Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín

Memoria Justificativa y de Ordenación

EQUIPO DE REDACCIÓN

D. Miguel Martín Heredia	Arquitecto Director
Dª Eva Gómez Prieto	Arquitecto
Dª María Teresa García González	Geógrafa

Colaboradores asesores:

D. Francisco Peña Fernández	Arquitecto Asesor
D. Emilio Molina Lamothe	Letrado Asesor

Otros Colaboradores

D. Eduardo Ortiz Rgz. de Castro	Estudiante de Arquitectura
D. Isidoro García Ávila	Estudiante de Arquitectura

Alhendín, Julio de 2004

I. INFORMACIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES..... 4
1.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS. 4
1.2 PROCESO Y CONTENIDO..... 5
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO. 7
2.1.- EL MEDIO FÍSICO. 7
2.2.- LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA..... 12
2.2.1. Población. 12
2.2.2. Actividades económicas. 16
2.3. LA VIVIENDA. 17
2.4.- LA ESTRUCTURA URBANA. 18
2.4.1. Historia del asentamiento. 18
2.4.2. Morfología urbana..... 18
2.4.3. Edificaciones y otros elementos de valor histórico o artístico..... 21
2.4.4. Comunicaciones y transportes..... 23
2.4.5. Equipamientos y espacios libres..... 24
2.4.6. Redes de infraestructuras urbanas..... 25
2.5. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LA DIRERENTES ALTERNATIVAS. 25
2.6. PLANOS DE INFORMACIÓN. 26
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. 27
3.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA. 27
3.1.1. El modelo territorial. 27
a). Determinaciones sobre el sistema de asentamientos. 27
b). Determinaciones sobre la red viaria..... 28
c). Suelos afectados a la red de espacios libres de la aglomeración. 28
d). Suelos afectados a la red hídrica principal. 29
e). Suelos sometidos a regulación de usos por su valor ecológico, ambiental y paisajístico. 29
f). Suelos sometidos a regulación de usos por su valor productivo. 29
g). Suelos sometidos a regulación de usos como reservas de espacios libres públicos. 29
h). Zonas de ordenación concertada..... 29
3.1.2. Los Sistemas Generales. 30
3.1.3. El Suelo Urbano. 30
3.1.4. El Suelo Urbanizable. 30
3.1.5. La Política de Vivienda. 31
3.1.6. La Protección del Patrimonio. 31
3.1.7. El Suelo No Urbanizable. 31
3.2 PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE RECURSOS. 31
3.2.1. Actuaciones en Sistemas Generales 32
3.2.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable. 33
3.2.3. Actuaciones en Suelo Urbano. 34
3.2.4. Resumen de actuaciones contenidos en el P.G.O.U. 34
3.2.5. Evaluación de recursos económicos, viabilidad de las determinaciones..... 35
3.2.6. Organización temporal de las actuaciones. 35
3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN..... 37
4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA..... 38
5. VIGENCIA DEL P.G.O.U. INDICADORES PARA SU INNOVACIÓN, PREVISIÓN O MODIFICACIÓN. 39
ANEXO1. TRÁFICO Y MOVILIDAD..... 40
Polígono Empresarial..... 43
ANEXO 2. POLÍTICA DE VIVIENDA. 46
ANEXO 3. IDONEIDAD AMBIENTAL. 48
ANEXO 4. MARCO PARTICIPATIVO DEL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA 51

I. INFORMACIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

1.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS.

El P.G.O.U. del Termino Municipal de ALHENDÍN se formula de conformidad con lo establecido en la L.O.U.A. 7/2002, en su Disposición Transitoria 2ª-2. como adaptación de carácter parcial, de la Normas Subsidiarias vigentes.

A tal efecto esta adaptación incluye las determinaciones que configuran la Ordenación Estructural determinadas en el Art.10-1 de la citada Ley.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada el 15 de Julio de 1999, justificándose la necesidad y conveniencia de esta adaptación parcial en:

1. En Mayo de 2000 el Ayuntamiento adopta la iniciativa de promover en su término Municipal un polígono de Actividades Productivas al servicio de la Aglomeración Urbana de Granada, previa clasificación como Suelo Apto para Urbanizar de un Suelo Clasificado como No Urbanizable común de las NN.SS. y situado en el Pago del Marchal.

> La Modificación de las NN.SS. inicia su tramitación con el Acuerdo de Exposición Pública del Avance en Diciembre de 2002. Siendo denegada su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo en su Sesión de 31 de Enero de 2003, por cuanto "*contradice los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada P.O.T.A.U.GR*".
>
> 2. La Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 3 de Diciembre de 2002 por la que se formula la modificación del P.O.T.A.U.GR. y específicamente la referida al "Ámbito físico de la Aglomeración en la que deben aplicarse sus determinaciones generales" habilita la iniciativa de clasificación de Suelo del Ayuntamiento de Alhendín, para la citada finalidad.
>
> 3. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, determina en sus Artículos 36 y 37 el carácter de Revisión Parcial de la presente Innovación del Planeamiento Municipal.

El objeto y fundamento de esta Revisión Parcial de las NN.SS. es la Clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de los suelos denominados Pago del Marchal clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable Común.

1.2 PROCESO Y CONTENIDO.

El contenido preceptivo de la Revisión alcanza a las determinaciones de Ordenación Estructural que se transcriben de la Ley.

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

> c.1.) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m²/hab., a determinar reglamentariamente según las características del municipio.
>
> c.2.) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

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

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

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

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico mas relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los

que se refiere el artículo 46.1. g), y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

La pertenencia del Término Municipal de Alhendín a la Aglomeración Urbana de Granada, lo caracteriza como Municipio de relevancia territorial, por lo que habrá de atenderse a:

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

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

c) Previsión de los sistemas generales de incidencias o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En consecuencia el PGOU deberá atender expresamente estos contenidos sin perjuicio de su incorporación al mismo desde las NNSS. en vigor.

El marco legal y normativo en el que se formula el PGOU es:

- La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, e instrucciones que sobre la materia dicta la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

- El Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 27 de Diciembre de 1999.

- La legislación sectorial que con carácter vinculante le sea de aplicación.

Se incluyen también las Modificaciones Puntuales de carácter pormenorizado o detallado que rectifican o subsanan contenidos de las NN.SS. vigentes y que se relacionan explícitamente:

- Supresión del Sector 17 de Sistema General.
- Inclusión de suelo de Sistema General de Espacios Libres en el borde Oeste adscrito a los nuevos suelos industriales como medida ambiental compensatoria, según se recoge en la Declaración de Impacto Ambiental relativa a “Modificación Puntual de NN.SS. de Alhendín” de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Granada.
- Establecimiento de usos globales y pormenorizados y su asignación física.
- Incorporación al planeamiento de la ampliación de la Planta de Recuperación y Compostaje Loma de Manzanares y sus vertederos anexos.
- Ajuste de la delimitación de la Zona de Ordenación Concertada prevista en el POTAUGR para los terrenos del Ministerio de Defensa colindantes con el término municipal de Armilla.
- Modificación puntual de calificación pormenorizada en la Avda. de Andalucía asignándole el uso de Comunicaciones y Transportes.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alhendín que se revisan, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada el 15 de Julio de 1999, tuvieron como punto de partida un completo documento de Información Urbanística en el que se analizaba y diagnosticaba la situación y problemática del término municipal de Alhendín, tanto desde el punto de vista físico como humano o económico.

Al mismo tiempo en dicho documento se incorporaban los criterios de ordenación territorial del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Granada, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 6 de marzo de 1987, y aquellos otros que se deducían de los trabajos preparatorios del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en fecha de 27 de Diciembre de 1999.

Todo ello le confiere al Documento un gran valor y actualidad en cuanto a su contenido y sus previsiones.

Estas circunstancias, junto con la particularidad de los objetivos que se fijan para la presente Revisión-Adaptación del planeamiento, nos hacen tomar como base de partida la Memoria Informativa de las NNSS, cuyo contenido damos por reproducido e incorporado a este Documento de Plan General, introduciendo las lógicas modificaciones acontecidas en los últimos cuatro años y medio de vigencia de las Normas Subsidiarias.

2.1.- EL MEDIO FÍSICO.

Tal y como queda recogido en el estudio y análisis ambiental de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y en su Estudio de Impacto Ambiental, así como en el documento de diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, "*la considerable extensión del término municipal (5.233 hectáreas), su gran desarrollo longitudinal en sentido suroeste-noreste (más de 20 kilómetros) y su posición físicamente periférica en el ámbito respecto a la Vega hacen que abarque diversidad de unidades fisiográficas y ambientales, desde la poco elevada sierra de Pera (donde se sitúa la cota máxima del municipio, 1.400 metros), que presenta uno de sus flancos al sur del término, hasta la vega en el sector aluvial del río Dílar (700 metros de cota altitudinal), pasando por los terrenos alomados de la cuenca del arroyo del Tarajal y pequeños resaltes de materiales duros intercalados (cerros del Gallo, Gordo, del Rey), así como el diapiro evaporítico –que constituye el yacimiento de celestina - de Montevives*.

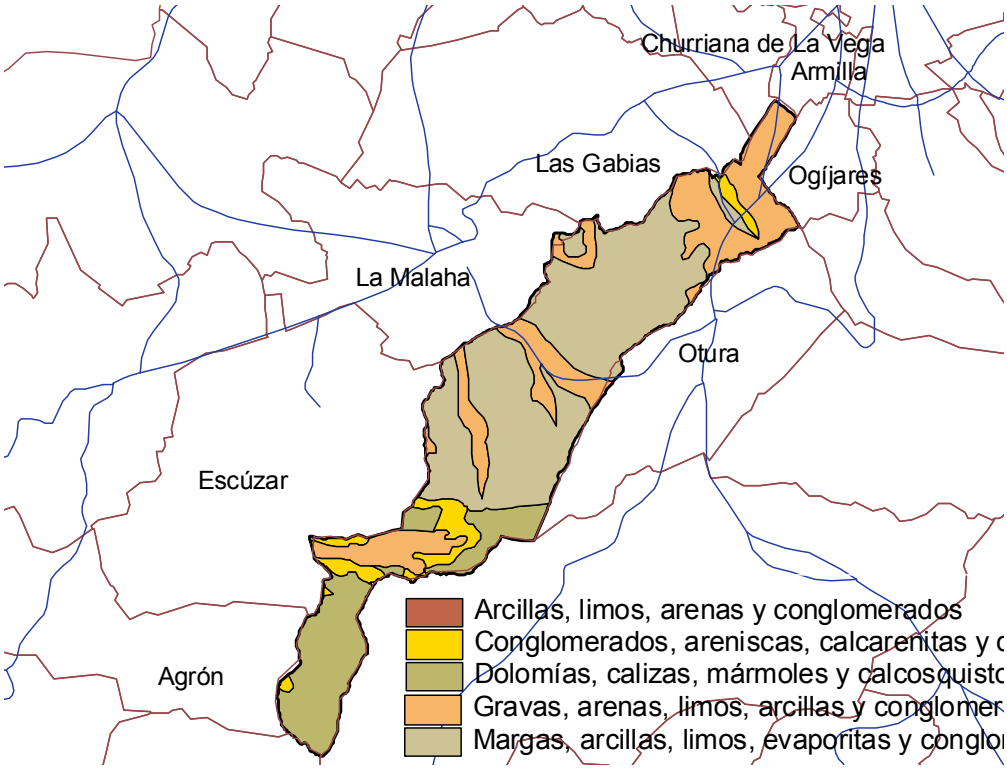
Terreno irregular por tanto, que, bajo diversas condiciones microclimáticas y tras un dilatado proceso de roturación y otras intervenciones antrópicas sobre el medio, ha conllevado la configuración de diversas y, en general, empobrecidas unidades ambientales.

Predominan las áreas cultivadas, entre las que perviven restos de monte encinar, casi todo localizado en sierra de Pera; comunidades de ambientes húmedos y salobres de arroyo del Tarajal y vegetación nitrófila y ruderal en los múltiples afloramientos rocosos y en los cauces del barrancos insertos entre los terrenos de secano, pero donde los matorrales seriales de degradación se extienden sobre todo los cerros Montevives, del Rey y Madrigueras."

La Caracterización territorial de Alhendín hay que enmarcarla en los procesos morfoestructurales y geotécnicos de una de las grandes unidades físicas del relieve

granadino: la Depresión de Granada, constituida por los rellenos sedimentarios del Surco Intrabético.

Las formaciones litológicas que afloran en el municipio están, a grandes rasgos, compuestas por arenas del Cuaternario, limos del Mioplioceno y calizas metamórficas del Triásico, y son la base de los fértiles suelos de la vega sobre los que se sustenta la principal actividad territorial: la agrícola.



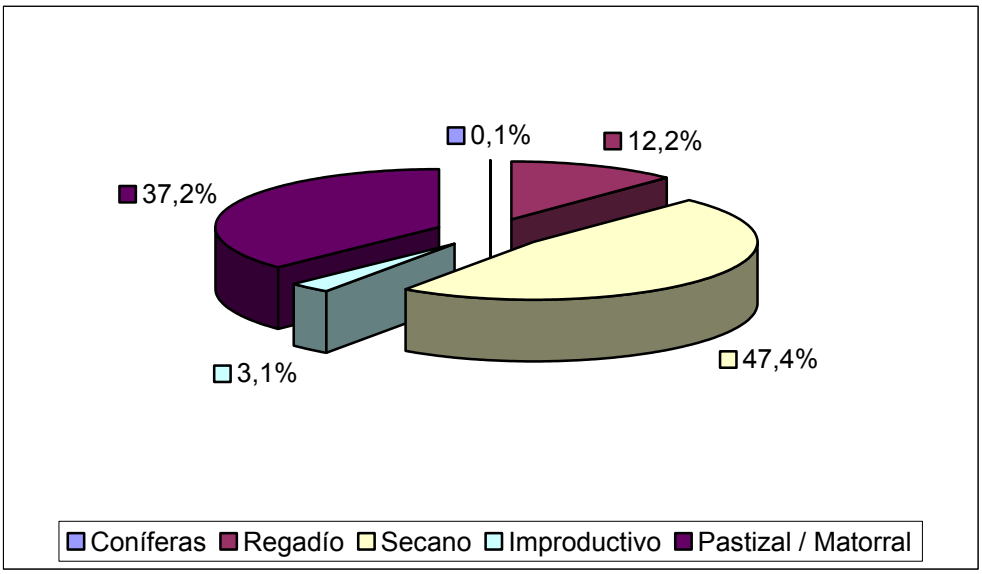
Las características climatológicas, edafológicas y de vegetación potencial circunscriben al municipio dentro del piso bioclimático mesomediterráneo, con temperaturas medias anuales que oscilan entre los 13ºC y los 17ºC y la media de las mínimas del mes más frío entre 8ºC y 14ºC. Las precipitaciones oscilan entre 350-600 mm anuales.

En Alhendín la comunidad climácica del piso mesomediterráneo es el encinar basófilo, que en la actualidad se corresponde con las mejores tierras para el cultivo. Dentro de este mismo piso, subsiste una densa cubierta vegetal de la serie basófila del encinar de la Sierra de la Pera, considerada Complejo Serrano de Interés Ambiental por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (derogado en el ámbito del POTAUG).

La disposición casi concéntrica de los materiales de la Depresión de Granada y de las distintas unidades de modelado, junto a las características climáticas que presenta, provocan en fuerte medida la organización de los usos del suelo, donde los regadíos ocupan casi todo el centro de la Depresión, rodeados de secanos arbóreos y herbáceos y de las formaciones seriales de la encina.

Respecto a los **usos del suelo,** Alhendín ha sido tradicionalmente un pueblo agrícola en el que el secano ha ocupado la práctica totalidad de sus tierras de cultivo.

Según los datos extraídos del Mapa de Cultivos y Aprovechamientos, en el término municipal de Alhendín, aproximadamente un 60% del suelo tiene aprovechamiento agrario, un 37% está ocupado por pastizal o matorral y un 3% es improductivo.



El porcentaje que ocupan las tierras de regadío, de igual modo que ocurre en el resto de municipios de borde de la Vega de Granada, es ampliamente inferior a las cubiertas por olivares o cereales de secano, si bien también presenta extensiones de tierras no cultivadas cubiertas con vegetación natural o repoblaciones forestales.

Las tierras de regadíos tradicionales de la Vega, muy segregadas por los crecimientos urbanos, y surcadas por el río Dílar y el arroyo de Las Andas se pueden distribuir en 999 unidades distintas: una emplazada entre la Base aérea y el núcleo de Alhendín con zonas cultivadas de herbáceos y algunos frutales y un sistema de comunicaciones limitado a algunos caminos rurales; la segunda unidad podemos situarla entre el Camino de los Corsarios y el núcleo de Alhendín presenta sobre una topografía llana cultivos principalmente de regadío herbáceo y frutales en la zona de contacto con Las Gabias. El sistema hídrico de esta unidad está formado por el Arroyo de Las Andas y un gran número de acequias.

Entre la Autovía y los suelos urbanizables de Alhendín quedan los restos residuales de otra unidad de vega con cultivos herbáceos de regadío y enormes tensiones territoriales.

