

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION PROPUESTA.

INDICE.

1. Justificación de la conveniencia de revisar las normas subsidiarias de planeamiento municipal y oportunidad de su formulación.
2. Diagnostico de la problemática urbanística.
3. Previsiones de desarrollo.
4. Objetivos y criterios estructurantes de la ordenación propuesta
5. Descripción de la ordenación adoptada
6. Resumen de la ordenación establecida en el plan general de ordenación urbanística.
7. Cuadro comparativo del suelo clasificado en el planeamiento vigente y en las normas subsidiarias revisadas.
8. Parámetros de dimensionamiento del suelo urbano y urbanizable sectorizado
9. Justificación de la dotación de sistemas generales a techo del plan.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE REVISAR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

Las Normas Subsidiarias vigentes en el Término Municipal de GADOR fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 19 de Diciembre de 1991. Posteriormente fue aprobado su Texto Refundido por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de Septiembre de 1992.

En el tiempo de vigencia de las mismas han acontecido diferentes circunstancias que aconsejan su revisión; las más significativas son las siguientes:

A. Relativas a nuevos sistemas generales condicionantes de la ordenación:

- A.1** La ejecución de la autovía A-92 que ha provocado una nueva revolución en la accesibilidad exterior del municipio y conformará un elemento esencial para articular el territorio municipal.

- A.2** La construcción de la denominada "Carretera de la Alpujarra", variante de Gádor.
- A.3** El proyecto de eliminación de los pasos a nivel y el traslado de la línea férrea Almería - Guadix a su paso por el núcleo de GADOR, elemento que en la actualidad estrangula el crecimiento urbano y constituye una barrera física para la articulación de la población con los equipamientos deportivos.
- A.4** La aprobación del proyecto de la nueva carretera de acceso a Gádor desde la A-92 (carretera de Paulenca), vial que facilita un acceso privilegiado para una amplia superficie del término municipal que ha pasado a convertirse en foco de atracción de nuevos usos.

B. Relativas a modificaciones legislativas:

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, 23 de marzo de 1991, se han producido novedades legislativas de gran relevancia en materia de suelo y legislación sectorial concurrente, cuyos eventos mas significativos son:

- B.1** Ley Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- B.2** Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

- B.3** Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales.
- B.4** Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- B.5** Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- B.6** Real Decreto 4/2000, de 23 de Junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y los transportes.
- B.7** Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2.001, de 11 de julio, sobre la Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- B.8** Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, Decreto 222/2002, de 30 de Julio; publicado en el BOJA de 10/10/2002)
- B.9** Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- B.10** La promulgación de diferentes legislaciones de carácter sectorial determinantes para el planeamiento urbanístico, entre otras:
- Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
 - Ley 2/2.003 de 9 de mayo, de Ordenación del Transporte en Andalucía.
 - Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y los reglamentos de Residuos, Evaluación de Impacto Ambiental, Calificación Ambiental Calidad del Aire e Informe Ambiental.
 - Ley 5/1.999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales
 - Decreto 19/1.995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - Ley 1/1.996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía.
 - Ley 13/1.999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.
 - Ley 2/1.998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.
 - Ley 12/1.999, de 15 de diciembre, del Turismo.
 - Ley 6/1.998, de 14 de diciembre, del Deporte.
 - Ley 7/1.999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

- Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C. Relativas a la gestión del instrumento del planeamiento revisado.

C.1 En el Suelo Urbano Directo (consolidado) se han cumplido las expectativas del planeamiento no existiendo prácticamente solares alimentándose la demanda de suelo de operaciones de reforma interior sobre solares edificados en los que no se agotaba la edificabilidad máxima autorizada. Esto ha producido un notable incremento del precio de la vivienda

C.2 En Suelo Urbano Planificado (no consolidado) no se han cumplido las previsiones de desarrollo. Solo se han desarrollado tres de las seis unidades de actuación previstas, las números 1,2 y 3, siendo las dos primeras de titularidad municipal.

Podemos concluir que en el suelo urbano no consolidado no se han alcanzado las previsiones del planeamiento general encontrándose este suelo paralizado ante la imposibilidad de los propietarios de acometer la gestión y al no haberse resuelto los problemas de inundabilidad de tres de ellas.

C.3 Respecto al Suelo Apto para Urbanizar de uso residencial tampoco se han cumplido las previsiones. El planeamiento revisado preveía un sector que no ha sido desarrollado

Hay, por lo tanto, que resaltar que no se ha construido una sola vivienda en el suelo urbanizable sectorizado en los 11 años de vigencia del actual planeamiento general.

C.4 En el Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial tampoco se han alcanzado las previsiones del planeamiento en revisión dado que el único sector previsto tampoco ha sido desarrollado.

Podemos concluir que en el suelo urbanizable industrial tampoco se han alcanzado las previsiones del planeamiento general en revisión.

Las circunstancias y hechos descritos motivan sobradamente la revisión del planeamiento vigente.

2.- DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA.

A. Relativas al suelo residencial

El T.M. de GADOR concentra mayoritariamente su población en su núcleo de cabecera (91%) existiendo tres núcleos de población en suelo no urbanizable de menor entidad: El Ruiní, Moscolux y Paulenca.

Los problemas esenciales son los siguientes

- A.1** Existe un gravísimo déficit de suelo residencial, produciéndose un incremento del precio de la vivienda muy por encima de los núcleos colindantes.
- A.2** Han fracasado los suelos urbanos planificados y los aptos para urbanizar por dificultades de gestión ante la incapacidad de los propietarios para acometer el desarrollo del planeamiento y la falta de medios municipales para sustituir a éstos en la gestión.
- A.3** El suelo urbano consolidado se encuentra casi colmatado.
- A.4** Es necesaria una nueva jerarquización del sistema viario que facilite la accesibilidad a los nuevos equipamientos y una articulación del tráfico acorde con la actual consolidación del núcleo urbano.
- A.5** Existen viales, principalmente travesías, cuya importancia y ancho permitiría un incremento de la edificabilidad y altura de los edificios, condiciones más acordes a la demanda existente y que el planeamiento actual no recoge.

