertas zonas.
- La escasa construcción de viviendas de protección de promoción pública o privada, por la escasez de suelo público urbanizado o de urbanización viable.

Para la resolución de estos problemas las estrategias a llevar a cabo son:

- El establecimiento, tal y como establece el artículo 10 de la LOUA, del 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector en suelo urbanizable para construcción de viviendas de protección, lo que supone que de las 674 viviendas previstas, 207 son de protección
- El establecimiento, tal y como establece el artículo 10 de la LOUA, del 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector en suelo urbano no consolidado y siendo en algunas del 50% y en dos de ellas del 100%, lo que supone que de las 160 viviendas 85 sean de protección.
- De las viviendas en suelo urbano no consolidado, 32 están una zona (SUNC-4) propiedad municipal, donde todas las viviendas son de protección.
- El establecimiento de Áreas de Reserva, conforme al artículo 73 de la LOUA, con el objeto de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección en el núcleo, en zonas de suelo urbano no consolidado-
  - Zona 7- entre Avenida de la Constitución y la Calle Real- 13 viviendas de las cuales 7 son de protección (50% de la edificabilidad).
  - Zona 10- entre la calle Barrio del Cerrillo y la urbanización Sotoblanco- 7 viviendas todas de protección (100% de la edificabilidad).
  - Zona 11- entre Camino Viejo de Güejar y Urbanización Sotoblanco- 26 viviendas de las cuales 14 son de protección (50% de la edificabilidad).
- El establecimiento de una normativa que regule el número de viviendas en suelo urbano en función de su situación, dimensiones del solar y edificabilidad y tipología permitidas, con el fin de evitar aglomeraciones de las mismas y una oferta más variada en la tipología.
- El establecimiento de una ordenanza que regule las dimensiones mínimas de los espacios de las viviendas y aparcamientos, con el fin de obtener viviendas dignas y de calidad.

Para la intervención en el mercado del suelo la LOUA establece los siguientes instrumentos:

- El patrimonio público de suelo y las reservas de terreno para el mismo.
- El derecho de superficie.
- Las áreas de derecho de tanteo y retracto.

El Plan General establece:

- Un área de derecho de tanteo y retracto para el Sistema General de Espacios Libres
- Un área de derecho de tanteo y retracto para la zona urbanizable 4, donde se ubican el Sistema General Dotacional del Centro de Salud y el Sistema General de aparcamiento público.



### 11. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA PROPUESTAS

En los Sistemas Generales de Espacios Libres, las principales intervenciones son:

Espacio Libre	Superficie m <sup>2</sup>	Coste €	Financiación			
			Ayto	Diputación	Junta de Andalucía	Estado
Ladera de Vista Blanca	13.500	1.900.000	950.000 50%	190.000 10%	760.000 40%	
Parque Ribera del Río- SG 2	105.000	13.400.000	5.360.000 40%	1.340.000 10%	3.350.000 25%	3.350.000 25%
Ampliación Plaza Carlos Cano	3.400	570.000	Se ejecuta con el resto de la urbanización o con el aparcamiento			

En los Sistemas Generales de Equipamientos las principales intervenciones son:

Equipamiento	Superficie m <sup>2</sup>	Coste €	Financiación			
			Ayto	Diputación	Junta de Andalucía	Estado
Ayuntamiento	4.100	3.500.00	1.750.000 50%	350.000 10%	1.050.000 30%	350.000 10%
Cementerio	3.500	1.020.000	510.000 50%	102.000 10%	306.000 30%	102.000 10%
Centro de salud	4.300	3.500.000			3.500.000 100%	
Pabellón	7.240	1.600.000	800.000 50%		800.000 50%	
Instituto- Colegio	11.850	5.500.000			5.500.000 100%	

En los Sistemas Generales viarios y de comunicaciones

Equipamiento	Superficie m <sup>2</sup>	Coste €	Financiación			
			Ayto	Diputación	Junta de Andalucía	Estado
Vial Acuola	678	148.000	44.400 30%	103.600 70%		
Bajada Cerro del Oro por la Colina	1.264	276.000	82.800 30%	193.200 70%		
El Termino (junto UE-1)	696	152.000	45.600 30%	106.400 70%		
Avd Sierra- Vega 1	300	66.000	19.800 30%	46.200 70%		
Avd Sierra- Vega 2	342	74.900	22.470 30%	52.430 70%		
Avd Sierra- Vega 3	468	102.000	30.600 30%	71.400 70%		
C/ Arco- ampliación	670	146.000	43.800 30%	102.200 70%		
Avd Sierra- nuevo Centro Salud	340	278.000	SE EJECUTA CON LA URBANIZACIÓN URBA 4			