Una cuarta unidad podemos localizarla entre los límites del río Dílar, el eje viario Otura-Alhendín y la Autovía. Se trata de una zona llana cultivada con predominio de herbáceos, si bien en los bordes de la unidad se está produciendo el abandono de los cultivos por las tensiones que soportan.

Estas mismas tensiones urbanísticas y abandono de los cultivos se produce en los bordes de la quinta y última unidad de regadío localizada entre el eje viario Otura-Alhendín, la Autovía y los suelos urbanizables de Alhendín.

Uso	Superficie (Ha.)	% s/total
Coníferas	4,1	0,08
Cultivos herbáceos en regadío	55,6	1,10
Frutales en secano	89,7	1,77
Huerta y cultivos forzados	133,3	2,63
Terreno improductivo	156,6	3,09
Labor en secano	2.122,9	41,84
Olivar en regadío	428,4	8,44
Olivar en secano	194,6	3,84
Pastizal / Matorral	1.115,2	21,98
Pastizal / Matorral con coníferas	58,6	1,15
Pastizal / Matorral con frondosas	714,8	14,09
	5.073,8	**100,00**

"En los usos primarios destacan dos que están íntimamente relacionados con la pobreza agrobiológica de la mayor parte del territorio municipal; por un lado, los herbáceos de secano, que soportan dilatados períodos de barbecho y suponen algo más del 40% *de la superficie productiva total; por otro, el monte bajo, esencialmente subarbustivo, que se extiende por el* 22% *de aquélla.".*

En el secano destacan los terrenos de labor alternados con el olivar y con zonas de matorral, todos ellos sobre un terreno alomado formado por limos y margas.

"El espacio construido abarca 396 *hectáreas, de las que* un 90% son residenciales y un 10% *industriales, porcentaje ligeramente inferior a la media de la Aglomeración en el primer caso y muy superior en el segundo, por la relativa rareza y grado de concentración de este uso en el ámbito (esencialmente en los polígonos del norte)".*

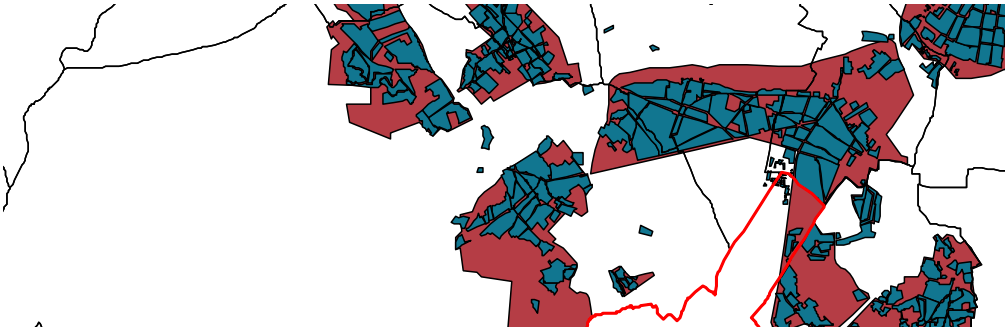
Las diferentes variables que configuran el territorio del municipio de Alhendín dan lugar, de norte a sur, a tres áreas homogéneas o unidades de paisaje:

- Paisaje urbano.
- Paisaje agrícola dominado por el secano.
- Paisaje de carácter serrano (Sierra de Pera).

En cuanto al **sistema de asentamientos,** el término municipal de Alhendín "*forma parte del sistema de asentamientos meridionales de nivel intermedio con centralidad en Granada*.

A pesar del extenso desarrollo longitudinal del término en sentido noreste-suroeste, los asentamientos, tanto el concentrado (núcleo de Alhendín) como los diseminados, se localizan en su práctica totalidad en el apéndice septentrional, primigeniamente justo en el contacto de la llanura aluvial del Dílar con los glacis y las lomas de la vertiente nororiental de Montevives y recientemente extendiéndose por el propio espacio de vega; por tanto, aprovechando en su origen la productividad agrícola y actualmente la proximidad a Granada y corona inmediata, pero asimismo el antiguo trazado de la CN-323, que ahora constituye exclusiva travesía por desplazamiento hacia el este de la vía de conexión entre Granada y la costa.

Así, el desarrollo del espacio construido de Alhendín se ha producido siguiendo los ejes viarios hacia Armilla y Las Gabias".



2.2.- LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

2.2.1. Población.

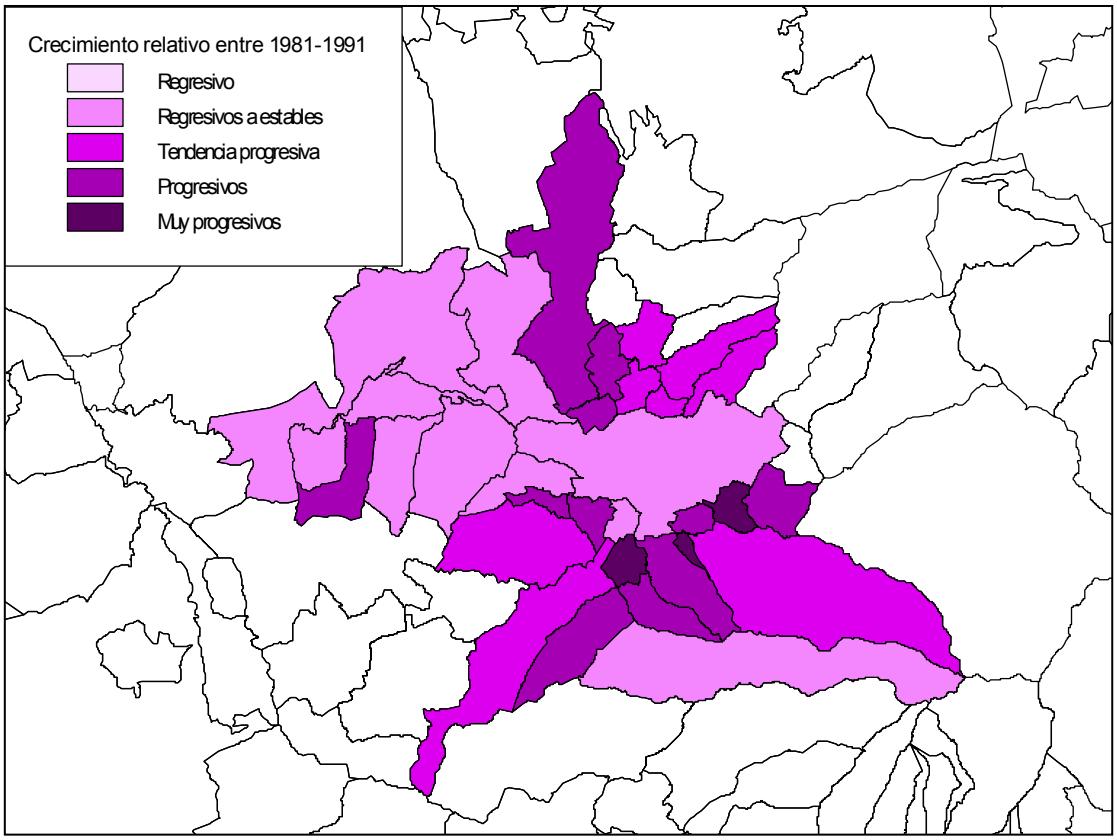
El volumen de población granadina, ha alcanzado, en el último Censo de Población y Vivienda, los 821.660 habitantes para un territorio de 12.531 km^2, lo que supone una densidad de 66,57 hab/km^2; unas cifras que se reparten de manera muy desigual por el territorio granadino y a las que la Aglomeración Urbana de Granada aporta un 54,56% de la población.

En cifras absolutas la Aglomeración (448.294) ha aumentado en el periodo intercensal 2001-1991 en 41.037 habitantes, lo que supone un incremento de algo más de un 10% sobre las del Censo de 1991 y de un 20,96% sobre el Censo de 1981.

Al relacionar estas cifras con los valores de Alhendín vemos como el municipio ha incrementado en un 24,61% su población sobre la de 1991, y un 46,54% sobre 1981, alcanzándose los 4.578 habitantes.

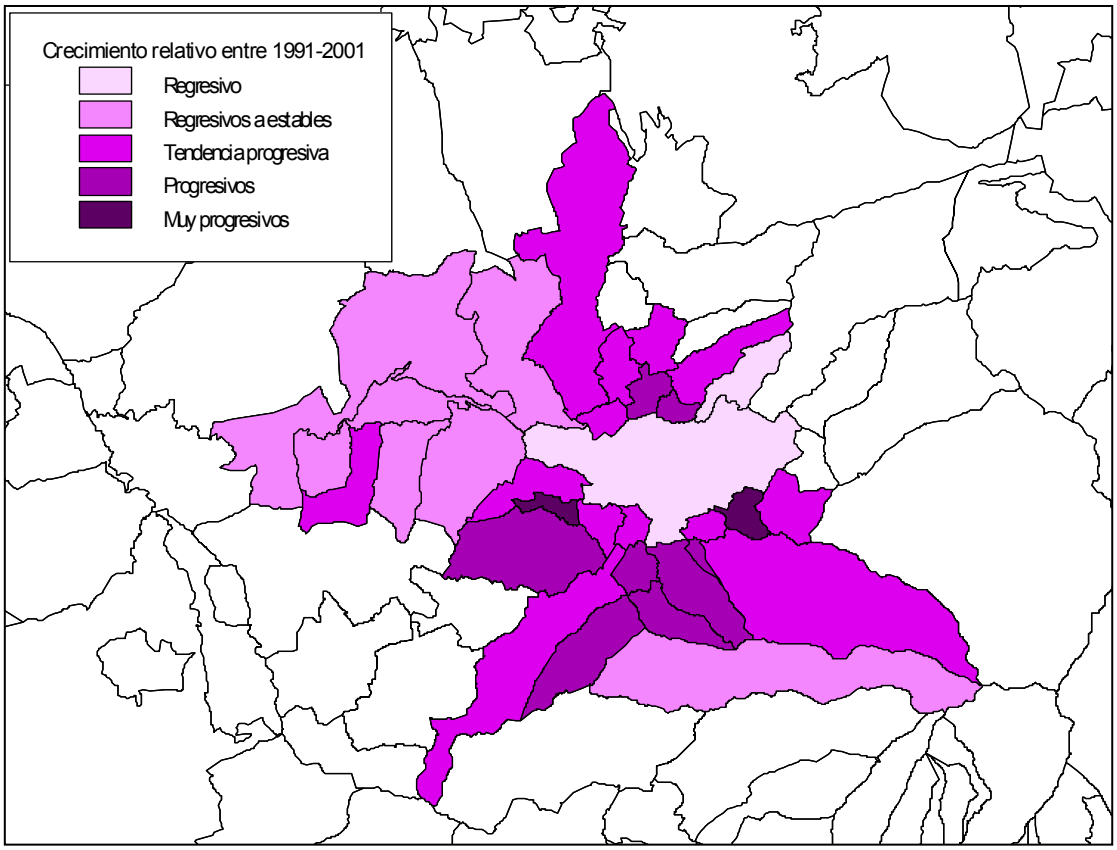
Estamos por tanto ante un municipio que ha evolucionado de una dinámica poblacional con tendencia progresiva, con valores por encima de la media de la Aglomeración, a una dinámica con tendencia muy progresiva, aunque no es de los que más crecen dentro de ésta:

	Censo 1.981	Censo 1.991	Censo 2.001	
Alhendín	3.124	3.674	4.578	Población
	2,97	17,61	24,61	Incremento %
Aglomeración (sin Granada)	123.981	152.045	207,633	Población
	14,90	22,64	36,56	Incremento %
Aglomeración	370.623	407.257	448.294	Población
	26,03	9,88	10,08	Incremento %



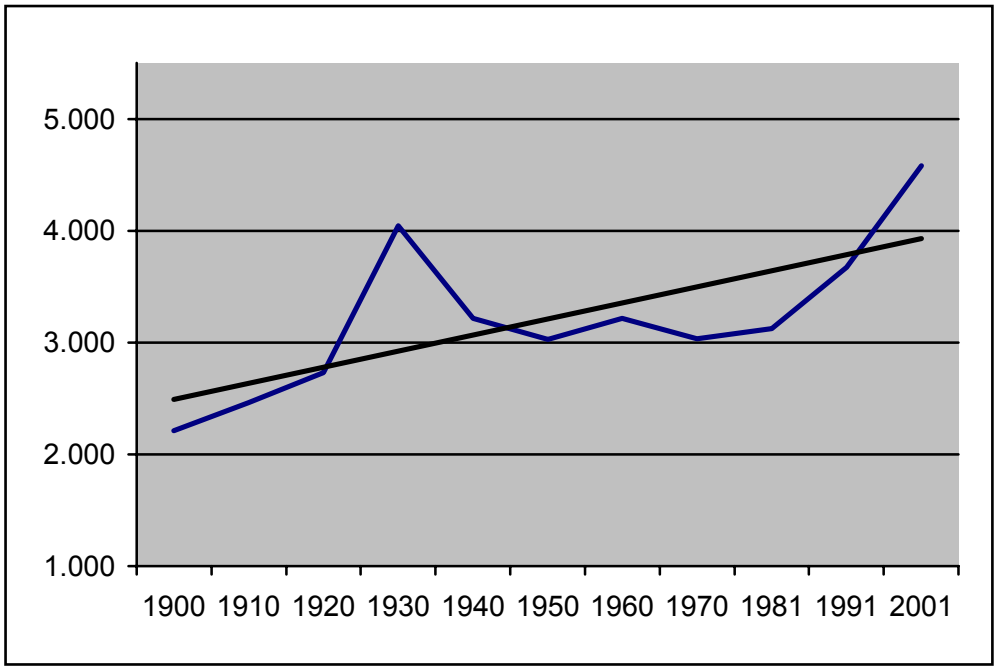
Si analizamos la evolución del conjunto del Subárea Dílar en la que el POTAUG enmarca a Alhendín, tan sólo Dílar (9%) ha crecido menos que Alhendín, y ambos se encuentra muy alejados de la tendencia del resto de los municipios de la Subárea, donde Churriana, Las Gabias y Otura han visto aumentar su población en el periodo intercensal en unos porcentajes de 37, 60, y 85 respectivamente.

En esta Subárea también se localiza Cúllar Vega cuyo comportamiento demográfico ha sido espectacular en la última década, con un incremento del 172%, es decir, el municipio que más ha crecido de la Aglomeración y de toda la provincia.



Para este periodo 1991-2001 y en términos absolutos, la población de Alhendín se ha ampliado en 904 habitantes, produciéndose el mayor aumento de población entre los años 1998 y 1999, y las causas debemos buscarlas en la atracción de adultos jóvenes de ambos sexos.

Grafico 1. Alhendín. Datos Censales 1900-2001. I.N.E.



Esta tendencia se acentúa aún más si consideramos como datos de partida los aportados por el Padrón Municipal de Habitantes; datos que reflejan como la dinámica demográfica de Alhendín continúa en constante crecimiento, habiéndose incluso superado la cifra de los 5.000 habitantes, con 5.167 personas empadronadas en el municipio a principios de octubre de 2003.

El aumento paulatino del número de habitantes en los últimos años está consolidando al municipio como una zona residencial del cinturón de la capital granadina y confirma la tendencia de alto crecimiento recogida en el documento de diagnóstico del POTAUG, que establecía dos horquillas de población previsible para los años 2001 y 2011 según las cuales el escenario poblacional de Alhendín estaría entre los 5.000 y 7.500 habitantes.

En cuanto a la **estructura de la población**, en Alhendín el porcentaje de población menor de 15 años es, para el año 2000, de 17,31% y el de población mayor de 65 años de 14,32%; cifras indicativas del paulatino envejecimiento de la población y de unas bajas tasas de natalidad, variables propias de las sociedades demográficamente evolucionadas.

Este envejecimiento en el municipio es menor que en el conjunto provincial (las personas mayores de 65 años representan el 14,32% frente a un 16,34% en la Provincia), si bien ostenta uno de los mayores índices de la Aglomeración, sólo superado por Atarfe, Chauchina, Cijuela, Pinos Puente, Granada, Vegas del Genil, Fuente Vaqueros, Víznar y Dílar.

Lógicamente, el aumento de las personas mayores va acompañado de la disminución de los individuos jóvenes, menores de 15 años, que suponían el 23,57% de la población de Alhendín en 1991, mientras que en el 2000 no llegan al 18%.

No obstante, en los tres últimos años, la población de Alhendín está experimentando un rejuvenecimiento propio de un municipio que, tanto por la movilidad geográfica como por el ritmo actual de construcción de nueva vivienda y el precio de la misma, se ha convertido en foco de atracción dentro de la Aglomeración granadina.