- A.6** La vivienda tipo de la zona y su especial topografía, exigen incrementar ligeramente la edificabilidad de las ordenanzas.
- A.7** Es necesario realizar una colmatación ordenada de los vacíos en la trama urbana.
- A.8** El proyecto de variante ferroviaria va a generar unos espacios residuales en el centro del núcleo de población especialmente cualificados para su uso como dotaciones o espacios libres.
- A.9** Existe una creciente demanda de suelo residencial en vivienda unifamiliar aislada de primera y segunda residencia que no puede ser atendida por el planeamiento vigente.

B. Relativas al suelo industrial

La dispersión en el suelo no urbanizable de los usos industriales ha venido condicionada por la absoluta inexistencia de suelo para este uso.

Los problemas esenciales son los siguientes

- B.1** Existe un déficit de suelo industrial por el incumplimiento de las previsiones del planeamiento en revisión.
- B.2** Es necesaria la tecnificación y potenciación del actual tejido industrial mediante la instalación de equipamientos adecuados: parques tecnológicos, escuelas de empresas, etc..
- B.3** Dada la importancia de los sistemas generales de comunicación que coinciden el término municipal se hace necesaria la diversificación

de las actuales actividades facilitando la instalación de actividades vinculadas a la logística.

- B.4** Los nudos de comunicaciones, focos de localización de actividades industriales y terciarias, corren el riesgo de se ocupados por demandas incontroladas que ponen en peligro un aprovechamiento racional y ordenado de los mismos, con una pérdida de valor estratégico para el término municipal.

C. Relativas al suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable se encuentra sometido a importantes protecciones de carácter sectorial, ambiental y arqueológico principalmente, en algunos casos coincidentes con las únicas zonas en las que se mantiene la actividad agrícola (vega del Andarax). Las zonas no protegidas están esencialmente constituidas por eriales y monte bajo.

Los problemas esenciales son los siguientes

- C.1** Abandono progresivo de las actividades productivas tradicionales con los correspondientes problemas de degradación del suelo.
- C.2** Ocupación dispersa por actividades industriales de gran incidencia estructural: cementera, fabricación de embarcaciones y tratamiento de cítricos.
- C.3** La estructura viaria es insuficiente para el tráfico que soporta dadas las precarias condiciones de diseño de los mismos,

especialmente en lo que se refiere al ancho de la plataforma y la visibilidad, muy comprometida por la tipología tradicional de las fincas.

D. Relativas a la estructura general y orgánica del territorio.

La estructura general y orgánica del término municipal se encuentra condicionada por los siguientes elementos esenciales:

- Uno.** El Rio Andarax.
- Dos.** La autovía A-92.
- Tres.** El acceso al núcleo urbano por la carretera de Paulenca (ALP-111).
- Cuatro.** La carretera de La Alpujarra (A-348)
- Cinco.** La carretera N-324 y su travesía por el núcleo de Gador.
- Seis.** La línea férrea Almería-Guadix
- Siete.** Los suelos con valores ambientales y paisajísticos categorizados en tres: "La Sierra de Gador", "El Desierto Gergal-Tabernas" y "La Vega del Andarax."
- Ocho.** Los yacimientos arqueológicos, especialmente la zona de Los Millares.
- Nueve.** El sistema general de equipamientos, constituido esencialmente por:

- Instituto de Enseñanza Secundaria.
- Centro de enseñanza primaria.
- Centro de Educación de adultos.
- Biblioteca Pública.
- Consultorio médico.
- Templo Parroquial.
- Pabellón municipal de deportes.
- Campo de Fútbol.
- Pista polideportiva.
- Fronton.
- Campo de tiro.
- Piscina municipal.
- Varios centros administrativos municipales.
- Cuartel de la Guardia Civil.
- Cementerio.

Diez. Las infraestructuras Generales constituidas esencialmente por:

- La red de abastecimiento de agua potable: constituida por unos depósitos de 1.400 m³ de capacidad de regulación y una red de distribución básicamente ramificada. La fuente de suministro son dos pozos ubicados junto al río Andarax.
- La red de saneamiento: actualmente existe una red construida durante las dos últimas décadas pero carece de estación depuradora operativa. Se ha redactado un proyecto y adquirido una parcela para su ubicación.

Los problemas esenciales son los siguientes

D.1 Respecto del sistema general de comunicaciones:

Si bien los sistemas generales viarios son titularidad de otras administraciones estos son trascendentales para la movilidad en el término municipal y la articulación de su núcleo principal. A estos efectos es claramente una necesidad de mejorar la conexión del núcleo de GADOR con el enlace de la autovía A-92 para lo que es necesaria la potenciación de la ALP-111, proyecto que se encuentra recogido en las presentes Normas. También es necesaria la regulación de la travesía de la N-324.

Otro problema relacionado con el sistema viario es la necesidad de una regulación de la intersección de la A-348 con la N-324.

La eliminación de los pasos ferroviarios a nivel que dividen el núcleo urbano es una prioridad para el ayuntamiento. La aprobación de un proyecto para la ejecución de una variante ferroviaria para el núcleo urbano permite abrir nuevas perspectivas a la ordenación territorial.

D.2 Respecto de la estructura hidrológica:

El carácter inundable de la vega del Andarax hace imprescindible la realización de obras que eliminen su carácter inundable.

D.3 Respecto de los espacios protegidos:

La extensión y ubicación de los espacios protegidos por la legislación ambiental y arqueológica hace necesaria una ordenación que permita la

compatibilidad de los mismos con el desarrollo económico del municipio. A estos efectos es imprescindible la puesta en valor de los numerosos yacimientos arqueológicos existentes.

