



**P PLAN
GENERAL
DE
ORDENACIÓN
URBANA
DE
ABLA**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ABLA TOMO I. MEMORIA GENERAL.

DISPOSICIONES GENERALES CONCEPTOS BÁSICOS

1.- CAUSAS QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PGOU DE ABLA.

- 1.1.- Antecedentes
 - 1.1.1 Antecedentes administrativos
 - 1.1.2 Antecedentes del planeamiento general
- 1.2.- Causas que motivan la redacción del Plan General
 - 1.2.1 Derivadas de la legislación urbanística

2.- INFORMACIÓN Y DATOS DE PARTIDA

- 2.1.- Información general del municipio
 - 2.1.1 Características generales y topográficas
 - 2.1.2 Condiciones socioeconómicas
 - 2.1.3 Usos del suelo
 - 2.1.4 Núcleos de población y su evolución
 - 2.1.5 Modelo de organización del territorio, movilidad y tráfico
 - 2.1.6 Sistemas generales de infraestructuras
- 2.2.- Análisis del desarrollo urbanístico
 - 2.2.1 Grado de cumplimiento del planeamiento

3.- DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- 3.1.- Diagnóstico de la problemática urbanística
- 3.2.- Criterios y objetivos generales para el municipio
 - 3.2.1 Consideraciones generales
 - 3.2.2 Análisis previo
 - 3.2.3 Relativos a la clasificación del suelo
 - 3.2.4 Relativos a la calificación del suelo
 - 3.2.5 Relativos a la delimitación de áreas de reparto
 - 3.2.6 Relativos a la estructura general del territorio
 - 3.2.7 Relativos al uso del suelo no urbanizable

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 4.1.- Modelo de ordenación del territorio. Estructura general y orgánica
 - 4.1.1 Asentamiento de población y jerarquización del viario
- 4.2.- Delimitación de suelo urbano y urbanizable en los núcleos de población
 - 4.2.1 Núcleo urbano de Abla
 - 4.2.2 Núcleo urbano de El Camino Real
 - 4.2.3 Núcleo de Montagón
 - 4.2.4 Núcleos del Hábitat Rural Diseminado
 - 4.2.5 Nuevo Sector Terciario –Parque Empresarial-
 - 4.2.6 Propuestas en la ciudad consolidada
- 4.3.- Delimitación de áreas de suelo urbanizable no sectorizado
- 4.4.- Cuantificación de la oferta de suelo, de las cesiones y del número de viviendas del PGOU
- 4.5.- Justificación de áreas de reparto y aprovechamientos medios
- 4.6.- Suelo destinado a viviendas de protección pública
- 4.7.- Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones
- 4.8.- Programación y evaluación de los recursos

5.- RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

- 5.1.- Acuerdo de formulación

- 5.2.- Medidas de difusión para la participación ciudadana
- 5.3.- Conclusiones de la participación y su proyección en el Plan

ANEXO 1.- CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN UTILIZADOS

ANEXO 2.- JUSTIFICACIÓN SOBRE DIMENSIONAMIENTO DEL CRECIMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE Y DEMOGRÁFICO.

ANEXO 3.- SERVICIOS PÚBLICOS

ANEXO 4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ABLA

ANEXO 5.- CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

DISPOSICIONES GENERALES

CONCEPTOS BÁSICOS

1.- Causas que motivan la redacción del PGOU de Abla.

1.1.- Antecedentes

1.1.1 Antecedentes administrativos

La adjudicación definitiva del contrato fue aprobada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2004 resultando la adjudicación del contrato para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Abla al arquitecto José Carlos Díaz Gutiérrez firmándose el referido contrato el día once de enero de 2005.

1.1.2 Antecedentes del planeamiento general

Los antecedentes de planeamiento general del municipio de Abla consisten en las NN.SS. aprobadas definitivamente por la CPU de fecha 12 de febrero de 1.997 y publicadas en el BOP de fecha 12 de septiembre de 1.997, así como la adaptación parcial de la NNSS a la ley 7/2002 aprobada en pleno el 25 de septiembre de 2009 y publicadas en el BOP de fecha 17 de noviembre de 2.009. Estas Normas Subsidiarias constituyen la base del Planeamiento actual y tenían por objetivos:

- * Plantear un modelo equilibrado, que responda a la situación y posibilidades reales de los diferentes suelos con valor agrícola y paisajístico, y al mismo tiempo revalorice el potencial del núcleo de Abla para albergar residencia y otros usos.
- * Reestudiar las formas de crecimiento urbano, tratando con ello mejorar tanto la estructura interior del núcleo como su relación con el paisaje, fundamentalmente la Vega agrícola y el parque Natural y Nacional de Sierra Nevada.
- * Adecuar las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres a la estructura y desarrollo de Abla.
- * Diseñar los crecimientos periféricos para acoger potenciales demandas exógenas de residencia.