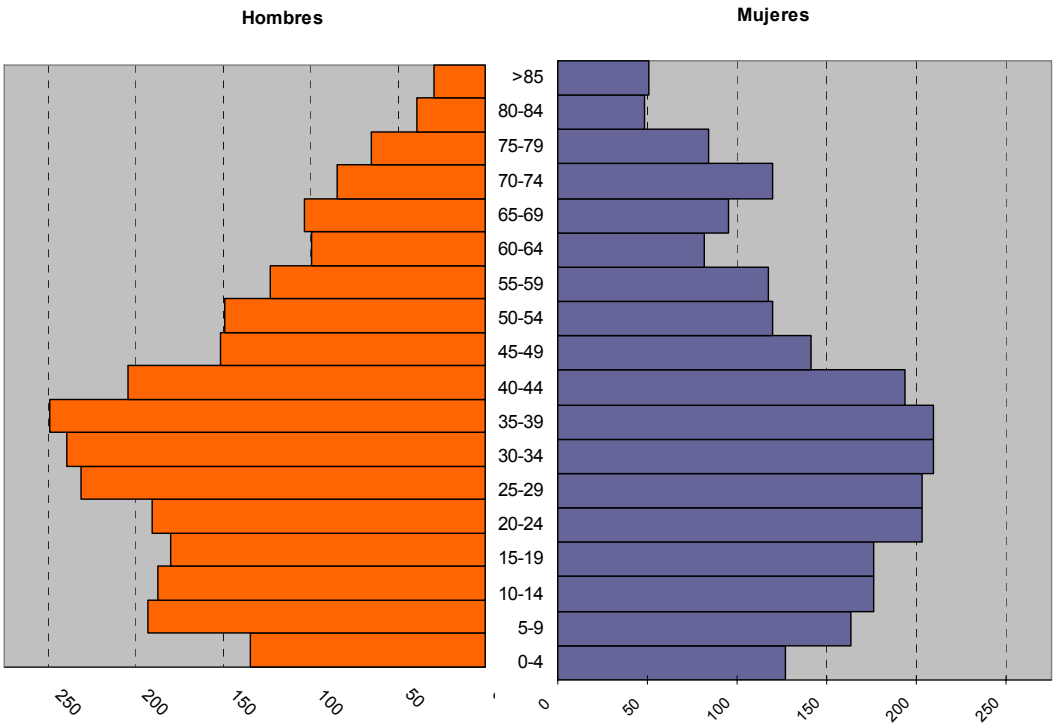
Estas circunstancias están introduciendo grandes cambios en la estructura demográfica del municipio, de tal forma que el panorama que arrojan las cifras de la Revisión del Padrón Municipal de Alhendín para octubre de 2003 presenta un perfil piramidal casi perfecto caracterizado por:

- Una base piramidal estrecha, consecuencia de la disminución de la natalidad en las últimas décadas.

- Casi un tercio de la población en edades comprendidas entre 15 y 35 años proyectan un mayor ensanchamiento de la pirámide por el centro en los cohortes correspondientes a los grupos de población potencialmente activa nacidos entre 1965 y 1975.

- Una cúspide formada por el 13% de la población mayor de 65 años.

Grafico 2. Padrón Municipal de Habitantes. Alhendín 2003.



2.2.2. Actividades económicas.

El sector agrícola, aunque principalmente destinado al autoconsumo y al pequeño comercio, ha sido el tradicional motor de la economía de Alhendín, si bien ha sufrido un descenso muy importante en cuanto al número de ocupados, pues mientras en 1981 ocupaba al 31,7% de la población en 1991 tan sólo se dedicaban a él el 19,18%; esta pérdida de población ocupada ha pasado a engrosar los sectores de la construcción y servicios, que ocupaban en 1991 a casi dos terceras partes de la población.

Por el peso relativo que cada uno de estos sectores tienen sobre el total de la estructura de la población ocupada podemos caracterizar la actividad del municipio con las siglas SIAC – Servicios 46,77%, Industria 20,72%, Agricultura 19,18 % y Construcción 14,67% -.

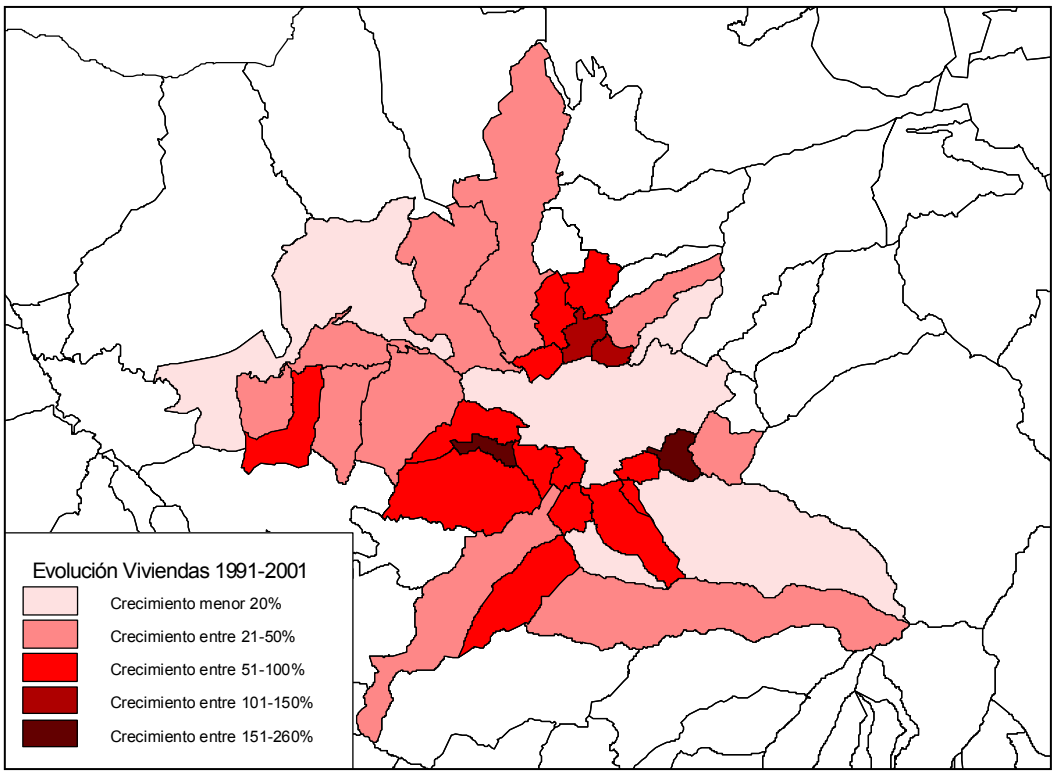
2.3. LA VIVIENDA.

El número total de viviendas en el 2001, según los datos del último Censo de Población y Viviendas, sitúa a la provincia de Granada en una posición intermedia en la comunidad andaluza al representar el 12,63% del total nacional, que en cifras absolutas suponen un total de 439.935 viviendas

	Total Viviendas	*Viviendas Principales*	*Viviendas Secundarias*	*Viviendas Vacías*	*Otro tipo de viviendas*
Alhendín	1.745	1.435	89	221	0
Aglomeración	218.691	149.336	22.182	36.863	10.310
Total Provincial	439.935	283.520	71.709	71.711	12.995

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2001.

El crecimiento relativo de viviendas entre 1991-2001 para el término municipal de Alhendín ha sido del 22,20%, por debajo tanto de la media provincial (25,84%) como de la media de la Aglomeración (31,77%). Estos valores indican un comportamiento evolutivo positivo si bien sitúan el ritmo de crecimiento del parque de viviendas de Alhendín por debajo de la media de la mayoría de los municipios de la Aglomeración – tan sólo crecieron menos Monachil, Pinos Puente, Víznar, Granada y Gójar – y alejado del fuerte incremento del anterior periodo intercensal (entre 1981 y 1991 el número de viviendas de Alhendín creció un 43,5%).



No obstante, estos valores una vez más se ven alterados en el periodo que va desde la realización del Censo hasta la actualidad pues si bien en el periodo intercensal 1991-2001 el

número total de viviendas aumentó en 317, desde enero de 2001 hasta mayo 2003, según la Estadística de Edificación y Vivienda, el número de viviendas se ha incrementado ya en 296, muestra del intenso dinamismo del municipio en los últimos tres años.

El uso preferencial es el de primera residencia (82,23%), frente a un 5,10% de viviendas secundarias y un 12,66% de viviendas desocupadas. En este sentido hay que destacar que el número de viviendas desocupadas se ha situado en 221, muy alejadas ya del 21,30% de 1991.

En cuanto a la superficie útil de las viviendas, un 31,60% del total disponen de superficies inferiores a 90 m^2, un 5,70% supera los 150 m^2 y un 62,70% son viviendas de tipo medio entre 91 y 150 m^2, porcentaje que se ha incrementado en 33 puntos respecto a 1991 fundamentalmente por el aumento de la superficie de las viviendas de nueva construcción.

El índice habitantes/vivienda ha experimentado una evolución negativa ya que ha pasado de 3,1 en 1.991 a 2,62 en 2.001.

2.4.- LA ESTRUCTURA URBANA.

2.4.1. Historia del asentamiento.

En el análisis del asentamiento de Alhendín, sin lugar a dudas ha sido de gran influencia su posición estratégica en la Vega de Granada. Alhendín presenta un asentamiento antiguo, habiéndose encontrado restos prehistóricos y de la época romana (como vasos campaniformes, medallas y ánforas). En época romana debió estar inscrito dentro de la red de *villae* para la explotación agrícola existente en el área. También nos encontramos una cueva semiartificial de época romana en Montevives.

Del Alhendín morisco nos encontramos una fortaleza que en la actualidad coexiste camuflada con otras construcciones posteriores y que se encuentra muy deteriorada. Su estratégica posición le permitió el control directo sobre la vía de comunicación entre la vega y el valle de Lecrín, haciendo de Alhendín un lugar de poblamiento continuado, sobre todo en la época musulmana. Así, al menos, lo demuestran las noticias que permiten documentar su existencia desde los siglos VIII al XVI.

El cronista Ibn Said, en su tratado de Geografía Científica, haciendo referencia a las distintas circunscripciones de Al-Andalus, señalaba como uno de los más importantes núcleos de población cercano a la medina de Garnata, al-Hamdan o Alhendín.

Durante el reino Nazarí de Granada esta alquería era propiedad de los Reyes y contaba con una de las torres más importantes de la Vega de Granada, torre que formaba parte de una extensa red defensiva junto a las de Padul, La Malahá o Gabia.

Fernando el Católico la conquistó en 1483 y Boabdil al asedió y destruyó su castillo en 1490. Se dice que fue campamento de los Reyes Católicos antes que Santa Fé y en 1500, Juan de Austria concentró en Alhendín una importante fuerza militar para reducir a los moriscos amotinados en la Alpujarra.

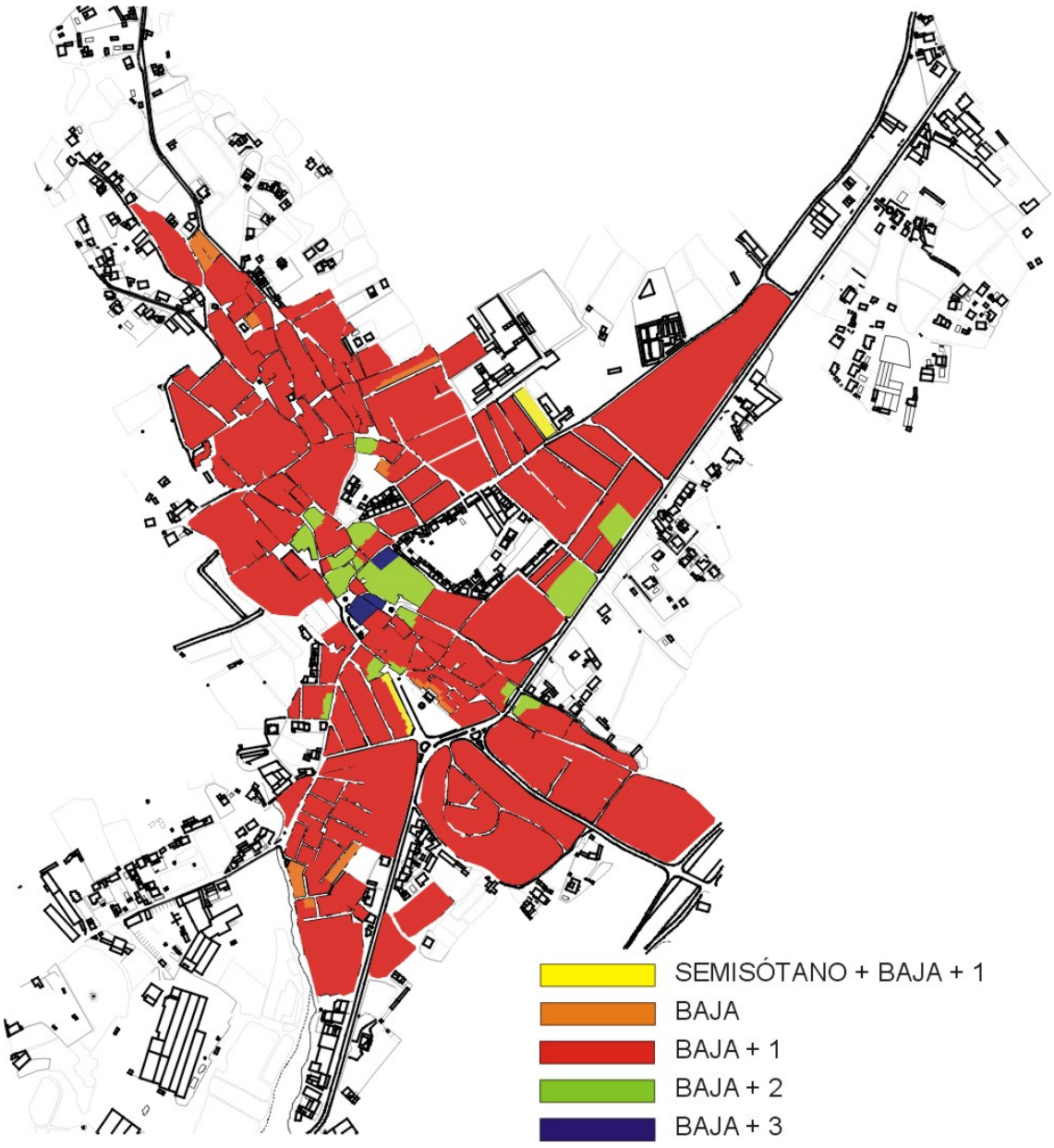
2.4.2. Morfología urbana.

Se entiende por morfología urbana la forma que tiene la ciudad. Los elementos que influyen en su forma son: el emplazamiento, la situación, el plano, los edificios, los usos del suelo y la planificación.

Con el desarrollo urbanístico del municipio se han ido ocupando los caminos y carreteras que comunican Alhendín con los núcleos limítrofes, dando lugar a una morfología tentacular y creando fuertes tensiones sobre los terrenos de Vega que quedan formando bolsas de suelo no urbanizable.

La disposición longitudinal del término de Alhendín contrasta con el desarrollo en ejes tentaculares del núcleo de población que se emplaza en la zona de contacto de la llanura aluvial del río Dílar con las lomas de Montevives, extendiéndose por el espacio de vega utilizando para ello los corredores viarios hacia Armilla, Las Gabias y Otura.

El casco antiguo de la población se conforma por manzanas cerradas de uso residencial intensivo en una trama urbana de origen medieval, con calles estrechas y retorcidas alrededor de pequeñas placetas, y predominio de viviendas unifamiliares de dos plantas (baja más una), donde no se definen alineaciones como tal.



Las mayores alturas de la edificación se dan entorno a la Plaza de España, en el centro administrativo del municipio, donde llegan a alcanzarse las tres o cuatro plantas de altura en los edificios de más reciente construcción.

Las principales arterias de la población son las ya nombrada Carretera de Motril, que atraviesa el núcleo longitudinalmente, la denominada Avenida de Andalucía en dirección a Otura y el Camino de Jayena que confluyen en el Paseo de La Estación en dirección a la Plaza de España; a esta plaza central también se accede a través del entramado urbano desde el Camino de Las Gabias.

La estructura parcelaria que surge como resultado de la ocupación es principalmente menuda con gran variedad de formas y sin marcar alineaciones definidas; aparecen retranqueos y parcelas en numerosos casos con menos de 100 m^2 de superficie.

La expansión del núcleo principal se ha realizado de manera desordenada y concentrándose entorno a la travesía de la antigua CN-323 y de la carretera local hacia Las Gabias.

En el extremo norte del municipio, dirección a Armilla junto a la CN-323, colindante con los términos municipales de Armilla y Los Ogíjares se ha producido un proceso de conurbación con la formación del núcleo residencial de “Los Llanos”.

Próximo al Camino de los Corsarios en las laderas de Montevives se ha desarrollado la urbanización residencial de “Los Arenales”.

Por último, también debemos mencionar la existencia de numerosos solares y vacíos urbanos diseminados por todo el núcleo de población, pues si bien su ubicación en una llanura permite el crecimiento en cualquier dirección, frente al centro urbano consolidado aparecen algunas áreas con estructura aún no consolidada en los alrededores de las vías de comunicación.

2.4.3. Edificaciones y otros elementos de valor histórico o artístico.

El patrimonio histórico de Alhendín está íntimamente ligado al proceso de agroindustralización de la Vega de Granada, que dotó al municipio de una serie de elementos muy significativos como son una red de acequias, edificaciones agrícolas e interesantes espacios urbanos.

Entre los edificios más destacados desde el punto de vista histórico-artístico se conservan mínimos restos del castillo árabe, destruido por Boabdil en una acción de represalia contra los cristianos en 1490, y la iglesia parroquial de los siglos XVI y XVII, dedicada a Nuestra Señora de la Concepción, con un interior de gran riqueza histórico-artística, y cuya torre se destruyó en parte en el terremoto de 1.822.