D.4 Respecto del sistema general de espacios libres:

El planeamiento vigente ha previsto una superficie de espacios libres públicos de 50.293 m², que equivaldría a una dotación de 18 m²/habitante superior a los 5 m²/habitante exigidos por la ley del suelo

D.5 Respecto del sistema general de equipamientos:

Como equipamiento docente en la actualidad se dispone de una superficie clasificada en suelo urbano de 9.225 m². Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo del Reglamento e Planeamiento para una unidad integrada, conjunto entre 500 y 1.000 viviendas (situación similar a la realidad de GADOR -915 viviendas-) obtenemos que sería necesaria una dotación de 12 m²/vivienda lo que, para 915 viviendas, sería equivalente a 10.980 m², por lo que se puede considerar ligeramente insuficiente la dotación existente de 9.225 m². Este deficit se encuentra suficientemente compensado por los excesos de dotaciones administrativas y culturales que son también utilizadas para usos educativos.

Como equipamiento deportivo en la actualidad se dispone de una superficie clasificada de 58.390 m². Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo del Reglamento e Planeamiento para una unidad integrada, conjunto entre 500 y 1.000 viviendas, obtenemos que sería necesaria una dotación

de 6 m²/vivienda lo que sería equivalente a 5.490 m², por lo que se puede considerar más que suficiente la dotación existente.

Como equipamiento social en la actualidad se dispone de una superficie clasificada en suelo urbano de 5.338 m². Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo del Reglamento e Planeamiento para una unidad integrada, conjunto entre 500 y 1.000 viviendas, obtenemos que sería necesaria una dotación de 4 m²_{techo}/vivienda, 3.660 m²_{techo}, lo que transformado en superficie de parcela podría equivaler a 1,50 m²_{suelo}/vivienda lo que sería equivalente a 2.440 m², por lo que se puede considerar más que suficiente la dotación existente de 5.338 m².

D.6 Respecto de las infraestructuras generales:

La red de abastecimiento es suficiente pero es necesario incrementar la garantía de las fuentes de suministro que aunque no han dado señales de agotamiento o pérdida de calidad siempre es precaria por su origen subterráneo.

Respecto de la red de saneamiento solo cabe incidir en la necesidad de ejecutar la EDAR proyectada.

3.- PREVISIONES DE DESARROLLO.

Según lo establecido en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento “para la delimitación del suelo urbano y las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensionamiento y características del desarrollo previsible”. En este sentido las proyecciones llevadas a cabo descansan en hipótesis acerca del comportamiento futuro de la población y la actividad económica.

A. Hipótesis de desenvolvimiento económico.

La vocación de municipio terciario es indudable en estos momentos. La actividad agrícola es casi inexistente, salvo la explotación de cítricos, habiéndose iniciado procesos de sustitución de la misma por suelos terciarios e industriales; la tendencia es a consolidar y potenciar esta situación en el medio plazo. El sector servicios se prevé cada vez más importante dada la condición de centralidad del municipio.

En estas circunstancias los factores descritos en epígrafes anteriores colocan a GADOR como polo de atracción de actividades terciarias e industriales por su inmejorable accesibilidad y su centralidad. Esta tendencia la respalda el mercado con una demanda de suelo insatisfecha. También es una muestra de lo expuesto las alegaciones realizadas en la revisión del planeamiento dirigidas a la creación de suelo terciario o industrial.

Asimismo existe una importante demanda de suelo para vivienda unifamiliar aislada recreacional. La mejora en la accesibilidad que otorga la nueva A-92 ofrece unas perspectivas de crecimiento desvinculadas del crecimiento demográfico.

B. Hipótesis de crecimiento de población.

La evolución de la población ha sido la siguiente:

AÑO	Nº HAB.
1900	2952
1910	3254
1920	2771
1930	2.843
1940	2.909
1950	2.997
1960	3.124
1970	3.140
1975	2.703
1981	2.499
1986	2.465
1991	2.474
1996	2.596
1997	2.612
1998	2.624
1999	2.641
2000	2.679
2001	2.684
2002	2.697
2003	2.717

Para obtener la tasa de crecimiento aplicamos la siguiente expresión:

$$\text{Tasa de crecimiento : } C = 100 * (\sqrt[m]{P_{\text{final}} / P_{\text{inicial}}} - 1)$$

m: número de años

P: población

Para el periodo 1991-2003 obtenemos una tasa de crecimiento del 0,699 % suficientemente significativa para el periodo de vigencia de la presente revisión.

Aplicando esta tasa a la actual población supondría que para el año 2014 la población alcanzaría los habitantes, con un incremento respecto de la actual de 237 habitantes. En esta hipótesis, y para la ocupación por vivienda actual (3 hab/viv.) serían necesarias 79 viviendas.

Independientemente del crecimiento señalado por la tasa de crecimiento hemos de tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- La tasa de crecimiento se encuentra condicionada a la baja por la extrema escasez del suelo residencial arrastrada en los últimos años. Municipios colindantes como Rioja o Pechina disponen de tasas de crecimiento mucho más elevadas en situaciones muy parecidas. Esta escasez de suelo ha provocado la emigración de las parejas más jóvenes hacia los municipios colindantes.
- No se puede evaluar la demanda de vivienda de segunda residencia ni las de primera generada por la nueva situación de la accesibilidad.
- Tampoco puede evaluarse la demanda de vivienda por los trabajadores de los pujantes sectores industriales dado que la reducida oferta de suelo existente impide esa posibilidad.

Entendemos que en cualquier caso, y en un escenario de oferta de suelo suficiente la tasa de crecimiento sería similar a la de los municipios colindantes por lo que podría estimarse en el 4,5 %.