Camino Angustias-ampliación	1.082	398.700	SE EJECUTA CON LA URBANIZACIÓN URBA 4			
Urbanización Pago de Henares	7.000	1.000.000	200.000 20%	100.000 10%		700.000 70%
Avd de la Sierra	31.438	1.000.000	300.000 30%	700.000 70%		
Calle Cerro del Oro	17.423	800.000	240.000 30%	560.000 70%		
Camino del Río Genil	4.108	359.000	107.700 30%	251.300 70%		
Calle Vista Blanca	11.160	976.000	292.800 30%	683.200 70%		
Calle Ciprés	1.129	99.000	29.700 30%	69.300 70%		
Avenida de la Constitución	7.233	632.000	189.600 30%	442.400 70%		
Camino Viejo de Gúejar	2.055	90.000	27.000 30%	63.000 70%		

En la previsión de financiación de estas actuaciones habrá que tener en cuenta las subvenciones que tienen periodicidad anual (líneas de gobernación, infraestructuras turísticas, PFEA, ect) y aquellas extraordinarias (Plan E y otras específicas), así como el Programa Cuidad 21, los Planes de Obras y Servicios de la Diputación y los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio municipal del suelo, con las limitaciones que establece el artículo 75 de la LOUA.



## 12. PROPUESTAS PARA LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Conforme al artículo 29 de la LOUA, es preceptivo la elaboración y aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbanística. Además en el punto 2, se indica que se debe propiciar la adecuada coordinación administrativa y participación pública.

A estos efectos se propone:

- Dar suficiente difusión a través de prensa local y bandos municipales de la aprobación del avance y su periodo de exposición pública.
- Facilitar el acceso y consulta al documento a través de la página web municipal y distintas dependencias municipales.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento a las administraciones cuyo informe sectorial sea preceptivo para la aprobación inicial:
  - Consejería de Medio Ambiente-
    - Evaluación de Impacto Ambiental-artículo 36, disposición transitoria 4ª de la ley 7/2007 GICA, artículo 30 Reglamento (Memoria- Resumen- artículo 15 y 16)
    - Agencia Andaluza del Agua, artículo 25.4 del Texto Refundido de la ley de Aguas
  - Consejería de Cultura- artículo 29.4 de la ley 14/2007
  - Consejería de Obras Públicas y Transportes- Servicio de Carreteras, artículo 35 de la ley 8/2001
  - Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio,- valoración de la incidencia en la ordenación del territorio- artículo 17 y 18 de la ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía
  - Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio- artículo 18.3.c) de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a las áreas o sectores que contengan reservas de terreno para vivienda de protección.
  - Ministerio de Fomento- para que se informe de la posible necesidad de informe según la disposición adicional 2ª 4 de la Ley 13/2003 de 23 de mayo.
  - Delegado de Economía y Hacienda provincial de la Administración General del Estado, Consejería de Gobernación y Diputación Provincial, conforme al artículo 189 de la ley 33/2003 de del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento a municipios limítrofes, diputación provincial y resto de delegaciones provinciales de la Junta de Andalucía.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento a las distintas empresas públicas de vivienda y suelo.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento a las distintas empresas suministradoras, (Endesa Distribución Eléctrica, Compañía Telefónica de España, EMASGRA, Gas Natural, ect), con objeto de que informen sobre las infraestructuras necesarias para los nuevos desarrollos y los criterios a adoptar en la normativa para la ejecución de las obras de urbanización.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento, solicitando informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el municipio, conforme al artículo 26.2 de la ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Secretaria de Estado de Telecomunicaciones.
- Comunicar su aprobación y enviar el documento a la asociación de empresarios y otras asociaciones del municipio, y propiciar reuniones informativas y de trabajo con las mismas.

- Comunicar su aprobación y enviar el documento a los distintos colegios profesionales.
- Entrar en contacto con los propietarios de terrenos más afectados, informándoles de la propuesta y los efectos de la misma.
- Establecer reuniones de trabajo con los distintos grupos políticos municipales.