Desde un punto de vista arquitectónico podemos destacar dos tipos de construcciones vinculadas a la explotación agrícola: los secaderos y los cortijos.

Los primeros son edificaciones alargadas con cubierta a dos aguas y paramentos con celosías destinados al secado del tabaco. Si bien hoy en día, debido a la crisis del cultivo del tabaco, ha perdido su funcionalidad, podemos encontrar diversos secaderos diseminados por la zona de regadío del término municipal, incluso dentro del núcleo urbano.

Los cortijos son también edificaciones agrícolas que pueden tener a su vez asociados a la vivienda módulos de almacenamiento, secaderos, u otros elementos agrarios. En el municipio de Alhendín podemos enumerar los siguientes cortijos:

- Cortijo del Marchal
- Cortijo del Molino
- Cortijo del Camino Viejo de Granada
- Cortijo Molino del Río Dílar
- Cortijo de Casa Colorada
- Cortijo de Frontilín
- Cortijo de La Quinta
- Cortijo de Chuchillos
- Cortijo del Miñarro
- Cortijo del Marchalejo
- Cortijo de la Quinta de Fabregas
- Cortijo de Santa Pudia
- Cortijo de la Escribana
- Paridera del Tío Jacinto
- Cortijo del Chaparral
- Cortijo del Lagarto.

De todos ellos sólo cinco aparecen recogidos por Nicolás Torice y Eduardo Zurita en la publicación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2003, "Cortijos, haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias de Andalucía. Provincia de Granada".

- Cortijo del Álamo.

- Cortijo de Chuchillos: *"escasa entidad. El Cortijo de Chuchillos de Alhendín aparece citado en el Apeo del Licenciado Loaysa (1572-74) como perteneciente a moriscos emigrados tras la sublevación, por lo que fue ocupado por S.M.".*

- Cortijo de Frontilín: "*recoge el tipo de cortijo vinculado a la explotación de cultivos de secano en los bordes de la vega granadina. Sigue el tipo de cortijo cerrado con patio. En el Apeo realizado por el licenciado Loaysa en 1572 se citan los nombres de este cortijo y de su vecino, el de Marchalejo".*

- Cortijo de Marchalejo: "s*e organiza en tres unidades estructuradas en torno a sendos patios, configurando una planta general en L. La primera unidad responde a una estructura cerrada, dispuesta en el centro del conjunto, que acoge las funciones de vivienda y granero. A un costado de esta unidad edilicia se dispone la zona destinada al ganado, con aprisco y gañania atineados con los volúmenes de las viviendas y un patio de corrales trasero. Tras el núcleo que contiene las viviendas se sitúa una tercera zona de servicio, definida a base de naves en tomo a un patio de aperos cerrado por portón. La fábrica es de tapial y ladrillo, diferenciándose varias fases constructivas. Los volúmenes se cubren mayoritariamente con faldones de teja. La fase originaria podría fecharse a finales del siglo XIX o primer tercio del siglo XX".*

- Cortijo de Santa Pudia: *"aparece citado en el Apeo del Licenciado Loaysa (1572-74) con una extensión de 1.500 fanegas".*

2.4.4. Comunicaciones y transportes.

En lo que al **sistema de comunicaciones** se refiere, "e*l término está transitado por diversos ejes viarios de distinto nivel y funcionalidad, pero en su mayor parte de carácter extramunicipal, puesto que forman parte de la red de acceso de la Aglomeración. Por un lado, la CN-323, cuyo tramo desdoblado ha sustituido lo que atraviesa el núcleo de población y soporta un intenso tráfico hacia la costa; por otro, el tramo del antiguo trazado de este eje, que ahora tiene carácter de penetración radial metropolitana y, sobre todo, de vía de enlace entre municipio y Granada a través de Armilla. Perpendicularmente a este eje, la carretera que enlaza el puerto del Suspiro y* Las Gabias *atravesando la población de Alhendín (...). Hacia la zona intermedia del término municipal surca la carretera periférica del sistema que une el puerto del Suspiro con La Malahá y desde ella surgen dos carreteras locales hacia el núcleo de Alhendín, que tienen sobre todo función agraria, atravesando el grueso de las tierras de secano del término. Hacia el sur parte otra carretera rural que se aproxima, en los confines del municipio, al núcleo casi despoblado de La Escribana y a la sierra de Pera".*

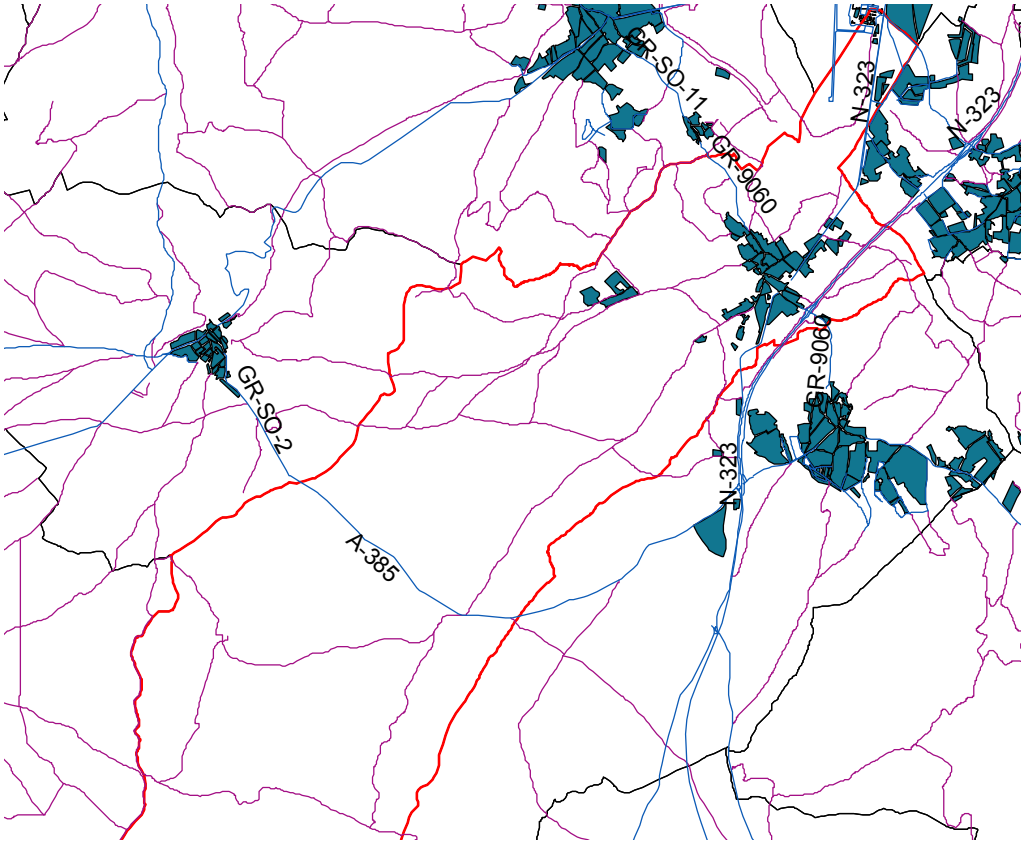
Existen tres tramos de carreteras de ámbito supramunicipal que atraviesan el término, dos de la red secundaria y uno de la principal:

- A-385.
- N-323.
- N-323-A.

La A-385 es de titularidad provincial y se adentra en el municipio en el punto kilométrico PK-4,5 hasta el PK-8,1, es decir 3,6 km de longitud de vía de unos 7 metros de ancho y firme en buen estado.

Las otras dos vías son gestionadas por la Comunidad Autónoma y recorren en total 9,1 km del municipio de Alhendín; de ellos 4,0 km de autovía N-323, desde el PK-137,0 al PK-141,0, con un ancho de 24,0 metros.

Los 5,1 km. restantes corresponden a la N-323-A que recorre el municipio desde el punto kilométrico PK-136,8 hasta el PK-141,9 y ofrece un ancho de vía de 9,0 metros.



En cuanto a la infraestructura viaria de travesías, calles y otros viarios, según los datos de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales del Ministerio de Administraciones Públicas, Alhendín disfruta de 22.680 m de este tipo de viarios, de los cuales un 20% están sin pavimentar, porcentaje por debajo de la media de los municipios de la aglomeración de Granada que se sitúa entorno al 30%.

2.4.5. Equipamientos y espacios libres.

Si analizamos los **equipamientos y espacios libres,** tradicionalmente, Alhendín ha sido un municipio demandante de servicios y dotaciones como bien se ponía de manifiesto con el bajo índice (5,58 m^2/hab) de hace unos cinco años. No obstante, en los últimos años, fruto de la inversión de la administración local, se observa un aumento de la superficie de dotaciones, llegándose a los 7,98 m^2/hab y se mantiene la preeminencia de los equipamientos educativo y deportivo.

Equipamiento	*Superficie en m^2*
Cementerio	9.376
Cultural	3.188
Deportivo	17.008
Docente	10.704
Otros Equipamientos	416
Institucional	268
Sanitario	295
Total	41.255

En cuanto a los espacios libres, el municipio de Alhendín continúa siendo deficitario de espacios públicos destinados a zonas verdes, parques y jardines, computando tan sólo 2,86 m^2/hab, lejos del mínimo legal de 5 m^2/hab.

Parque	*Superficie en m^2*
Parque de la Estación	3.429
Parque de la Inmaculada	11.339
Total	14.768

Si bien esta cifra aumenta a 9,44 m^2/hab si se consideran los 34.022,35 m² de espacios libres que se obtienen de las cesiones de aquellas unidades de ejecución en suelo urbano finalizadas o en trámite.

2.4.6. Redes de infraestructuras urbanas.

La **red de abastecimiento** urbano está formada por cuatro captaciones de la cuenca hidrográfica del Guadalquivir, la denominada Río Dílar y tres pozos más. Los tres depósitos de agua tienen una capacidad de 1.250 m^3.

En su totalidad el agua para abastecimiento urbano se distribuye por una red de unos 27.860 m de longitud que, según los datos del año 2.000 reflejados en la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales del Ministerio de Administraciones Públicas, dan servicio a unas 2.193 viviendas con un consumo de 1.510 m^3/día en invierno y 1.778 m^3/día en verano.

La **red de saneamiento y depuración** está formada por dos ramales de saneamiento de 13.160 m longitud, 11.040 m y 2.120 m respectivamente, y un servicio de alcantarillado con cinco emisarios que conectan unas 2.153 viviendas y desagua un caudal máximo de 440.920 m^3/año.

Respecto a la **recogida y eliminación de residuos urbanos,** el Plan Director de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Granada establece el reparto de los residuos sólidos urbanos generados por los distintos municipios de la provincia entre las dos plantas de tratamiento y eliminación existentes: una que dará servicio al Sector Sur y que se sitúa en Vélez de Benaudalla, y otra al Sector Norte, situada en Alhendín.

Las Normas Subsidiarias vigentes de Alhendín reservan unas 40,10 Ha para la ubicación del "Complejo Ambiental Alhendín-Otura" que en la actualidad estarían ocupadas por la propia Planta de reciclaje y compostaje "Loma de Manzanares", un vertedero de rechazos y un vertedero de media densidad.

El municipio de Alhendín recoge y traslada a esta planta una media de 3.987,2 toneladas de residuos al año, siempre según los datos de dicha Encuesta de Infraestructura.

2.5. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LA DIRERENTES ALTERNATIVAS.

Conforme al alcance de esta Revisión, no existe alteración en los contenidos esenciales de las NN.SS. en coherencia con la reciente entrada en vigor de las mismas y los objetivos limitados que se proponen.

- En Suelo Urbano se respeta la delimitación del mismo, y se analizan las Unidades de Ejecución, contenidas en las NN.SS., que en función de su

grado de Ejecución, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado o como Suelo Urbano consolidado.

- En Suelo Urbanizable se incrementa como Suelo Urbanizable Sectorizado uno destinado al Parque Empresarial de Alhendín, se mantienen las condiciones de los restantes Sectores. Considerando como Planeamiento en Trámite, aquellos Sectores que cuentan ya con Aprobación Inicial, que no se incluyen en las Áreas de Reparto y se tramitan conforme a las determinaciones de las NN.SS.

- Se incluyen 29.500 m^2 como Sistema General de Espacios Libres adscrito a los nuevos suelos industriales como medida ambiental compensatoria exigida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Granada en la Declaración de Impacto Ambiental a la "Modificación Puntual de NN.SS. de Alhendín relativa a la clasificación como Suelo Apto para Urbanizar de un Suelo Clasificado como No Urbanizable común de las NN.SS. y situado en el Pago del Marchal ".

Se subsana por otro lado, lo que estimamos un error en las determinaciones de las NN.SS. al delimitar como Sector de Suelo Urbanizable, un Sistema General de Espacios Libres que queda desclasificado como tal, habida cuenta de las condiciones físicas y de localización del mismo.

2.6. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Nº Plano	Denominación	Escala
I.01.	Encuadre comarcal. Situación del municipio	1:50.000
I.02	Estructura General. Características naturales físicas.	1:60.000
I.03	Estructura General. Usos del suelo e infraestructuras. Afecciones territoriales	1:20.000
I.04	Ordenación suelo urbano. Alturas.	1:5.000
I.05	Ordenación suelo urbano. Edificios en ruina	1:5.000
I.06	Ordenación suelo urbano. Solares	1:5.000
I.07	Ordenación suelo urbano. Zonas verdes y equipamientos	1:5.000
I.08	Grado de cumplimiento del planeamiento	1:5.000
I.09-1	Infraestructuras. Redes de abastecimiento	1:4.000
I.09-2	Infraestructuras. Redes de abastecimiento	1:4.000
I.09-3	Infraestructuras. Redes de abastecimiento	1:4.000
I.09-4	Infraestructuras. Redes de abastecimiento	1:4.000
I.10-1	Infraestructuras. Redes de saneamiento	1:4.000
I.10-2	Infraestructuras. Redes de saneamiento	1:4.000
I.11-1	Infraestructuras. Alumbrado y pavimentos	1:4.000
I.11-2	Infraestructuras. Alumbrado y pavimentos	1:4.000
I.11-3	Infraestructuras. Alumbrado y pavimentos	1:4.000
I.11-4	Infraestructuras. Alumbrado y pavimentos	1:4.000

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

3.1.1. El modelo territorial.

El municipio de Alhendín es uno de los treinta y dos municipios que se encuentran incluidos en el Plan de ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), que fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía mediante Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El citado Plan, de carácter supramunicipal, establece los parámetros básicos de organización y estructuración del territorio que son el marco de referencia para el desarrollo del planeamiento municipal y obliga al sometimiento a sus determinaciones normativas tanto a las Administraciones Públicas como a los particulares.

El Plan de ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada se encuentra en proceso de modificación por Orden de 3 de diciembre de 2002 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, habiendo sido informada la modificación por la Comisión de Seguimiento del Plan, continuando su tramitación conforme a lo legalmente establecido.

Las determinaciones del POTAUG se jerarquizan en tres niveles según su grado de vinculación:

- Normas (N): son determinaciones vinculantes para las Administraciones Públicas y los particulares, que no precisan ser desarrolladas para su aplicación.

- Directrices (D): son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines para las Administraciones Públicas que precisan ser desarrolladas para su aplicación.

- Recomendaciones (R): 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.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín tendrá que adaptar su determinaciones a la establecidas en el POTAUG que le sean de aplicación y de las que a continuación se va ha hacer una reseña.

a). Determinaciones sobre el sistema de asentamientos.

El sistema de asentamientos está formado por los 32 términos municipales y sus núcleos de población, habiéndose dividido en dos ámbitos, interior y exterior conforme se ha delimitado en plano (art. 2.4, N y D). Para el municipio de Alhendín este límite coincide con la segunda circunvalación.

Se pretende consolidar los núcleos reconocidos, evitar la creación de nuevos núcleos de población o actividad en las zonas de mayores tensiones metropolitanas, fomentar la autonomía funcional y evitar la conurbación (art. 2.5, D).

Alhendín se incluye en el NIVEL D como un núcleo prestatario de servicios municipales (art. 2.6, N).

El suelo afectado al sistema de asentamientos de la aglomeración urbana es el que se delimita como tal en el ámbito interior de la aglomeración (art. 2.8, N).

Las ampliaciones del suelo deberán preverse en continuidad espacial con el ya incluido en cada categoría. Para la ampliación del suelo residencial deberá cumplirse que el posible número de viviendas, en todos los suelos, sea inferior al producto de multiplicar por 24 la media de las viviendas construidas en los últimos 5 años (art. 2.11, D).

b). Determinaciones sobre la red viaria.

El POTAUG establece objetivos territoriales para la ordenación de las comunicaciones en el ámbito de la aglomeración de modo que se consiga la vertebración del territorio asegurando la accesibilidad diversificando los modos de desplazamiento (art. 2.13, D). Las actuaciones en red viaria se clasifican conforme a la amplitud del ámbito territorial al que sirven.