En esta hipótesis y para el año 2014 la población sería 4.219 habitantes, con un incremento de población de 1.502 habitantes y un número de viviendas necesarias de 429.

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACION PROPUESTA.

A. Respecto del suelo residencial.

1. Mantener el suelo urbano previsto en las el planeamiento en revisión.
2. Atendier a las sugerencias realizadas por los vecinos en relación con el planeamiento en revisión.
3. Colmatar la trama urbana ordenando los huecos resultantes del planeamiento anterior.
4. Señalar el inequívoco uso público de los terrenos resultantes del traslado de la línea férrea y de la estación de ferrocarril, terrenos especialmente valiosos por su privilegiada ubicación.
5. Generación y ordenación de zonas verdes y espacios de uso público.
6. Obtener los suelos necesarios para los Sistemas Generales que son deficitarios.
7. Establecimeinto de ordenanzas estéticas de protección.
8. Concentrar la oferta de suelo residencial de primera vivienda en el núcleo de GADOR.

9. El crecimiento se realiza dentro del entorno natural, limitado por elementos físicos y por la variante ferroviaria.
10. Crear suelos residenciales para segunda residencia en el entorno de Paulenca.
11. Se pretende, como principal objetivo, facilitar la disponibilidad de suelo como política de abaratamiento del precio de la vivienda, intentando de esta forma corregir la tendencia actual, tendencia contraria a todos los municipios del entorno y que tiene como explicación principal el fracaso en el desarrollo de los sectores y unidades de ejecución previstos en las Normas Subsidiarias vigentes.
12. Facilitar la gestión urbanística mediante sistemas de actuación públicos o mediante la delimitación consensuada de los sectores con sus titulares.

B. Respecto del suelo terciario e industrial.

1. Creación de suelo industrial para corregir la actual situación de inexistencia de los mismos.
2. Potenciación de la intersección de la A-348 con la N-324 como polo de atracción para los usos industriales.
3. Potenciar la A-348 como vial distribuidor para la concentración de suelos terciarios.

C. Respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

1. No modificar el sistema de asentamientos residenciales manteniendo su número y potenciando exclusivamente el núcleo principal de GADOR.
2. Promover el uso industrial y terciario de las zonas colindantes con la A-348.
3. Proteger los suelos en uso agrícola como actividad económica fundamental del municipio, promoviendo la mejora de sus condiciones esenciales de accesibilidad e infraestructuras así como incorporando una ordenación suficiente.

D. Relativas a los Sistemas Generales.**D.1 Sistema General de Comunicaciones**

1. Potenciar la conectividad intramunicipal proyectando sistemas generales de comunicación que conectan la A-348 con la A-92
2. Reorientar la accesibilidad del núcleo de GADOR para facilitar su conexión con la A-348.
3. Obtener los terrenos necesarios para la ejecución de un enlace en la A-348, acceso al campo de tiro.

D.2 Sistema General de Abastecimiento

1. Mantener la calidad del actual suministro, mejorando el servicio con fuentes de suministro alternativas a los pozos actuales que, aunque no dan síntomas de agotamiento o pérdida de calidad, siempre son sensibles a las variaciones del nivel freático del acuífero.

D.3 Sistema General de Saneamiento

1. Realizar la estación depuradora prevista.

D.4 Sistema General de Espacios Libres Públicos

1. Incrementar la superficie destinada a Espacios Libres Públicos en el núcleo de GADOR.
2. Obtener los terrenos titularidad de RENFE, en el centro del núcleo urbano, que quedarán en desuso tras la ejecución de la variante ferroviaria.

D.5 Sistema General de Equipamientos Docentes

1. La superficie destinada a equipamientos docentes no satisface los estándares exigibles por lo que es necesario prever en el desarrollo de los sectores proyectados las dotaciones suficientes.

D.6 Sistema General de Equipamientos Deportivo

1. La superficie destinada a equipamientos deportivos satisface sobradamente los estándares exigibles por lo que solo sería

necesario mantener las exigencias de cesiones previstas en el planeamiento para este uso.

D.7 Sistema General de Servicios de Interés Público y Social.

1. La superficie destinada a SIPS satisface los estándares exigibles por lo que solo sería necesario mantener las exigencias de cesiones previstas en el planeamiento para este uso.

2. Proteger "La Sierra de Gádor" y "El Desierto Gergal-Tabernas" por sus valores ambientales, paisajísticos y culturales.
3. Instituir ordenanzas de protección del medio ambiente urbano que regulen exhaustivamente la compatibilidad de usos.

E.- Relativas a las Areas agrícolas.

1. Creación de ordenanzas de protección de los suelos aptos para el cultivo (vega) que los preserven de la ocupación urbana.
2. Ordenación pormenorizada de la actividad agrícola intensiva favoreciendo la mejora de sus infraestructuras y su accesibilidad.
3. Determinación de los usos complementarios a la actividad agrícola que deben ubicarse en Suelo Urbanizable no Sectorizado y No Urbanizable.

F.- Relativas a la Protección del Paisaje y el Medio Ambiente.

1. Proteger adecuadamente la Vega del Andarax, tanto por sus valores ambientales como agrícolas.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

5.1.- Estructura general y orgánica del territorio.

El modelo propuesto por el planeamiento se basa, en cuanto a la organización de los asentamientos residenciales, en mantener los actuales:

1. Un núcleo principal, GADOR, que potencia el actual hasta sus límites físicos inmediatos mediante la delimitación de varios sectores.
2. Una zona prevista para el uso residencial recreativo ubicada junto al núcleo de Paulenca.
3. Mantenimiento como habitats rurales dispersos en suelo no urbanizable de los asentamientos históricos de Paulenca, Moscolux y El Ruini.

En cuanto a los suelos industriales y terciarios se proyecta su concentración en el entorno de la A-348, donde se ha demostrado una demanda suficiente.

Para el suelo no urbanizable se han previsto categorías de especial protección por legislación específica y de habitat rural diseminado.

En lo que se refiere al sistema general de comunicaciones:

1. Se potencia la accesibilidad del término municipal a la autovía A-92, principal elemento de la estructura viaria comarcal. Para ello se propone un nuevo trazado para la actual ALP-111 (carretera de Paulenca).

2. Se ha previsto la ejecución de la variante ferroviaria y su notable influencia sobre la ordenación estructural
3. Se jerarquiza el viario según los nuevos flujos derivados de las nuevas carreteras.

5.2.- Descripción y justificación de la clasificación del suelo urbano.

El suelo urbano se reduce al núcleo principal, salvo los suelos urbanos industriales consolidados por las instalaciones de "La Citrica" y de "La Cementera".

La ordenación propuesta implica el mantenimiento del aprovechamiento de todas las parcelas respecto del planeamiento en revisión.

Las ordenanzas son esencialmente las contenidas en el planeamiento en revisión, mejoradas mediante la introducción de parámetros que facilitan y simplifican su aplicación y comprensión.

Se amplía ligeramente el suelo urbano directo con aquellas parcelas que en la actualidad reúnen las condiciones legalmente establecidas y las residuales de espacios previamente clasificados.

No se delimita suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano se ha dividido en las siguientes zonas:

- | | |
|---------|--|
| Zona 1: | Conjunto Histórico. |
| Zona 2: | Conjunto Histórico de Especial Protección de la Iglesia. |
| Zona 3: | Nuevo Suelo Urbano. |
| Zona 4: | Equipamiento Comunitario. |

- Zona 5: Espacios Libres Públicos.
 Zona 6: Red Viaria.
 Zona 7: Industrial La Citrica
 Zona 8: Industrial La Cementera

La superficie total de suelo urbano asciende a 772.951 m² (77,29 has.), que se reducirían a 400.480 m² (40,04 has.) si descontamos los atípicos suelos urbanos de “La Citrica” y “La Cementera”.

En el suelo urbano consolidado y ordenado se determinan las siguientes superficies por cada zona u ordenanza:

ORDENANZA	Superficie (m ²)
GADOR	
Conjunto Histórico.	63.050
Conjunto Histórico de Especial Protección de la Iglesia.	11.608
Nuevo Suelo Urbano.	78.360
Equipamiento Comunitario.	47.134
Espacios Libres Públicos.	50.293
Red Viaria.	125.644
Industrial La Citrica	87.356
Industrial La Cementera	284.506

Se estima que el suelo urbano consolidado pendiente de colmatación tiene capacidad para 65 viviendas:

Esta previsión es teórica puesto que, en general, por la estructura de la propiedad y la tipología de la viviendas, será necesaria la sustitución total de las edificaciones existentes para posibilitar la colmatación propuesta, lo que puede diferirse en el tiempo.

Respecto de la ordenanza Zona 3, la edificabilidad pendiente de colmatación se debe en gran parte al incremento de edificabilidad que proponen las Normas

Subsidiarias por lo que nos encontraremos en una situación similar a la anterior.

Suelo Urbano No consolidado

Se delimitan en total 4 Unidades de Ejecución en tres areas de reparto:

- AR.UE-01.- MOLINO
 AR.UE-02.- VEGA
 AR.UE-03.- LADERA

Las unidades de ejecución incluidas en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

SUELO URBANO			
AREA DE REPARTO		Aprov. Medio (m ² _{tuc} /m ² _s)	U.E.
AR.UE-01	MOLINO	0.65	1
AR.UE-02	VEGA	0.85	2
AR.UE-03	LADERA	1,00	3
		1,00	4

UNIDAD	superficie	m2techo	nº viviendas	ELP	DOTACIONES
1	10.192,11	6.624,87	51	1.192	795
2	19.556,11	16.622,69	108	2.992	1.995
3	19.801,21	19.801,21	149	3.564	2.376
4	17.674,37	17.674,37	133	3.181	2.121
	67.223,80	60.723,15	440	10.930	7.287

SUELO URBANO

CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

		(1)			(2)	(3)	(4)=(2) x (3)	(5)	(6)=(4) x (5)	(7)	(8)	(9)=(1) x (2)x0.90	
AREA DE REPARTO		APROV. MEDIO (m ² _{tuc} /m ² _s)	SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE UE (m ² _s)	APROV. OBJETIVO INDICE (m ² _{tup} / m ² _s)	APROV. OBJETIVO TOTAL (m ² _{tup})	COEFICIENTE PONDERACION USOS Y TIPOLOGIAS	APROV. HOMOGENEIZADO (m ² _{tuc})	Exceso respecto al reparto (m ² _{tuc})	Aprov. al area	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Aprov. Subjetivo (m ² _{tuc})
1	AR.UE-01	0.65	0,65	Residencial; Vivienda Libre Unifamiliar	10.192,11	0,65	6.624,87	1	6.624,87	0		51	5.962,38
2	AR.UE-02	0.85	0,85	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	19.556,11	0,85	16.622,69	1	16.622,69	0		108	14.960,42
3	AR.UE-03	1.00	1,00	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	19.801,21	1,00	19.801,21	1	19.801,21	0		149	17.821,09
			1,00	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	17674,37	1,00	17.674,37	1	17.674,37	0		133	15.906,93

m²_s : metros cuadrados de suelo

m²_{tup}: metros cuadrados de techo de uso predominante (característico del sector)

m²_{tuc}: metros cuadrados de techo de uso característico del area de reparto.