VNR-01. Segunda Circunvalación de la aglomeración urbana de Granada. Se integra en la red Nacional - Regional. Su finalidad es enlazar todas las carreteras de las redes del Estado y de la Comunidad Autónoma que inciden sobre la aglomeración urbana de Granada y se convierte en un distribuidor rápido que facilita los desplazamientos. Tendrá características de autopista o autovía (art. 2.19, D y R). Para su trazado el POTAUG marca, sin acotar, una franja que, medida a escala sobre el plano, es de unos 800 metros.

VAU-08. Ronda suroeste. Forma parte de la red viaria propia de la Aglomeración Urbana. Su finalidad es unir la carretera CN.323 sur y el Acceso Segunda Circunvalación - Granada por Churriana, favoreciendo la articulación de los municipios de Alhendín, Armilla, Las Gabias y Churriana. Sus características serán de doble calzada en cada sentido con intersecciones mediante rotondas con limitación de accesos. Se incluirá el encauzamiento del río Dílar y el tratamiento del espacio libre colindante (art. 2.31, D y R). Para su trazado el POTAUG marca, sin acotar, una franja que, medida a escala sobre el plano, es de unos 500 metros.

Actuaciones en la red viaria local. El POTAUG tiene previstas actuaciones que afectan a la red viaria local con las finalidades de conectar entre sí los núcleos, conectar con otras redes de nivel superior o articular internamente los núcleos. Para estas redes se dispondrá un dominio público viario de un ancho mínimo de 20 metros (art. 2.40, D y R). Las que afectan a Alhendín tienen la finalidad de articular el núcleo internamente.

Red de tranvía o metro ligero. Se establecen las previsiones para implantar una red de tranvías o de metro ligero de superficie sobre plataforma reservada y doble vía que, viniendo desde Armilla, alcanza el centro de la población de Alhendín y continúa hasta Otura, esta línea es de prioridad 4, la menor de todas (art. 6.68, D y R). Los siguientes cinco artículos también contienen determinaciones al respecto.

c). Suelos afectados a la red de espacios libres de la aglomeración.

Al oeste del término, junto a la CN.323 sur, existe un suelo afectado al Sistema de Espacios Libres con Excepcional Valor Productivo Zona 3. Sobre estos suelos se permiten ciertos usos de transformación ligados a la agricultura, ocio e infraestructuras (art. 2.102, N).

d). Suelos afectados a la red hídrica principal.

Por el municipio de Alhendín discurren dos elementos pertenecientes a la red hídrica principal que son: el río Dílar y el arroyo de Las Andas. El POTAUG marca, sin acotar, una franja de afección que, medida a escala sobre el plano, es de unos 100 metros para ambos. Se distinguen dos zonas, la inmediata y la próxima al cauce, siendo la primera de 30 metros medidos a cada lado de la ribera y debe quedar libre de construcciones, cercas o vallados de cualquier tipo (art. 3.13, N). Además se cumplirá lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, Decreto 189/2002 de 2 de julio.

e). Suelos sometidos a regulación de usos por su valor ecológico, ambiental y paisajístico.

En el municipio de Alhendín existen suelos de Sotos sometidos a regulación de usos que se corresponden con las márgenes de los cauces fluviales en los que se mantiene la vegetación ripiaria en buen estado de conservación. Se mantendrán libres de construcciones y vallas y no podrán sufrir transformaciones (art. 3.26, D).

Al sur del municipio se ha delimitado un área de suelo Forestal Arbustivo Autóctono de elevado valor ambiental sobre estos suelos se permiten ciertos usos ligados con la explotación forestal, en todo caso se estará a lo que determine la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (art. 3.27, D).

f). Suelos sometidos a regulación de usos por su valor productivo.

Al oeste del término, junto a la CN.323 sur una pequeña área de suelo de Excepcional Valor Productivo que por sus características edáficas, sistemas de riego, y altos valores históricos y paisajísticos deben ser preservadas. Se permiten usos ligados a la explotación agrícola y forestal, mejora del uso público y rehabilitación de viviendas existentes. Sobre estos suelos no pueden producirse desarrollos urbanos (art. 3.35, D).

Al noreste del municipio, entre el suelo urbano y urbanizable y el límite del suelo se establece por el POTAUG una zona de suelo de Alto Valor Productivo, que continúa en el termino de Las Gabias, son suelos con valores edáficos y sistemas de riego tradicionales. Se permiten usos ligados a la explotación agrícola, ganadera y forestal, mejora del uso público, mejora y dotación de servicios urbanos y rehabilitación de viviendas existentes y otros edificios para uso turísticos. Sobre estos suelos no pueden producirse desarrollos urbanos salvo para ampliación de los núcleos existentes de manera restringida (art. 3.36, D).

g). Suelos sometidos a regulación de usos como reservas de espacios libres públicos.

En las márgenes del río Dílar el POTAUG establece una zona de reserva para espacios libres públicos que deberán ser clasificados por el planeamiento urbanístico para tal fin y prever los mecanismos de gestión para obtenerlos. Esta clasificación no tiene por que hacerse en la primera revisión del planeamiento (art. 4.11, D).

h). Zonas de ordenación concertada.

El Aeródromo de Armilla constituye una zona de Ordenación Concertada que afecta a los términos municipales de Alhendín, Armilla, Churriana de la Vega, Las Gabias y Ogíjares, su finalidad es el desmantelamiento de la base aérea y destinar este suelo a desarrollos residenciales, dotacionales y de servicios (art. 4.27, N y D). Estas zonas son áreas no incluidas en el sistema de asentamientos que por su entidad y posición territorial tienen carácter estratégico, por pertenecer a varios municipios deberá de desarrollarse mediante un Plan Supramunicipal (art. 4.24, N)

Lo hasta aquí recogido se corresponde con el encuadre territorial del municipio de Alhendín en la aglomeración urbana de Granada y es un resumen de las determinaciones principales del POTAUG que afectan al municipio y que se tendrán en consideración en la revisión de las Normas Subsidiarias en su formulación como Plan General de Ordenación Urbanística conforme a lo regulado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.1.2. Los Sistemas Generales.

No se produce otra alteración que la devenida por la formulación y aprobación del P.O.T.A.U.GR. que se han citado en el apartado anterior, que se incorporan al PGOU.

Dentro del Término Municipal, se realiza una mejora y completamiento de la Red viaria principal CL.A-385 a cargo del Suelo Urbanizable y con objeto de mejorar la accesibilidad.

La “desclasificación” del Sector 17. de Suelo Urbanizable de Calificación ZONA VERDE, se compensa a los efectos de la dotación del Sistema General de Espacios Libres con la creación de un área de sistema general asociado-Verde Público colindante al Suelo Urbano y adscrita para su obtención al Suelo Urbanizable (medida compensatoria de la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias).

3.1.3. El Suelo Urbano.

No se ha alterado la delimitación de Suelo Urbano. Se ha establecido su subclasificación en Consolidado y No Consolidado, según su situación en el proceso de Ejecución de las NN.SS.

Se establecen a partir de la Calificación existente y en la voluntad de mantener los aprovechamientos, dos Áreas de Reparto (AR.1 y AR.2) y 26 Unidades de Ejecución con un total de 429.866 m² y una capacidad de 2.231 viviendas.

Se han desagregado y adecuado los Usos Globales y Pormenorizados para su adecuación a los fines que la Ley establece para esta clase de Suelo. Destacar la calificación pormenorizada de Casco Antiguo que comporta la Protección de la Estructura Urbana Tradicional a través de las Ordenanzas.

3.1.4. El Suelo Urbanizable.

Análogamente con el Suelo Urbano, se han mantenido los Sectores de Urbanizable, excepto los actualmente en tramitación, dándole un rango de Suelo Urbanizable Sectorizado, estableciéndose un Área de Reparto, comprensivas de los suelos urbanizables actuales por un lado y los suelos industriales de nueva clasificación por otro.

El aprovechamiento Medio resulta del mantenimiento de la edificabilidad que determinaban las NN.SS. con la aplicación de factores de ponderación de uso, localización y tipología, estimándose que en el uso residencial, la vivienda colectiva, la proximidad a la Autovía y la

edificación en bloque, suponen una devaloración del Aprovechamiento.

3.1.5. La Política de Vivienda.

Se establece para todos los sectores de Suelo Urbanizable la reserva obligatoria del 30% de Vivienda de Protección Oficial, aumentándose este porcentaje hasta el 40% en el caso del Sector Sub-3 según Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento por los propietarios de Suelo y que el PGOU recoge.

Se ha establecido un coeficiente de minoración para el aprovechamiento Medio destinado a vivienda de V.P.O. a fin de incentivar su promoción.

3.1.6. La Protección del Patrimonio.

Se ha incluido en la Normativa, un apartado específico para los edificios e inmuebles Catalogados de la que carecían las NN.SS.

Siguiendo los criterios de la Corporación municipal se han excluido del Catálogo tres elementos cuya inclusión en el anterior no estaba justificada.

3.1.7. El Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable se ha mantenido íntegramente su extensión y protección específica, contenidos en las NN.SS. -a excepción del Suelo que se clasifica como Urbanizable Parque Empresarial.

Se incluye y adapta el Suelo No Urbanizable a las determinaciones que le afectan derivadas de la entrada en vigor del P.O.T.A.U.GR.

3.2 PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DE RECURSOS.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía no incluye como determinación de la Ordenación Estructural las Previsiones de Programación y Gestión de la Ordenación, así como los Criterios y Circunstancias que hagan procedente la Revisión del Plan.

En consecuencia, la presente Innovación incorpora de forma ordenada y sistemática, las determinaciones existentes en el vigente Instrumento de Planeamiento - Normas Subsidiarias - añadiéndole una temporalidad a las actuaciones y todo ello bajo los siguientes criterios:

- Organización de las actuaciones para cada clase de suelo y su carácter de Sistema General o local.
- Identificación de los Agentes con asignación de competencias e inversiones para las distintas actuaciones.
- Evaluación económica de las actuaciones y los recursos.
- Organización temporal de las actuaciones.

3.2.1. Actuaciones en Sistemas Generales

1. **Sistemas generales de la Aglomeración Urbana de Granada**

Recogidos en el vigente P.O.T.A.U.GR. y que afectan al territorio del Término Municipal de Alhendín. Su financiación está distribuida en Corto, Medio y Largo Plazo y a cargo de las Administraciones y Entidades Pública competentes. Citamos:

I.1.2. 2ª Circunvalación
II.1.3. Remodelación de las Líneas de Autobús
III.2.1 Infraestructuras de Abastecimiento de Agua
III.2.2 Infraestructuras para la Evacuación y Depuración
III.1.2 Actuaciones de Mejora y Ampliación de los Espacios Libres Lineales
III.2.2 Mejora de la red de Caminos Rurales

2. **Sistemas generales del Término Municipal de Alhendín**

Recogidos en este PGOU, comprenden las actuaciones necesarias para la integración y conexión con los Sistemas Generales de la Aglomeración y para la dotación del término Municipal.

Su financiación corre a carga de la Administración Local, Ayuntamiento, a través de sus Presupuestos de Inversión y de la Diputación Provincial. Su distribución temporal será la necesaria para su ejecución simultánea con los Sistemas Generales de la Aglomeración y la puesta en Servicio de los Suelos Urbanizables y Urbanos sin consolidar.

El Crecimiento Urbano previsto en este P.G.O.U. o en proceso de desarrollo de las NN.SS. en vigor, requiere ineludiblemente la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, parte del Ciclo integral del Agua.

A tal efecto, se ha elaborado por encargo del Ayuntamiento de Alhendín, un Plan Director de Abastecimiento y Saneamiento del municipio y su correspondiente valoración, cuyas obras se refieren a:

- Abastecimiento integrado en el Sistema Canales-Quentar, desde el núcleo de Armilla.
- Impulsión, Distribución hasta el S.11
- Impulsión-Distribución hasta Fuente de la Roldana
- Distribución Fuente de la Roldana a S.08
- Distribución a la Quinta
- Valoración del Ciclo Integral del Agua

Saneamiento	--------	2.243.830,48 €
Captación	--------	912.402,39 “
Impulsión I	--------	865.275,56 “
Impulsión II	--------	416.105,61 “
Distribución I	--------	69.091,70 “
Distribución II	--------	257.239,20 “
TOTAL		4.763.945,00 €

Otras inversiones en Sistemas Generales de Infraestructuras con carácter genérico se evalúan en un porcentaje de costes de Urbanización de los Suelos Urbanizables y Urbanos sin consolidar a cargo de la iniciativa privada y de la Administración actuante.

· Valoración de otros Sistemas Generales de infraestructuras
10% sobre costes de Urbanización del Suelo Urbano sin consolidar y el Suelo Urbanizable. Se incluye también los suelos en proceso de ejecución desarrollo de las NN.SS. vigentes.

El módulo de coste de urbanización sobre m² de Suelo bruto Se establece a los efectos de esta evaluación. 20€/m²

S. Urbano No Consolidado	-----	449.268 €
S. Urbanizable	-----	959.939 € (*)
S. en Desarrollo	-----	528.000 €
Valoración	----------	2.810.504 €

3.2.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable.

1. S.UBZ. **Urbanización de los Sectores y Conexión a Sistemas Generales**

Se incluyen los valores estimados de urbanización de los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y de las conexiones con los Sistemas Generales.

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, distribuida en urbanización interior y conexión a Sistemas Generales. La Administración Local, participa en la financiación de los Sistemas Generales que discurren por el Suelo Urbanizable, en la medida que rebasan conceptualmente y cuantitativamente su conexión a los mismos.

Valoración ---------- 19.119.789,40 €

2. S.UBZ. **Sistemas Generales Asociados**

La incorporación del Suelo Urbanizable correspondiente al Sector I.D.-1 requiere el establecimiento de elementos estructurantes conceptuados como Sistemas Generales Asociados a dicho Suelo en materia de accesibilidad y espacios libres.

· Sistema General de Espacios Libres Zona Verde situado en el borde del Suelo Urbano, con una extensión superficial de 27.500 m²
El Suelo se obtiene con la gestión del Sector I.D.-1 y el acondicionamiento se valora en 20 €/m².

· Viario de acceso y enlace del Sector ID.1. a la carretera GR-V-1033 (A-385), que incluyen vías de Servicio y enlaces a distinto nivel, que afecta a un suelo de 60.000 m² aproximadamente.
Se ha estimado un coste medio de expropiación de 6 €/m² y 60€/m² el acondicionamiento.

Valoración ---------- 4.716.000 €

(*) No incluye el S. ID-1

3.2.3. Actuaciones en Suelo Urbano.

1. S.U. **Urbanización de las Unidades de Ejecución y Conexión a Sistemas Generales**

Se incluyen los valores estimados de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y su conexión a los Sistemas Generales. Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, que participan también en la conexión a los sistemas de infraestructuras urbanas.

Valoración ---------- 8.985.260 €

2. S.U. **Ejecución de Equipamientos Urbanos**

Comprenden los compromisos de ejecución de los equipamientos Públicos durante el periodo de vigencia del Plan General. Los costes de Suelo y Urbanización están incluidos en las cargas de los Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Su financiación corresponde a las Administraciones Públicas, con participación en su caso de la Administración Provincial y Autonómica. La valoración ha sido elaborada por los Servicios Técnicos Municipales.

Instalaciones Deportivas	.....	4.000.000 €
Parques y Espacios Libres	.....	2.500.000 €
Centros Culturales y Docentes	.....	8.500.000 €
Centros Asistenciales y Servicios	.....	7.500.000 €
TOTAL	.....	23.000.000 €

3.2.4. Resumen de actuaciones contenidos en el P.G.O.U.

	AG. PRIVADO	ADMIN. PÚBLICAS	TOTAL
I. SISTEMAS GLES.	7.574.459	S.D.	7.574.459
1.De la Aglomeración Urbana	--	S.D.	S.D.
2. Del Término Mpal.			
· Ciclo del Agua	4.763.945	--	4.763.915
· Otras Infraestruct.	2.810.514	--	2.810.514
II.SUELO URBANIZ.	92.611.560	550.000	93.161.560
1. Urbanizac. S.U.S.	87.895.560	--	87.895.560
2. Sistemas Gles.Aso.	4.716.000	550.000	5.266.000
III. SUELO URBANO	8.985.260	23.000.000	31.985.260
1.Urbanizac.S.U.N.C.	8.985.260	--	8.985.260
2.Equipamientos Urb.	--	23.000.000	23.000.000
TOTALES	109.171.279	23.550.000	132.721.315

3.2.5. Evaluación de recursos económicos, viabilidad de las determinaciones.

En la medida de su posibilidad de determinación, se consideran las siguientes fuentes:

1. Agentes Privados

Los costes asignados a la iniciativa privada son las cargas obligatorias derivadas de la ejecución del Planeamiento e imputadas a la promoción del aprovechamiento lucrativo.

La carga media estimada por m² de techo edificable resulta:

$$109.171.279 \div 2.874.620 = 37{,}98\ €/m^2$$

Las inversiones necesarias en el ciclo integral del agua, con carácter previo a la urbanización, representan una cuantía de **3,00 €/m²** (IVA incluido) de Suelo bruto de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo en Desarrollo y Suelo Urbanizable. Cantidad revisable con el incremento del I.P.C.

El Ayuntamiento, previa aprobación del Procedimiento oportuno, requerirá el pago de la cantidad correspondiente con carácter previo a la aprobación de la Iniciativa Urbanizadora o del Proyecto de Reparcelación.