5.3.- Descripción y justificación de la clasificación del suelo urbanizable sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado se ha dividido en 5 áreas de reparto y 12 sectores:

Áreas de Reparto:

AR.SUT:	TERCIARIO
AR.SURAN.	RESIDENCIAL AMPLIACION DE NUCLEO
AR.SURPA:	RESIDENCIAL PAULENCA
AR.SUIT.	INDUSTRIAL-TERCIARIO
AR.SUITEN:	INDUSTRIAL-TERCIARIO ENLACE

Los sectores incluidos en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

AREA DE REPARTO		Aprov. Medio (m ² _{tu} /m ² _s)	SECTOR
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
AR.SUT	TERCIARIO	0,60	1
AR.SURAN	RESIDENCIAL AMPLIACION DE NUCLEO	0,60	2
			3
AR.SURPA	RESIDENCIAL PAULENCA	0,35	7
AR.SUIT	TERCIARIO-INDUSTRIAL	1,00	4
			6
AR.SUITEN	TERCIARIO-INDUSTRIAL ENLACE A-348	1,00	5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO : CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE REPARTO

Area de reparto		USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	Sector	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	(1) SUPERFICIE DEL SECTOR (M2S)	(2) SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (M2S)	(3) Aprovechamiento medio (M2TUC/M2S)	(4)=0.90x (3) Aprovechamiento Subjetivo (M2TUC/M2S)
1	AR.SUT	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	1	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	49.852	49.852	0,60	0,540
2	AR.SURAN	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	2	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	59.911	124.304	0,60	0,540
			3	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	67.393			
3	AR.SURPA	Residencial;Vivienda Libre Unifamiliar	7	Residencial; Vivienda Libre, Unifamiliar	110.000	110.000	0,35	0,315
4	AR.SUIT	Industrial Nave Adosada	4	Industrial Nave Adosada	24.219	99.600	1,00	0,900
			6	Industrial Nave Adosada	75.381			
5	AR.SUITEN	Industrial Nave Adosada	5	Industrial Nave Adosada	157.211	160.975	0,976617	0,878956
			SG-5	Espacio Libre Publico	3.764			

m²_s : metros cuadrados de suelo.m²_{tuc} : metros cuadrados de techo de uso característico (homogeneizado).

CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES

		(1)			(2)	(3)	(4)=(2) x (3)	(5)	(6)=(4) x (5)	(7)	(8)	(9)=(1) x (2)x0.90
AREA DE REPARTO		APROV. MEDIO (m ² _{tuc} /m ² _s)	SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SECTOR (m ² _s)	APROV. OBJETIVO INDICE (m ² _{tup} / m ² _s)	APROV. OBJETIVO TOTAL (m ² _{tup})	COEFICIENTE PONDERACION USOS Y TIPOLOGIAS	APROV. HOMOGENEIZADO (m ² _{tuc})	Exceso aprov. respecto al area reparto (m ² _{tuc})	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Aprov. Subjetivo (m ² _{tuc})
1	AR.SUT	0.60	1	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	49.852	0.6	29.912	1	29.912	0		26.920
2	AR.SURAN	0.60	2	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	59.911	0.6	35.947	1	35.947	0	299	32.352
			3	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	67.393	0.6	40.436	1	40.436	0	337	36.392
3	AR.SURPA	0.35	7	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Unifamiliar	110.000	0,35	38.500	1	38.500	0	220	34.650
4	AR.SUIT	1,00	4	Industrial-Terciario Nave Adosada	24.219	1,00	24.219	1	24.219	0		21.797
			6	Industrial-Terciario Nave Adosada	75.381	1,00	75.381	1	75.381	0		67.843
5	AR.SUITEN	1,00	5	Industrial-Terciario Nave Adosada	157.211	1,00	157.211	1	157.211	3.764		141.490

m²_s : metros cuadrados de suelo

m²_{tup}: metros cuadrados de techo de uso predominante (característico del sector)

m²_{tuc}: metros cuadrados de techo de uso característico del area de reparto.

Las áreas de reparto descritas reflejan el contenido esencial de la propuesta de ordenación que se realiza.

Para el uso residencial, el área de reparto "Ampliación de Nucleo", se corresponde con los suelos destinados al inmediato crecimiento del núcleo urbano de GADOR. Se propone impulsar su desarrollo mediante la imposición de unos plazos estrictos.

Por último el Area de Reparto "Paulenca" pretende ser una oferta residencial especialmente cualificada, de muy poca densidad, con viviendas aisladas en parcelas de significativa superficie. Este planteamiento pretende evitar las importantes tensiones urbanísticas que se proyectan sobre la Vega del Andarax por la demanda de viviendas para uso recreacional.

Para el uso industrial las previsiones de crecimiento se basan en el agotamiento de la oferta actual y en la expresa solicitud de los interesados.

La Area de Reparto, "Nuevos Sectores", la constituyen dos sectores cuya delimitación se corresponde con solicitudes expresas recogidas en el proceso del avance y ubicados, uno de ellos junto a la A-348 y .el otro junto a la antigua carretera nacional.

La superficie clasificada y el número de viviendas que les corresponde se detalla en los cuadros resumen siguientes:

RESIDENCIAL				
Area Reparto	Edif.	Sector	Superficie Sector (m ² _s)	Viviendas
AR.SURAN	0.60	2	56.911	299
		3	67.393	337
Suma			124.304	636
AR.SURPA	0.35	7	110.000	220
Total			234.304	856

TERCIARIO - INDUSTRIAL				
Area Reparto	Edif.	Sector	Superficie	Edificabilidad
AR.SUT	0.60	1	49.852	29.911
AR.SUIT	1,00	4	24.219	24.219
		6	75.381	75.381
Suma			149.452	129.511
AR.SUITEN	1,00	5	157.211	157.211
Total			306.663	286.722

La superficie total de suelo urbanizable sectorizado asciende a 540.967 m².

Para compensar el deficit de equipamientos docentes se ha previsto en todos los sectores que las dotaciones se destinen básicamente a este uso.