2. Administraciones Públicas

- La Administración Autonómica a través de sus Presupuestos de Inversiones, anuales y plurianuales para cada una de las Consejerías y que tienen carácter indeterminado.

- La Diputación Provincial a través de sus Presupuestos de Inversiones anuales y plurianuales para los distintos Servicios.

- Ayuntamiento a través de las siguientes fuentes:

3.2.6. Organización temporal de las actuaciones.

Las vigentes NN.SS. establecen en el Art.5. de su NORMATIVA: REVISIÓN DE LAS NN.SS.

Sin perjuicio de la vigencia indefinida de las presentes Normas Subsidiarias, en los términos del artículo 125 del Texto Refundido de la L.S. y art.160 del Reglamento de Planeamiento y hasta la aprobación en su caso de un Plan General de Ordenación Urbana, deberá procederse obligatoriamente a la REVISIÓN de las mismas cuando se produzcan alguno de los siguientes supuestos:

- A los ocho años a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de estas Normas.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las formas o de los ritmos de desarrollo de la edificación
- Por mayores exigencias de equipamiento comunitario derivadas del desarrollo económico y social.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo territorial distinto a las NN.SS. tipo b) propuestas.

- Por un sensible desajuste de las previsiones y la calidad de la actividad urbanística como la alteración global del sistema de espacios libres, cambios generales en la red viaria, cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales, necesidad de clasificar o desclasificar suelo urbano apto para urbanizar o no urbanizable.
- Por afección de un territorio de una figura de planeamiento de rango superior contradictoria con el contenido de estas NN.SS.

El PGOU adaptación e innovación parcial de las mismas, mantiene dichos supuestos:

- Se procederá a la Revisión del PGOU adaptado de las NN.SS. a los ocho años de la Aprobación Definitiva de estas (año 1999).

- Los restantes condicionantes para la Revisión se han atendido en el Documento de PGOU en cuanto a:

    - Entrada en vigor de L.O.U.A.
    - Entrada en vigor del P.O.T.A.U.GR.
    - Clasificación de Suelo para Parque Empresarial

En cuanto al Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano No Consolidado y a los efectos contemplados en la L.O.U.A., se establecerá el siguiente proceso:

I - Formulación y Presentación de Planeamiento de Desarrollo.
II - Formulación y Presentación de Sistemas de Actuación correspondientes.
III - Formulación y Aprobación del Proyecto de Urbanización.
IV - Ejecución de las Obras de Urbanización.
V - Formulación y Solicitud de Licencia de los Proyectos de Edificación.

Se fija para cada fase, un periodo de tiempo a contar desde la Aprobación Definitiva del Instrumento inmediatamente previo y con inicio en cualquier caso, desde la entrada en vigor del correspondiente PGOU.

Los instrumentos de Planeamiento podrán incluir modificaciones a este Programa de Actuación, de forma justificada, que será aprobado por el Ayuntamiento, siempre que se garantice la coherencia entre la demanda de suelo urbanizado y la puesta en mercado del mismo.

SUELO URBANIZABLE	I	II	III	IV	V	VIVIENDAS
S.2 / S.3 / S.4	6 meses	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.8 / S.9 / S.10	18 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.6 / S.7 / S.11a / S.11b	30 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
S.1 / S.5	42 ms.	6 ms.	6 ms.	18 ms.	*	
IND.1	6 ms.	6 ms.	12 ms.	36 ms.	*	
						4.876

SUELO URBANO	I	II	III	IV	V	VIVIENDAS
U.E. 04/ 06/ 08a/ 08b/ 10/ 11/ 12/ 13/14/ 15/ 18	6 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
U.E. 07/ 09/ 16a /16b / 17/ 21/ 26/ 27	12 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
U.E. 01/ 02/ 03/ 05/ 22/ 23/ 25	18 ms	6 ms	6 ms	12 ms	*	
						2.231

* La programación de la edificación no se establece, debiendo ser en cualquier caso los Instrumentos de Planeamiento y Gestión los que lo establezcan. En cualquier caso habrán de edificarse en un plazo máximo de tres años, aquellas parcelas que hayan adquirido la Condición de Solar conforme al Planeamiento.

* Los Proyectos de Urbanización que se tramiten ante el Ayuntamiento deberán abonar las correspondientes tasas municipales.

3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN.

Nº Plano	Denominación	Escala
P.01	Estructura General y Orgánica del municipio. Usos Globales. Ordenación Estructural.	1:20.000
P.02	Clasificación y calificación del suelo. Usos Globales. Ordenación Estructural.	1:5.000
P.02b	Subclasificación del suelo urbano. Suelo urbano consolidado y no consolidado.	1:5.000
P.03-1	Clasificación y calificación del suelo. Usos Pormenorizados.	1:2.000
P.03-2	Clasificación y calificación del suelo. Usos Pormenorizados.	1:2.000
P.03-3	Clasificación y calificación del suelo. Usos Pormenorizados.	1:2.000
P.03-4	Clasificación y calificación del suelo. Usos Pormenorizados.	1:2.000
P.03-5	Clasificación y calificación del suelo. Usos Pormenorizados.	1:2.000
P.04-1	Ordenación física del suelo urbano. Alineaciones y alturas.	1:2.000
P.04-2	Ordenación física del suelo urbano. Alineaciones y alturas.	1:2.000
P.04-3	Ordenación física del suelo urbano. Alineaciones y alturas.	1:2.000
P.04-4	Ordenación física del suelo urbano. Alineaciones y alturas.	1:2.000
P.04-5	Ordenación física del suelo urbano. Alineaciones y alturas.	1:2.000
P.05	Sistema viario	1:5.000
P.06	Infraestructuras. Redes de abastecimiento	1:5.000
P.07	Infraestructuras. Redes de saneamiento	1:5.000
P.08	Infraestructuras. Alumbrado y pavimentos	1:5.000
P.09	Catálogo de elementos	1:5.000

4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1. Ha quedado ya expuesto el objeto, alcance y contenido de la Revisión Parcial del Planeamiento, donde no hay alteración o reconsideración de las determinaciones esenciales del Planeamiento vigente. Salvo la clasificación de Suelo para el asentamiento del Parque Industrial de Alhendín.

En este contexto se han producido las siguientes actuaciones:

20 de Diciembre de 2000.

Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de exponer al público la Modificación Puntual de las NN.SS. para la clasificación del Suelo.

- No se produjo alegación o sugerencia.

2 de Marzo de 2001.

Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Aprobación Inicial y exposición pública de la Modificación Puntual de las NN.SS.

- No se produjo alegación alguna.

18 de Noviembre de 2003.

Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de exponer al público la Revisión del Planeamiento vigente y su adaptación a la L.O.U.A. como Plan General de Ordenación Urbana.

- Se producen 12 escritos de alegaciones-sugerencias, varias de ellas fuera de plazo, cuya consideración se acompaña en el correspondiente Anexo.

2. La Aprobación Inicial del PGOU abrirá un nuevo plazo de exposición pública en la que serán convocados conforme al Art.32. de la L.O.U.A. las Administraciones, Órganos y Entidades Administrativas gestoras de intereses públicos en el ámbito del PGOU. De igual forma se comunicará a los Municipios colindantes de Armilla, Ogíjares, Otura, Agrón, Escúzar, La Malahá y Las Gabias.

3. La iniciativa de creación de un Parque Empresarial e Industrial en el término Municipal y la consecuente y necesaria Innovación del Planeamiento es el resultado de una acción concertada, a través de un Convenio entre Ayuntamiento, propietarios de Suelo y Empresa urbanizadora, cuyo contenido se adjunta en el correspondiente Anexo.

5. VIGENCIA DEL P.G.O.U. INDICADORES PARA SU INNOVACIÓN, PREVISIÓN O MODIFICACIÓN.

En concordancia con la NORMATIVA DE LAS NN.SS. en vigor Art.5.:

- El Presente PGOU tiene vigencia indefinida conforme a lo establecido en el Art.35 de la L.O.U.A.

- Sin perjuicio de su vigencia, este PGOU como adaptación Revisión de las NN.SS. en vigor, deberá preceptivamente de ser revisado en el plazo de ocho años desde la entrada en vigor de aquellos, año 1999.

- Igualmente se procederá a su Revisión en caso de producirse los siguientes supuestos:

    - Alteraciones sustanciales en los procesos de desarrollo urbano.

    - Aumento significado de las demandas de suelo derivadas del desarrollo económico y social.

ANEXO1. TRÁFICO Y MOVILIDAD.

Cualquier análisis que sobre tráfico y movilidad se realice para el municipio de Alhendín hay que enmarcarlo en el contexto del conjunto de la aglomeración al presentar esta una mayor complejidad de transporte y de organización espacial.

Si bien Alhendín se sitúa en el sistema del cauce del río Dílar, funcionalmente Alhendín se incluye en el haz radial sur del sistema relacional de la aglomeración que *"se configura de este a oeste por la antigua carretera a Sierra Nevada, el subsistema menor a Huétor Vega, La Zubia y Ogíjares y la CN-323 a Motril. La carretera antigua a Sierra Nevada sirve de apoyo a los municipios de Cenes de la Vega y Pinos Genil, con un trazado paralelo al valle del Genil, por el lado norte. El Subsistema Huétor Vega, La Zubia y Ogíjares, se compone de tres caminos radiales, sirviendo el primero a Huétor, Cájar y Monachil, el segundo a La Zubia y el tercero a Ogíjares y Gójar, discurriendo el conjunto por la vega sur. Finalmente, la CN-323 a Motril, sirve a Armilla, Alhendín y Otura, cruzando por la división entre vega sur y vega oeste".*

El sistema viario resultante, siguiendo con la información del Plan de la Aglomeración, *"no reconoce la complejidad e integración funcional asumidas por la aglomeración urbana en los últimos años. (...) Así, la A-92 es una variante territorial, que por su posición exterior al núcleo central de la aglomeración no asume prácticamente funciones de conectividad interna, que en todo caso pueden estimarse en menos de 2.000 vehículos/día. La circunvalación sur, por su proximidad a Granada, preferentemente facilita y diversifica los accesos a la ciudad central y en todo caso a la cornisa sur, pero no a la movilidad interna de ésta. Finalmente, la circunvalación de la CN-323, además de canalizar el tráfico de paso hacia Motril, cumple una triple misión: en primer lugar diversificar los accesos al oeste de la ciudad central (en los tramos prolongación de calle Recogidas y calle Méndez Núñez, entre Camino de Ronda y la circunvalación la IMD es de alrededor de los 25.000 vehículos); en segundo lugar, facilitar los viajes internos a Granada en sentido norte-sur (la diferencia de IMD antes de los accesos urbanos y en el tramo central supera los 16.000 vehículos); y finalmente, canalizar los recorridos propios de la aglomeración en idéntico sentido norte-sur".*

En el proceso de aglomeración sufrido por la Comarca de Granada no han crecido paralelamente el sistema de asentamientos y una infraestructura adecuada del sistema de comunicaciones, con los consecuentes problemas que ello ha ocasionado, y tal y como se recoge en la Memoria de información del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, *"la opción socialmente adoptada con el apoyo del sector público, fue el incremento de la motorización privada, frente a la mejora del transporte público y así, en el ámbito provincial, se pasó de los casi 91.000 vehículos matriculados en 1983 a los casi 235.000 en 1993 y de las casi 16.000 motos a más de 35.500 respectivamente, es decir, multiplicando por 2,5 veces en ambos casos el número de unidades en circulación en el plazo de 10 años.*

Respecto a la adecuación del sistema de comunicaciones, el esfuerzo del sector público se ha volcado en la red viaria, como no podría ser de otra forma. Si en el decenio anterior las intervenciones realizadas fueron todas de mejora y ampliación de los principales accesos radiales a la ciudad central, en el período 1983-1993 las intervenciones alcanzan un mayor grado de complejidad y van dirigidas a cubrid dos objetivos básicos: primero, facilitar los tráficos de paso por la red principal evitando las travesías urbanas; y segundo, ampliar y diversificar los accesos desde la red principal a la ciudad central básicamente, pero también a determinadas zonas de la aglomeración urbana. En este sentido son destacables: el nuevo tramo norte de la A-92 desde Santa Fé hasta El Fargue; el desdoblamiento de la CN-323 Bailén-Motril, desde Chaparral de Cartuja hasta Maracena; la circunvalación oeste de Granada desde Maracena hasta Armilla; el nuevo trazado de la CN-323 desde Armilla hasta

Otura; la circunvalación sur de Granada; y finalmente la variante del acceso a Sierra Nevada, desde Granada, hasta pasado Pinos Genil".

No obstante este impulso a las comunicaciones no ha sido suficiente, pues en la última década, el aumento de la motorización, principalmente del vehículo privado, y el incremento en el número de viajes han experimentado un crecimiento de tal magnitud que ha llegado a la congestión del tráfico en determinadas vías de comunicación como el que sufre la circunvalación oeste de Granada a su paso por Armilla o el nuevo trazado de la CN-323 a su paso por esta misma localidad; conflictos que de manera indirecta afectan al municipio de Alhendín, pues si bien dentro del término municipal no hay ningún punto negativo, la saturación de estas vías influye negativamente en los desplazamientos hacia la ciudad central y al norte de la aglomeración.

Esta congestión del tráfico no solo ha venido dada por el uso del vehículo privado, sino también por la regresión que viene sufriendo el uso del transporte público.

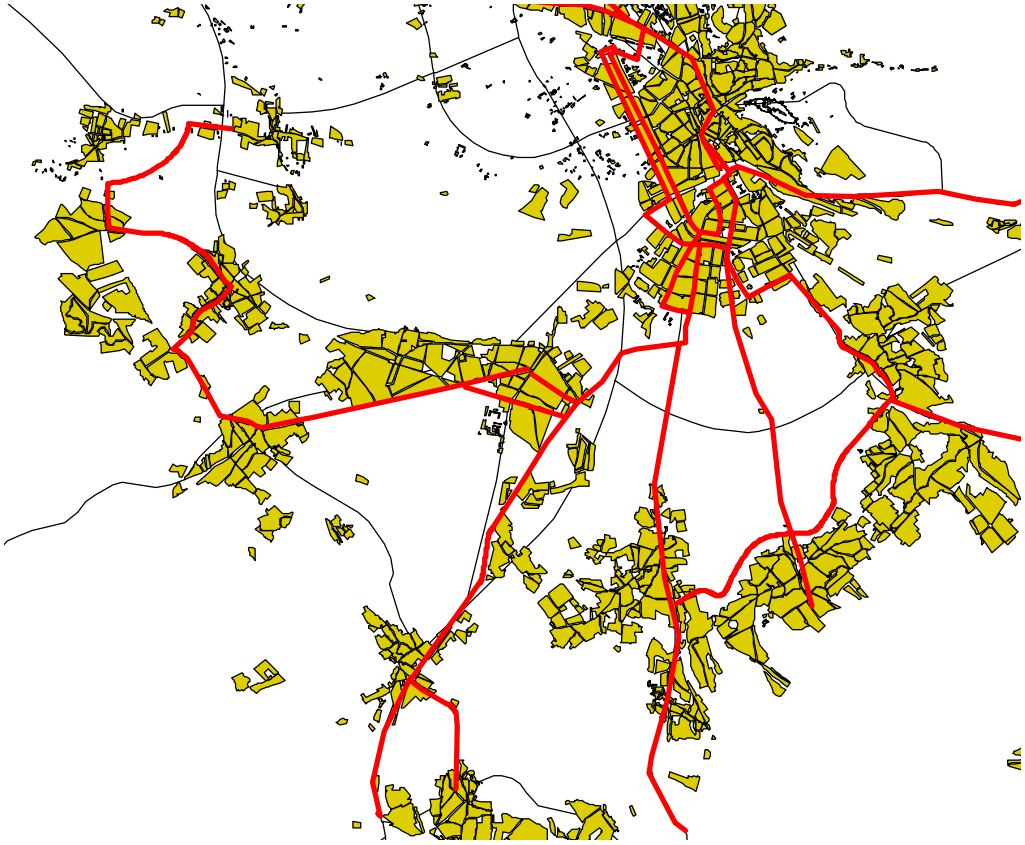
*Según los datos aportados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el área de los 32 municipios que conforman la aglomeración urbana de Granada se producen aproximadamente "*1.193.953 desplazamientos diarios, contando tanto los realizados a pie como en algún medio de transporte. De estos, 620.000 son desplazamientos mecanizados, y 145.000 son viajes realizados en transporte público (23%).

Dentro de este ámbito, los desplazamientos diarios más usuales se caracterizan por implicar un cambio de corona: los más numerosos son los que van del centro a la corona urbana (180.000 viajes), seguidos de los que van del centro de la ciudad a la corona metropolitana (105.000 viajes) y los que conectan la corona urbana con la metropolitana (103.000 viajes)".

Alhendín no sólo se encuentra en uno de los principales ejes que conecta la corona urbana con la metropolitana como es el trazado de la antigua N-323 desde Armilla hasta Otura, sino que además está situado en uno de los principales focos de atracción de la corona metropolitana como es el corredor de la N-323 Bailén-Motril.

En cuanto a la movilidad del municipio, se basa fundamentalmente en viajes intramunicipales, bien hacia la ciudad central, bien hacia Armilla y Otura, siendo el vehículo privado el principal medio de transporte utilizado, con aproximadamente el 75% del total de los desplazamientos.

Por su parte, el transporte público está explotado por la empresa Alsina Graells, concesionaria de la línea Granada-Otura que realiza unos 46 viajes (entre ida y vuelta) los días laborales y 24 los días festivos.



Esquema 1: Red de transporte público

Es esta línea la que en las dos paradas a su paso por Alhendín recoge a los viajeros que se desplazan a Armilla o a Granada bien como fin de destino y conexión con las líneas urbanas de la capital granadina, bien para realizar transbordos hacia otros municipios del área metropolitana, principalmente a las zonas de los polígonos industriales de Albolote-Atarfe.

Precisamente es esta disposición radial del sistema de comunicaciones de la Aglomeración el principal problema de movilidad al que se enfrenta el municipio de Alhendín y pone en evidencia la urgente necesidad de vías interurbanas que pongan en comunicación directa a las distintas localidades sin tener que pasar por Granada como ciudad central.

Respecto a estas relaciones multilaterales entre Alhendín y otras localidades del área metropolitana, podemos extrapolar los datos recogidos para toda el área en el *Documento Diagnóstico del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada,* y que señala que de los viajes que por motivo de trabajo se generan "*el 67,4% de los recorridos son internos a cada municipio, mientras que el 32,4% se producen entre los diversos municipios de la aglomeración".*

Estos datos nos demuestran una intensa movilidad en el seno de toda la aglomeración pues *"del tercio de los granadinos que se desplaza a lo largo y ancho de la aglomeración con una frecuencia mínima semanal, la mitad de ellos lo hace de forma diaria o casi diaria, es de suponer que por razones de trabajo y/o estudio, y la otra mitad fundamentalmente a lo largo de los fines de semana, seguramente por razón de visita familiar o de viaje de descanso a la segunda residencia"*[1].

[1] Fernando Conde: "Urbanismo y ciudad en la aglomeración de Granada. Culturas e identidades urbanas". COPT. EPSA. 1999.

Por otra parte, una de las mayores carencias de la información estadística disponible es la relativa a los tráficos urbanos, tanto de personas como de mercancías, si bien, sí contamos con datos estadísticos relativos al parque de vehículos, constituido por todos los vehículos con motor, excepto ciclomotores y vehículos especiales, que teóricamente circulan.

Los datos aportados por el Instituto de Estadística de Andalucía y reflejados a continuación incluyen las matriculaciones, por años, menos las bajas y las modificaciones por reformas (cambios de potencia, de utilización).

	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
Turismos	1.905	1.791	1.694	1.578	1.492	1.418	1.312	1.236	1.177	1.104	1.047	946
Motocicletas	187	179	177	177	167	170	170	161	153	157	154	129
Furgonetas	301	301	307	285	265	250	247	228	215	200	185	172
Camiones	184	175	162	150	137	127	111	110	106	103	91	84
Autobuses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tractores industriales	39	22	14	8	6	3	3	1	0	0	0	0
Ciclomotores	399	333	223	65	¨	¨	¨	¨	¨	¨	¨	¨
Otros	103	60	52	35	31	28	29	30	26	28	25	2

Si bien estas cifras están desvirtuadas por la realidad, ya que gran número de las matriculaciones se realiza en los polígonos industriales de los municipios de la aglomeración, nos dan una muestra del incremento del parque de vehículos de Alhendín, que en los últimos diez años a aumentado en un 234%.

Polígono Empresarial

Mención especial merece desde la perspectiva del tráfico y la movilidad los efectos que pueden ocasionar la implantación propuesta de un Polígono Empresarial en el Pago del Marchal por lo que a continuación se recoge una síntesis del **Estudio de Tráfico** realizado para dicho ámbito por José Luis Cañavate y Mercedes Álvarez Rojas en julio de 2001.

El acceso actual a la zona se realiza a través de la Autovía Bailén-Motril a través de la carretera comarcal GR-V-1033 (A-385) en dirección a La Malahá.

Dicho Estudio de Tráfico propone un modelo clásico en retícula ordenando una trama de rectángulos con dimensiones en proporción 2:1 orientadas en diagonal sobre las vías de acceso de modo que se aprovechen los planos clinométricos más cómodos para el trazado viario y las parcelaciones.

La conexión con la A-305 hacia La Malahá, se ha dispuesto en acometida directa con separación de ramales para entrada y salida evitando la coincidencia de vehículos en espera de cruce.

La conexión con la A-385 hacia la Autovía Bailen-Motril ha sido desplazada hacia la vía de servicio para concentrar los accesos principales en una vía de servicio que no provoque conflictos con la circulación normal de la vía principal en las maniobras de entrada y salida en los casos de vehículos medios y pesados.

El objeto de estudio es un polígono industrial. Para analizar el tráfico que va a provocar la realización de las actividades asignadas en principio, se han agrupado en función de los tipos de vehículos previstos, de la demanda de viajes y de la presencia de público externo:

TIPO	ACTIVIDADES QUE COMPRENDE	TIPO DE TRÁFICO QUE GENERA
Metalistería	Estructuras metálicas, almacén de hierros, construcción metálica, metalistería, sidero-metalúrgica	Tráfico pesado básicamente
Fabricación	Cerámica, artes gráficas, muebles, persianas, revestimientos, accesorios	Tráfico ligero y medio
Elaboración	Mármoles, piedras, reciclados, plásticos, helados	Tráfico pesado, medio y ligero
Distribución	Bebidas, sal, vinos	Tráfico pesado
Construcción	Carpintería, maquinaria, electrónica, pavimentación, materiales, planta hormigonado, inmobiliaria	Tráfico pesado y medio
Alquiler	Naves alquiler	Tráfico ligero
Alquiler maquinaria	Maquinaria, grúas	Tráfico pesado
Automoción	Automóviles, transportes, carrocerías	Tráfico pesado
Almacén	Maquinaria, piensos, maderas, sal, papel, almacén múltiple	Tráfico ligero y tráfico pesado
Repuestos	Automóviles, accesorios.	Tráfico ligero

Una vez agrupadas las actividades se va a llevar a cabo el cálculo de la IMD. Se define Intensidad Media Diaria de tráfico al número de vehículos total que ha pasado por una sección de carretera durante un año determinado, dividido por 365.

Se han estimado los vehículos que cada tipo de actividad va a generar por cada 1.000 m^2 ocupado y se han estimado los totales por sectores. Pero dado que no todos los vehículos van a salir todos los días, se ha multiplicado por un coeficiente de minoración, siendo este mayor en aquellas tareas en las que la movilidad es un factor primordial para su realización (transportes, grúas, etc.).

En el siguiente cuadro se indican los resultados obtenidos:

TIPO	VEH./1000 m2	SUPERFICIE x 1000 m2	IMD
Metalistería	2,8	310,4	610
Fabricación	1,9	130	124
Elaboración	1.7	145	124
Distribución	3	5	15
Construcción	2,1	238	500
Alquiler naves	1.6	125	175
Alquiler maquinaria	3,2	19	61
Automoción	2,5	18	41
Almacén	1.3	69,2	80
Repuestos	1.1	26	27

Como se puede observar, la IMD es baja, típico de un polígono industrial de este tipo. Si toda la intensidad calculada la distribuimos uniformemente por las distintas calzadas proyectadas, no se va a sobrepasar una intensidad mayor a los 700 vehículos. Cifra comparable a un entorno residencial, si no fuera por las características de los vehículos. Sólo en ciertos nudos la intensidad puede verse algo elevada, sin por ello resultar excesiva.

Aunque, como se ha planteado en el apartado anterior, en este estudio no procede tratar el tema de intensidad punta por no tener repercusión, si se podrían clasificar las vías pertenecientes a la zona objeto de estudio con un nivel de servicio A, dada la carencia de congestión de la zona a tratar, pudiendo ser B en los nudos de conexión, sin que por ello se viesen mermadas las actividades.

Se puede realizar, así mismo, una clasificación de los nudos según el índice de congestión en:

1. Nudos con tráfico escaso: van a ser los nudos con menor número de conexiones y por ello con poco tránsito (aprox. Ic=0).

2. Nudos con tráfico intermedio: son los nudos centrales (aprox. Ic= 0,2).

3. Nudos con mayor tránsito: se trata de los nudos que conectan el exterior con el polígono industrial. Por ellos transitan todos los vehículos tanto para salir como para entrar al mismo (aprox. Ic= 0,4).

ANEXO 2. POLÍTICA DE VIVIENDA.

El Municipio de Alhendín cuenta con 3.490 viviendas conforme al censo de 2001, de las que 1.435 están consideradas como Vivienda Secundaria o Segunda Residencia, para la Población del municipio capital preferentemente y en pequeña proporción de emigrantes residentes fuera del Municipio y la Provincia.

Comparando este dato con el Censo de Población, actualmente situado en 5.000 habitantes aproximadamente, arroja una media de unidad familiar de 2,9 Hab./viv. análogo al ámbito de su entorno.

Por otro lado el P.O.T.A.U.GR. sitúa la previsión de crecimiento para el Municipio de Alhendín, en 7.500 habitantes para el año 2.011. En consecuencia, el Parque de Vivienda permanente debería incrementarse en una cifra próxima a 1.000 viviendas y de mantenerse la proporción de vivienda secundaria, el Parque de viviendas a dicha fecha debería situarse en torno a 2.000 viviendas.

Las NN.SS. en vigor que este P.G.O.U. revisa parcialmente y adapta a la L.O.U.A., clasifica Suelo Urbanizable Residencial con una capacidad para 4.876 viviendas, a lo que se añade una capacidad en el Suelo Urbano No Consolidado de 2.231 viviendas, que arroja una totalidad de 7.107 viviendas, tres veces mayor que la previsible demanda que determina el P.O.T.A.U.GR. ya que las NN.SS. no incluyen previsión alguna.

La Revisión de estos parámetros no son objeto del P.G.O.U., y habrán de remitirse a las previsiones de Revisión del año 2.007 establecidas por el mismo PGOU, sin embargo cabe hacer una serie de consideraciones para contextualizar la política de vivienda en el Municipio:

- El análisis detallado de los datos del último censo, aportan indicios de un ligero aumento de la población joven y una disminución paulatina de la unidad familiar, que hace prever una inflexión al alza del proceso de crecimiento y por tanto una mayor demanda de vivienda.

- La evolución del mercado inmobiliario está generando el desplazamiento de la demanda de viviendas a la periferia del Municipio Capital en razón del coste de repercusión de suelo y de la previsible mejora de infraestructuras del transporte y los equipamientos urbanos.

- El desarrollo y puesta en servicio del Parque Empresarial de Alhendín, con una dimensión y capacidad al servicio de la aglomeración urbana, generará un volumen importante de empleo; que en un significativo porcentaje fijará su asentamiento residencial en los Municipios del entorno -Alhendín principalmente-

Las tres circunstancias tienen un común denominador en cuanto al perfil de demanda de vivienda, a precio tasado, en cualquiera de los Regímenes de Protección Oficial en vigor.

Por lo que existe una coincidencia de interés con las determinaciones de la L.O.U.A. en cuanto a la previsión de este tipo de vivienda.

Las previsiones de reserva de suelo para estas viviendas en suelo urbanizable sectorizado, son:

30% s/4.876 viv. = 1.463 viv.

Existe por otro lado, previsiones, fijadas a través de un Convenio con el Ayuntamiento, de aumentar este porcentaje en el Sector Sub-03 del Suelo Urbanizable Sectorizado.

ANEXO 3. IDONEIDAD AMBIENTAL.

La Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental en Andalucía en consonancia con las políticas de ordenación del territorio de la Unión Europea introdujo la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de planes y programas, entre ellos del planeamiento urbanístico.

A su vez el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre) estableció los principios que rigen la Evaluación de Impacto Ambiental del planeamiento urbanístico que se realiza en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En concreto el Anexo del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en su apartado 20 incorpora entre las figuras de planeamiento sometidas a Evaluación de impacto ambiental "*los Planes Generales, las Normas Complementarias y las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal, así como sus revisiones y modificaciones*.

Se entenderán sujetos a este Reglamento los Planes Generales de Ordenación Urbana y las normas subsidiarias y las normas complementarias o las figuras urbanísticas que los sustituyan, así como sus revisiones y modificaciones, siempre que introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento.

En este sentido, se consideran elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a la clasificación del suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable".

El objeto del documento que nos ocupa es realizar una revisión parcial de las NN.SS. de Alhendín fundamentada en la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de los suelos denominados Pago del Marchal clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable Común, y que en su día ya fue sometida a Evaluación de Impacto Ambiental con Declaración Favorable.

Aparte de estos suelos no se clasifica ningún otro y se mantiene la clasificación de suelo urbano y urbanizable de las NN.SS. En cuanto a los sistemas generales no se produce otra alteración que la devenida por la incorporación de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana y de la medida compensatoria de la Declaración de Impacto Ambiental de los suelos del Marchal.

Además, y de acuerdo con el apartado 20 del Anexo de Reglamento, las declaraciones de impacto no deberán extenderse a las determinaciones urbanísticas ya aprobadas y vigentes y en el caso concreto de Alhendín, en la Revisión del Planeamiento concurren especiales circunstancias que podrían eximir al Plan General de Ordenación Urbanística del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental:

- El planeamiento vigente en el municipio, las NNSS de planeamiento de Alhendín, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada el 15 de Julio de 1999, tiene Declaración de Impacto Ambiental Favorable.

- Las distintas ampliaciones de la Planta de Recuperación y Compostaje de Loma de Manzanares también tienen sus correspondientes Declaraciones Favorables.

- En septiembre de 2001 el expediente de Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Alhendín (Granada) cuyo objeto consistía en la clasificación de suelo como apto para urbanizar, para la ubicación dentro del término municipal de un polígono industrial denominado "Marchalhendín",

recibe la Declaración de Impacto Ambiental Favorable. De esto modo, tanto el *condicionado* de dicha Declaración de Impacto Ambiental, como las *medidas protectoras y correctoras* del Estudio de Impacto Ambiental se dan por incorporadas a este planeamiento general, así como al plan parcial que lo desarrolle.

Estas circunstancias y que en el presente documento de adaptación a la LOUA del Plan General de Alhendín no se afecta ninguno de los elementos enumerados en el punto 20 del Decreto 292/95 (clasificación de suelo, sistemas generales y suelo no urbanizable), nos indican la innecesariedad de sometimiento de este documento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

En estos extremos el Ayuntamiento de Alhendín solicitó a la Consejería de Medio Ambiente con fecha 5 de diciembre de 2003 la emisión de un dictamen sobre la no necesidad de sometimiento del Plan General al procedimiento de prevención ambiental, puesto que las modificaciones que se introducen en el nuevo documento de Plan General no solo no influyen en los factores que afectan potencialmente al medio ambiente, sino que además se dan otra serie de particularidades como son:

- La no existencia de circunstancias ambientales distintas a las que propiciaron las anteriores declaraciones ambientales favorables.

- Que no se han producido efectos sinérgicos y/o acumulativos con otras actuaciones que puedan haberse desarrollado en el entorno.

- Que todo el planeamiento que se ha desarrollado al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes ha cumplido con las determinaciones ambientales previstas en la Declaración de Impacto Ambiental y con la normativa de protección correspondiente.

En relación con este escrito y teniendo en cuenta la documentación disponible, esa Delegación Provincial concluye que *"la actuación propuesta en el documento de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín, no introduce elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hayan puesto de manifiesto anteriormente en figuras previas de planeamiento.*

Por tanto, siempre y cuando se cumpla el siguiente condicionado, no será necesario someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental la propuesta de PGOU de Alhendín.

El siguiente condicionado tiene carácter de vinculante y deberá ser tenido en cuenta en el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Alhendín:

- *En la clasificación de suelo no puede existir diferencias entre las NNSS vigentes y el PGOU propuesto.*
  Por tanto no pueden existir diferencias en los contornos de la delimitación de suelo urbano y urbanizable (en concreto en los asociados al Polígono Industrial Especializado), entre los planos de las NNSS vigentes y el PGOU propuesto.

- *El condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental de la Modificación Puntual relativa a la Clasificación de suelo para actividades industriales en el Pago de Marchal, deberá ser tenido en cuenta en su integridad en el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Alhendín.*

- *Se deberá definir la parcela mínima para los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica y suelos no urbanizables de especial protección por la planificación territorial o urbanística.*

- *Cualquier acción, incluida en los Anexo de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y que no hay sido descrita en la documentación aportada, deberá someterse al correspondiente Procedimiento de Prevención Ambiental conforme establece la legislación vigente".*

ANEXO 4. MARCO PARTICIPATIVO DEL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

1. Relación e informe de alegaciones habidas en la Exposición Pública del Avance.

2. Convenio urbanístico para la Implantación de un Parque de Actividades Económicas en el Pago del Marchal del Término Municipal de Alhendín.