5.4.- Descripción y justificación de la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable no sectorizado ha sido definido con el carácter residual que establece el artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. no obstante, y al objeto de modular el pernicioso efecto que produciría la proliferación descoordinada de núcleos de población se ha establecido un protocolo de condiciones mínimo a exigir a las nuevas delimitaciones de sectores.

Asimismo se establece una ordenanza de aplicación subsidiaria que regula el aprovechamiento natural de esos terrenos.

Su objeto es prever los crecimientos a largo plazo salvaguardando esos suelos de usos incompatibles.

La superficie total de suelo urbanizable no sectorizado asciende a 1.302.313 m²

5.5.- Descripción y justificación de la clasificación del suelo no urbanizable.

El SNU queda dividido en las siguientes categorías:

- SNU-1: CAUCES y ZONAS INUNDABLES.
- SNU-2: VIAS PECUARIAS.
- SNU-3: YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.
- SNU-4 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; SIERRA DE GADOR (CS-11).
- SNU-5 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; DESIERTO GERGAL-TABERNAS (PS-1)

- SNU-6 DE ESPECIAL PROTECCIÓN SECTORIAL; VEGA DEL ANDARAX
- SNU-7 DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.
- SNU-8: por RAZONES ESTRUCTURALES DEL MUNICIPIO.

Los suelos de especial protección lo son en razón de su afectación a legislación específica que determina su regulación.

Los suelos de habitat rural diseminado se limitan a recoger agrupaciones de viviendas preexistentes.

La superficie total de suelo no urbanizable asciende a 64.218.545 m² .

5.6.- Descripción y justificación de los Sistemas Generales propuestos.

Los sistemas generales básicos (1, 2, 3 y 4) se encuentran ya obtenidos por lo que las Normas se plantean completar los existentes con las siguientes actuaciones :

DENOMINACION	USO	SUPERFICIE (m ²)
URBANIZABLE SECTORIZADO	Espacios Libres Públicos	227.546
SISTEMA GENERAL – 5	SISTEMA DE COMUNICACIONES	3.764

Se han previsto 5 m²/habitante para los sectores residenciales y el 7% de la superficie total para los sectores de uso industrial o terciario, con un total de 25.338,93 m².

El Sistema General 7 se delimita para obtener la superficie necesaria para la ejecución de un nuevo enlace en la A-348.

En las Unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado se han previsto las siguientes reservas:

- Espacios Libres Públicos: 10.930,17 m²
- Dotaciones : 7.286,78 m²

Estas dotaciones, aunque conceptualmente locales tienen la consideración de sistemas generales dadas las reducidas dimensiones del núcleo urbano.

**6.- RESUMEN DE LA ORDENACION ESTABLECIDA EN LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.**

		m2	%	viviendas
EXTENSIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL		87.670.000	100,0000%	
SUELO NO URBANIZABLE		64.218.545	73,2503%	
SNU-1: Cauces		1.970.000	2,2471%	
SNU-2: Vías Pecuarias		748.545	0,8538%	
SNU-3: Areas Arqueológicas		5.780.000	6,5929%	
SNU-4: Sierra de Gádor		20.080.000	22,9041%	
SNU-5: Desierto Gergal -Tabernas		31.410.000	35,8275%	
SNU-6: Vega del Andarax		1.740.000	1,9847%	
SNU-7: Habitat rural diseminado.		180.000	0,2053%	
SNU-8: Preservacion por razones estructurales		2.310.000	2,6349%	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		747.951	0,8531%	65
SU-1: Conjunto Histórico.		63.050	0,0719%	
SU-2: Conjunto Histórico de Especial Protección.		11.608	0,0132%	
SU-3: Nuevo Suelo Urbano.		78.360	0,0894%	
SU-4: Equipamiento Comunitario.		47.134	0,0538%	
SU-5: Espacios Libres Públicos.		50.293	0,0574%	
SU-6: Red Viaria.		125.644	0,1433%	
SU-7: Industrial La Citrica		87.356	0,0996%	
SU-8: Industrial La Cementera		284.506	0,3245%	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE	67.224	0,0767%	441
	1	10.192	0,0116%	51
	2	19.556	0,0223%	108
	3	19.801	0,0226%	149
	4	17.674	0,0202%	133
SUELO URBANIZABLE SECT. RESIDENCIAL	SECTOR	212.080	0,2419%	730
	2	59.911	0,0683%	299
	3	42.169	0,0481%	211
	7	110.000	0,1255%	220
SUELO URBANIZABLE SECT. INDUSTRIAL	SECTOR	306.663	0,3498%	
	1	49.852,00	0,0569%	
	4	24.219,00	0,0276%	
	5	157.211,00	0,1793%	
	6	75.381,00	0,0860%	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		1.302.313	1,4855%	

7.- CUADRO COMPARATIVO DEL SUELO CLASIFICADO EN EL PLANEAMIENTO VIEGENTE Y EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS REVISADAS.

COMPARATIVA: NN.SS.-1.991 - 2.005					
	1.991		2.005		INCREMENTO
SUELO RESIDENCIAL					
URBANO DIRECTO	249.600	m ²	376.089	m ²	126.489
URBANO NO CONSOLIDADO	73.300	m ²	67.224	m ²	-6.076
URBANIZABLE SECTORIZADO	15.500	m ²	234.304	m ²	218.804
	677.617	m ²	339.217	m ²	316.993
SUELO INDUSTRIAL					
URBANO DIRECTO	0	m ²	371.862	m ²	371.862
URBANIZABLE SECTORIZADO	90.900	m ²	306.663	m ²	215.763
	90.900	m ²	678.525	m ²	587.625
VIVIENDAS					
SUELO URBANO CONSOLIDADO			65		65
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			441		441
SUELO URBANIZABLE	54		856		802
	54		1.362		1.308
INCREMENTO DE POBLACION PREVISTA (habitantes) =					4.767

8.- PARAMETROS DE DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se ha dimensionado el suelo urbano y urbanizable de las Normas Subsidiarias en base a la previsión de población establecida en epígrafe 3 de la presente memoria y con el criterio de sobredimensionar la oferta de suelo para evitar procesos especulativos de retención de suelos clasificados.