3. Relación e informe de alegaciones habidas en la Exposición Pública del Documento Aprobado Inicialmente.

4. Relación e informe de alegaciones habidas en la segunda Exposición Pública del Documento Aprobado Inicialmente.

1. Relación e Informe de las alegaciones habidas en la Exposición Pública del Avance

Fecha presentación	Nombre
16-XII-03	Rogelio Luque Muñoz
17-XII-03	J. Guerrero López
18-XII-03	Antonio Pertiñez
22-XII-03	Resurrección Ros
23-XII-03	Encarnación Gª y Antonio Mejías
26-XII-03	Carlos Marmolejo y Otros
26-XII-03	Victoria Tapia Martín
30-XII-03	Pedro García Rodríguez
09 - I -04	Concepción Pérez Moreno
15 - I -04	Antonio Gutiérrez Alonso
19 - I -04	Gracia Palma
27 - I -04	Luis Ortega Rosales

y que por sus contenidos informamos de manera agrupada:

- MODIFICACIÓN EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A URBANIZABLE.

Alegaciones 1.5.6.9.12.

La innovación de las NN.SS. tiene carácter de Revisión Parcial, no siendo objeto de las mismas la alteración de la actual clasificación de suelo contenidos en las NN.SS. vigentes que es incorporado en sus actuales términos. Salvo en la afección del Parque Empresarial.

- MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANIZABLE S.17

Alegaciones 3.8.

Las vigentes NN.SS. delimitan el Sector S.17 con uso global de Espacio Libre-Zonas Verdes y como Suelo Urbanizable. Dichas determinaciones son incoherentes e inviables, por lo que habrá de corregirse en el PGOU. Dicho Suelo tiene unas condiciones físicas y de uso propio del Suelo No Urbanizable, y las Actividades que en el se desarrollan deberán regularse a través de la correspondiente Legislación Sectorial.

- MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y CARGAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Alegaciones 2.4.11.

La necesaria adaptación de las NN.SS. vigentes a un PGOU conforme a las determinaciones de la L.O.U.A., conlleva una reconsideración de las determinaciones en las Unidades de Ejecución relativas al Suelo Urbano No Consolidado, que se incorporarán al Documento de Aprobación Inicial que se está formulando y sobre el que se abrirá el preceptivo periodo de información Pública.

- ANUNCIO DE PRESENTACIÓN DE ESTATUTOS Y BASES DEL SECTOR 4 DE LAS NN.SS.

Alegación 10.

No han sido presentados los anunciados Estatutos y Bases, y en cualquier caso, su tramitación requiere el requisito previo de un instrumento de Ordenación Pormenorizada en vigor, que tampoco existe.

- CONTENIDOS GENERALES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Alegación 7.

La Innovación del Planeamiento Vigente es una Revisión Parcial y limitada, cuyo objeto no es de Revisión Integral del mismo bajo un nuevo enfoque estratégico, participativo y conceptual, como se expone en la sugerencia, con la que se coincide en muchas de sus aportaciones que se sitúan fuera del contexto de este Plan.

2. Convenio Urbanístico.

Convenio urbanístico para la Implantación de un Parque de Actividades Económicas en el Pago del Marchal del Término Municipal de Alhendín.

3. Relación e informe de alegaciones habidas en la Exposición Pública del Documento Aprobado Inicialmente.

El Pleno del Ayuntamiento de Alhendín en sesión de fecha 05-03-04 acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín y abriéndose un periodo de información pública por plazo de un mes, al objeto de que puedan formularse alegaciones (B.O.P. nº 48 de 11-03-04).

Durante el periodo de exposición al público se han presentado 39 alegaciones que afectan a aspectos diversos del Plan General de Ordenación Urbanística que se Aprobó Inicialmente.

Las 39 alegaciones se han estudiado individualizadamente con la finalidad de poder incluir en el documento de Aprobación Provisional todos aquellos aspectos que mejoren la formulación del P.G.O.U o que subsanen errores documentales en los que se pudiese haber incurrido. Para cada una de las alegaciones se ha elaborado un informe detallado en el que se resume el contenido de la alegación, se razonan las consideraciones que sobre el mismo formulamos los redactores del P.G.O.U y se propone una resolución de aceptación o no aceptación sobre la que debe pronunciarse la Corporación.

A modo de estadística se resumen a continuación el sentido de las propuestas de resolución:

Alegaciones totales:	39
Propuesta de Aceptación:	20
Propuesta de Aceptación Parcial:	6
Propuesta de No Aceptación:	13

De las 39 alegaciones presentadas se han aceptado total o parcialmente 26 que corresponde a un porcentaje del 66,66%.

Se incluye a continuación un cuadro resumen de todas las Alegaciones

RELACIÓN DE ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL P.G.O.U DE ALHENDÍN

FECHA REGISTRO	NUM. ALEG.	ALEGANTE APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN	CAUSA DE ALEGACIÓN	RESOLUCIÓN
30-03-04	1	BENÍTEZ RODRÍGUEZ, RAFAEL	CTRA. MOTRIL 28 ALHENDÍN	Consideración de vivienda como intensiva	Se Acepta
31-03-04	2	NOGUERAS SÁNCHEZ, ANTONIO Y OTRO	CAMINO DE JAYENA 42 ALHENDÍN	Adecuación de la unidad de actuación a los límites de su propiedad, clasificación de suelo	No se Acepta
31-03-04	3	LUQUE MUÑOZ, ROGELIO	CL REAL 30 ALHENDÍN	Cambio de clasificación de finca de urbanizable a urbana	No se Acepta
01-04-04	4	ROS ZURITA, RESURRECCIÓN BERNEDO MOLINERO, MANUEL	CTRA. MOTRIL 102	Propietarios de edificaciones en la UE.24, que se clasifique el suelo como urbano consolidado	No se Acepta salvo firma de convenio
01-04-04	5	FERRER CÁRDENAS, DIONISIO	CL ISAAC ALBENIZ 12	Clasificar toda su finca como suelo urbano, excluirla del SUb-03.	No se Acepta
05-04-04	6	RAMÍREZ PALMA, JOSÉ	PLAZA DEL ÁLAMO 1	No se recogen condiciones urbanísticas ni alineaciones con respecto a la C/ Pintor Paco Lachica.	Se Acepta
06-04-04	7	SALAS YAÑEZ, SANTIAGO	CL SIERRA NEVADA 5	Que se estudie la necesidad de apertura de vial desde la C/ Sierra Nevada	Se Acepta
12-04-04	8	TAPIA MARTÍN MARIA, VICTORIA	COLONIA SAN SEBASTIÁN 11 4º B GRANADA	Revisión de delimitación de zonas de Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial Urbanística	No se Acepta
12-04-04	9	AYUNTAMIENTO DE OTURA	OTURA	Delimitación gráfica términos de Otura y Alhendín	Se Acepta
14-04-04	10	MERIDIONAL DE GAS S.A.U	CTRA. JAÉN 25 EDIF. COMPOSTELA. GRANADA	Inclusión de redes de gas natural en los proyectos de urbanización	Se Acepta
15-04-04	11	RODRÍGUEZ-ACOSTA MÁRQUEZ, FERNANDO	CL GRAN VÍA 7 4º A. GRANADA	Subdivisión del sector y alegaciones varias sobre el S-3	Se Acepta Parcialmente

FECHA REGISTRO	NUM. ALEG.	ALEGANTE APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN	CAUSA DE ALEGACIÓN	RESOLUCIÓN
16-04-04	12	PORTAVOZ PP AYTO ALHENDÍN	PLAZA DE ESPAÑA	Correcciones varias	Se Acepta
16-04-04	13	NOGUERAS CASTILLA, SALVADOR	CAMINO DE JAYENA 38	Subdivisión de la UE-16 (aUE-42)	Se Acepta
16-04-04	14	GUERRERO ROMERO, JESÚS	CAMINO DE JAYENA 19	Modificaciones del Sector SUb-07	Se Acepta
16-04-04	15	GUERRERO ROMERO, JESÚS TORRES SERRANO, MANUEL	CAMINO DE JAYENA 19	Modificación de calificación uso industrial terrenos colindantes con el Camino de Jayena en AUE-29	Se Acepta
16-04-04	16	PALMA MUÑOZ, GRACIA	CTRA. DE MOTRIL 100	Considera excesiva la proporción de suelo catalogado	No se Acepta
16-04-04	17	PALMA MUÑOZ, ENRIQUE	CL TRES CRUCES 5	Estrechar la calle Tres Cruces entre el Camino de la Fuente y la UE-18	No se Acepta
16-04-04	18	GARCÍA SÁNCHEZ MARIA, JOSEFA	CL PÁRROCO G. VILLANUEVA 13	Se dejen sin efectos los viales que afectan al interior de su finca	No se Acepta
19-04-04	19	MARTÍN HERNÁNDEZ, GERARDO	CL SANTA AURELIA 12 B	Modificación de alineaciones con respecto del vial	No se Acepta
19-04-04	20	APARICIO DUQUE, ISMAEL	PLAZA DE LAS CARRETAS 5 1º D, GRANADA	Sector SUb-04. Eliminación exigibilidad uso de vivienda social o limitación al 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, reducción uso terciario.	Se Acepta Parcialmente
19-04-04	21	APARICIO DUQUE, ISMAEL	PLAZA DE LAS CARRETAS 5 1º D, GRANADA	División en dos del Sector SUb-05 y modificación de coeficientes	Se Acepta Parcialmente
19-04-04	22	GUERRERO ROMERO, MANUEL	CAMINO DE JAYENA	Modificación de limites de la UE-17 y otros	Se Acepta Parcialmente
19-04-04	23	POVEDANO MORALES, DIEGO	CL FEDERICO GARCÍA LORCA	Solicita iguales condiciones urbanísticas para las tres parcelas de UE-12 (AUE-25)	Se Acepta
19-04-04	24	PALMA MUÑOZ, CARMEN	CTRA. DE MOTRIL 100	Estrechar la calle Tres Cruces entre el Camino de la Fuente y la UE-18	No se Acepta
19-04-04	25	GUERRERO LÓPEZ, JOSÉ	CAMINO DE JAYENA 3	Suprimir las condiciones de la UE-19	No se Acepta salvo

FECHA REGISTRO	NUM. ALEG.	ALEGANTE APELLIDOS Y NOMBRE	DIRECCIÓN	CAUSA DE ALEGACIÓN	RESOLUCIÓN
				y mantener las condiciones de las NN SS	firma de convenio
19-04-04	26	PORTAVOZ PP. AYTO ALHENDÍN		Alegaciones varias	Se Acepta
20-04-04	27	MOYA HIGUERAS, MANUEL	CL LAUREL 13	Consideración de solar urbano	Se Acepta
20-04-04	28	ALMAZÁN FERNÁNDEZ, JOSÉ SALVADOR	CL CUESTA D. DIEGO	Indicación de vial público en planos. Plaza	Se Acepta
20-04-04	29	MEDINA SÁNCHEZ, MANUEL	CL ESTEPONA 7 1º C	No aplicar incremento de VPO en SUb-03	Se Acepta
20-04-04	30	GARCÍA CÁMARA, RODOLFO	CTRA. DE MOTRIL 103	Inclusión de terrenos en suelo urbano	No se Acepta
20-04-04	31	RUIZ BENAVIDES FRANCISCO LUIS	CL VEREDA ACEQUIA 8	Calificación de suelo urbano directo de su finca	No se Acepta
20-04-04	32	SÁNCHEZ O8CETE, JOSÉ	CTRA. DE MOTRIL 39	Corrección trazado de vial	Se Acepta
20-04-04	33	MOYA AYAN, ANTONIO Y OTROS		Alegaciones ocupación en API aUE-35	Se Acepta Parcialmente
20-04-04	34	ZAMBRANO VELASCO, JOSÉ M.	C/ CONCEPCIÓN	Definición de alineaciones C/ Paz	Se Acepta
21-04-04	35	GUERRERO ROMERO, JESÚS	CL ALEGRE	Subdivisión de la UE-22	Se Acepta
21-04-04	36	RUIZ MORENO, MANUEL	CTRA. GRANAD-MOTRIL KM 10. OTURA	Desclasificación del sector SUb-10	No se Acepta
21-04-04	37	POLO GARCÍA, FRANCISCO	POLIG. INDUSTRIAL LA PAZ, MARACENA	Desclasificación del sector SUb-10	No se Acepta
21-04-04	38	QUINTANA GARCÍA, JUAN	CENTRO COMERCIAL CARREFOUR LOCAL 13	Concesión de parcela de 125 m2 y viviendas adosadas respecto de la UE-19	Se Acepta Parcialmente
26-04-04	39	ORTEGA PAREJO, JOSÉ	FÉLIX RODRÍGUEZ DE LA FUENTE	Reducción de parcela mínima Sector S-13	Se Acepta Parcialmente

4. Relación e informe de alegaciones habidas en la Segunda Exposición Pública del Documento Aprobado Inicialmente.

Debido a que, por aceptación de algunas de las Alegaciones presentadas durante el periodo de Exposición al Público abierto tras la Aprobación Inicial del P.G.O.U de Alhendín, se incluyeron en el documento variaciones que se consideraron sustanciales por afectar en al Suelo Urbanizable Industrial a la clasificación por reducción del ámbito y a la calificación de algunas zonas de suelo urbano por errores en la traslación de los usos pormenorizados de las NN SS que se revisan, se procedió a iniciar un segundo periodo de Exposición al Público.

Durante el segundo periodo de exposición al público se han presentado 14 alegaciones que afectan a aspectos diversos del Plan General de Ordenación Urbanística que se Aprobó Inicialmente.

Las 14 alegaciones se han estudiado individualizadamente con la finalidad de poder incluir en el documento de Aprobación Provisional todos aquellos aspectos que mejoren la formulación del P.G.O.U o que subsanen errores documentales en los que se pudiese haber incurrido. Para cada una de las alegaciones se ha elaborado un informe detallado en el que se resume el contenido de la alegación, se razonan las consideraciones que sobre el mismo formulamos los redactores del P.G.O.U y se propone una resolución de aceptación o no aceptación sobre la que debe pronunciarse la Corporación.

A modo de estadística se resumen a continuación el sentido de las propuestas de resolución:

Alegaciones totales:	14
Propuesta de Aceptación:	5
Propuesta de Aceptación Parcial:	2
Propuesta de No Aceptación:	7

De las 14 alegaciones presentadas se han aceptado total o parcialmente 7 que corresponde a un porcentaje del 50,00%.

Se incluye a continuación un cuadro resumen de todas las Alegaciones y seguidamente su Informe individualizado.

RELACIÓN DE ALEGACIONES A LA SEGUNDA APROBACIÓN INICIAL DEL P.G.O.U DE ALHENDÍN

Nº DE ORDEN	FECHA	ALEGANTE APELLIDOS Y NOMBRE	CAUSA DE ALEGACIÓN	RESOLUCIÓN
1	05/07/2004 R/Entrada: 06/07/04	FRANCISCO MAROTO CABA	Modificación y ajuste del trazado de la división entre SUb-11a y SUb-11b	Se Acepta
2	08/07/2004 R/Entrada: 09/07/04	MARIA VICTORIA TAPIA MARTIN	Finca "La Tinajuela", modificación de la clasificación del suelo	No se Acepta
3	09/07/2004 R/Entrada: 13/07/2004	LEONOR ARANDA LOZANO Repres. de ANTONIO GARCIA LOZANO	Modificación trazado vial UE-28a Y UE-28b	No se Acepta
4	06/07/2004 R/Entrada: 13/07/2004	GUILLERMO SERRANO SANCHEZ Repres. Asoc. Protección de Urbanismo y Medio Ambiente	Observaciones a la división del SUb.03 en los sectores SUb.03a y SUb.03b	No se Acepta
5	09/07/2004 R/Entrada: 15/07/2004	FERNANDO GARCIA RODRIGUEZ Repres. de Promociones y C. OBRAGAR	Calificación terrenos señalados en documentación adjunta	Se Acepta
6	12/07/2004 R/Entrada: 15/07/2004	JOSÉ SANCHEZ OCETE	Clasificar la totalidad de su parcel a como suelo urbano, rectificación de calle y Convenio	Se Acepta
7	16/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	MANUEL LOPEZ MORENO	Anulación de trazado de vial en UE-13	No se Acepta
8	16/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	JOSE RODAS LOPEZ	Modificación Trazado de vial que afecta solar en UE-06	No se Acepta
9	15/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	ANTONIO MEDINA SANCHEZ Repres. de SAN ANTON 81 S.L.	Modificación respecto de terrenos en Sector S-3: Clasificación de S-3b	Se Acepta
10	16/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	ANTONIO MANUEL MEDINA SANCHEZ	Sector S-3a Justificación de reserva de terrenos para V.P.P. del 40%	No se Acepta

Nº DE ORDEN	FECHA	ALEGANTE APELLIDOS Y NOMBRE	CAUSA DE ALEGACIÓN	RESOLUCIÓN
11	14/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	ANA ELENA GONZALEZ MOLINA	UE-26, UE-08 y S.Ub.-02 Desclasificación terrenos, volver a suelo no urbanizable	No se Acepta
12	14/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	CONSORCIO DE TRANSPORTES DEL AREA DE GRANADA	Observaciones al sistema viario y criterios de dimensionado	Se Acepta
13	16/07/2004 R/Entrada: 16/07/2004	DIEGO POVEDANO MORALES	Delimitación calle en UE 25 y rectificación trazado calle zona plaza a línea escaleras	Se Acepta Parcialmente
14	16/07/2004	FRANCISCO AYMERICH CAPDEVILLA	Subdivisión UE-08 y rectificación edificabilidad a 0,80	Se Acepta Parcialmente