Asimismo, y tal y como se ha señalado con anterioridad, el absoluto fracaso del planeamiento anterior en lo que se refiere al desarrollo de unidades de ejecución y sectores residenciales ha provocado una situación de parálisis incomparable en una comarca con las tasas de crecimiento mas elevadas de la provincia. Podemos decir que GADOR, en cuanto a su desarrollo residencial, ha sufrido una autentica parálisis que ha perjudicado notablemente su crecimiento.

Las Normas Subsidiarias prevén no solo la recuperación del crecimiento a los niveles medios de la comarca sino también la recuperación de estos años perdidos.

El número de viviendas necesarias, según la tasa de crecimiento demografico determinada en el epígrafe 3, para el periodo de vigencia del Plan general asciende a 429 viviendas.

La capacidad potencial de viviendas de las Normas es la siguiente:

	Nº VIVIENDAS
SUELO URBANO CONSOLIDADO	65
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	441
SUELO URBANIZABLE	856
	1.362

El número de viviendas previstas implica un coeficiente de mayoración de 3,15 respecto del crecimiento teórico previsto.

El número total de viviendas a techo del Plan General sería de 2.277 viviendas (915+1.362) y 7.962 habitantes.

9.- JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE SISTEMAS GENERALES A TECHO DEL PLAN.

Tal y como hemos expuesto en el cuadro resumen de la ordenación prevista se prevén las siguientes viviendas:

Suelo Urbano Directo	65 viviendas
Suelo Urbano No Consolidado	441 viviendas
Suelo Urbanizable sectorizado	<u>856 viviendas</u>

Total = 1.362 viviendas

Población equivalente = 4.767 habitantes

A techo de plan (año 2014) el número total de viviendas será:

Viviendas actuales =	915
<u>Viviendas previstas =</u>	<u>1.362</u>
Total =	2.277
Población Equivalente (hab)=	7.962

- **Sistema General de Espacios Libres Públicos**

El planeamiento prevé la incorporación al Sistema General de Espacios Libres de 27.546,34 m² correspondientes a los sectores y 10.930,17 m² correspondientes a las unidades de ejecución.

La distribución de espacios libres públicos es la siguiente:

	SUPERFICIE ELP (m ²)
Suelo Urbano Consolidado	50.293
SGAL (sectores)	27.546
SGAL (UE)	10.930
	88.769

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.A.c.1 la reserva mínima para el sistema general de parques, jardines y espacios libres públicos deberá ser un mínimo de 5 m²/hab. Con la superficie prevista obtenemos una dotación de 11,14 m²/habitante, superior a la exigida.

Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo de planeamiento para un conjunto de entre 2.000 y 5.000 viviendas (situación similar a la prevista) obtenemos que sería necesaria una dotación de 21 m²/vivienda lo que sería equivalente a 47.817 m², por lo que también se puede considerar suficiente con este criterio dado que el computo total de ELP asciende a 88.769 m².

- **Sistema General de Equipamientos Docentes**

Dadas las dimensiones del núcleo el carácter de los equipamientos docente puede considerarse en su conjunto como integrante del sistema general.

Se ha propuesto como sistema general docente en suelo urbano una superficie en suelo urbano de 9.225 m². Añadiendo la superficie correspondiente a los sectores residenciales previstos (13.786 m²) y al sector 1 (1.994 m²) así como la correspondiente a las unidades de ejecución (7.287 m²) obtenemos una superficie total de 32.292 m².

Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo de planeamiento para un conjunto de entre 2.000 y 5.000 viviendas (situación

similar a la prevista) obtenemos que sería necesaria una dotación de 16 m²/vivienda lo que sería equivalente a 36.432 m², por lo que también se puede considerar suficiente con este criterio dado que el cómputo total asciende a 30.475 m² y el número de viviendas (2.276) está casi en el límite inferior del rango de aplicación del reglamento.

- **Sistema General de Equipamientos Deportivo**

Dadas las dimensiones del núcleo el carácter de los equipamientos docente puede considerarse en su conjunto como integrante del sistema general.

Se ha propuesto como sistema general de equipamiento deportivo una superficie de 58.390 m². Añadiendo la superficie correspondiente a las instalaciones de tiro en construcción, 240.011 m², obtenemos una superficie total de 298.401 m².

Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo de planeamiento para un conjunto de entre 2.000 y 5.000 viviendas (situación similar a la prevista) obtenemos que sería necesaria una dotación de 8 m²/vivienda lo que sería equivalente a 18.216 m², por lo que también se puede considerar suficiente con este criterio dado que el cómputo total asciende a 240.011 m².

- **Sistema General de Servicios de Interés Público y Social.**

Dadas las dimensiones del núcleo el carácter de los equipamientos puede considerarse en su conjunto como integrante del sistema general.

Se propone en suelo urbano una superficie equipamiento social de 5.338 m². Añadiendo que se ha propuesto en los sectores terciarios una superficie de equipamiento de 10.272 m² obtenemos un total de 15.610 m².

Si realizamos la evaluación con el criterio contenido en el anexo de planeamiento para un Conjunto entre 2000 y 5000 viviendas (situación similar a la realidad de GADOR) obtenemos que sería necesaria una dotación de 6 m²_{construidos}/vivienda lo que sería equivalente a 12.900 m²_{construidos}, por lo que se puede considerar suficiente la dotación prevista.