1.2.- Causas que motivan la redacción del Plan General

1.2.1 Derivadas de la legislación urbanística

Para poder evaluar la necesidad de actualizar de la normativa vigente se es preciso analizar los diversos acontecimientos legislativos de los últimos tiempos:

La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada por el Parlamento de Andalucía el 11 de Diciembre de 2002, y publicada en el BOJA de 31 de Diciembre de 2002, establece un nuevo marco normativo para el territorio andaluz, condicionado por la ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que determina y unifica, para todo el Estado, la normativa urbanística básica.

Este nuevo marco deja obsoleto el planeamiento general municipal, ya sea por el instrumento de planeamiento, al establecer el Plan General de Ordenación Urbanística como único instrumento de planeamiento general del municipio, o por las nuevas determinaciones que deberá contener dicho planeamiento.

2.- Información y datos de partida

2.1.- Información general del municipio

2.1.1 Características generales y topográficas

A continuación se recoge una síntesis del estudio detallado efectuado sobre el medio físico del territorio municipal de Abla.

Características generales y orográficas

El Término Municipal de Abla, forma una franja alargada en dirección Norte-Sur con una superficie total de 45 Km² y una altitud media de 861 metros sobre el nivel del mar. El Municipio se compone además de 6 núcleos Urbanos (Abla, Camino Real, Montagón, Los Hernández, Los Milanés y Las Adelfas Bajas) y sus límites administrativos son al Este Abruena, al Sur Ohanes, al Oeste La Tres Villas y al Norte Baza en la provincia de Granada.

El patrimonio natural, que comprende las delimitaciones de las sierras Nevada y Baza-Filabres, presenta marcados valores científicos, ecológicos, recreativos y educativos. Ambos espacios naturales destacan por su especial interés geomorfológico, la espectacularidad de sus paisajes, la variada riqueza de ecosistemas, la singularidad de su fauna y por la riqueza florística; El primero de ellos le han hecho merecedor de la catalogación de Parque Natural y Parque Nacional de Sierra Nevada.

La característica principal de este Término Municipal, es la existencia en su zona Sur del Parque Natural de Sierra Nevada y Parque Nacional del mismo nombre. Por el Centro el término está dividido por el río Nacimiento (de Oeste a Este) y en la parte Norte del Término Municipal se encuentra la Sierra de los Filabres.

Estas tres estructuras geológicas e hidrológicas, limitan la posibilidad de creación de suelo urbano, pero dan al mismo tiempo un carácter propio muy acentuado al municipio que debe preservarse.

Climatología

Para estudiar el clima actual son pocos los datos disponibles, sobre todo teniendo en cuenta la variedad de alturas y exposiciones existentes. Sin embargo podrían distinguirse un clima de montaña y diversos climas de borde. Las mayores alturas de los Filabres, soportan un clima muy rudo, con temperaturas medias anuales que sitúan en torno a los 4-5°C, que pasan, en el área comprendida entre 1.200 y 1500 metros de altitud, a 10-12°C. de media anual variando sustancialmente con la exposición a la solana o umbría. Ello propicia que la nieve sea un fenómeno normal aunque poco abundante, las precipitaciones se sitúan en torno a los 400 mm, especialmente en la media montaña, y solo en años muy lluviosos pueden alcanzar los 600 mm/m²/año.

Pero lo más destacado es su régimen eminentemente otoñal e invernal dominado por la irregularidad y torrencialidad, por lo que se trata de lluvia poco útil. En las áreas que se encuentran por debajo de los 800 metros, las precipitaciones no solo son inferiores a 350 mm. Sino que además poseen una irregularidad aún mayor, la sequía, es pues, un problema general que no se alivia con los acuíferos de tipo pelítico, pobres en general, que solo localmente revisten interés al amparo de alguna fisura tectónica.

Los rasgos climáticos dejan patente que estamos ante un espacio de montaña e interior. Hacen a su vez patente la aridez más o menos moderada, según el sector que tratemos.

Con la serie 1691-1990 se advierte el tránsito de los climas secos de pradera y los esteparios calientes aumentados en el carácter árido, hasta la constitución de amplios espacios de clima sahárigo o desierto caliente, de la depresión del Bajo Andarax y del Cabo de Gata. Entre ambos conjuntos climáticos, el clima seco solo se interrumpe con el pasillo del río Nacimiento, que divide las cuencas atlántica y mediterránea.

Los espacios áridos colindantes han percibido esta área como la montaña provisora de recursos: un ambiente húmedo donde se puede conseguir agua. La hidráulica es demostrativa de tal actitud, tanto por uno como por otro lado de la referida división de cuencas. Pero incluso en el interior del valle, la humedad tiene matices. Decir que sobre la sierra, la humedad se

refuerza. Con la altura se halla: el clima templado-húmedo, seco y muy caluroso en verano; el templado-húmedo con verano seco y cálido; y el templado-húmedo con reducción estival de Sierra Nevada.

Pero el calor estival que diferencia estos tipos, y el frío invernal que los matiza, no muestra similar cadencia altimétrica. Las vertientes de Sierra Nevada y Baza son disimétricas. En la solana, en el nivel donde el verano es solo cálido, hay espacio para encontrar también inviernos más moderados y ambientes húmedos. En la umbría no, ya que el calor estival alcanza alturas donde el invierno es riguroso.

No obstante los rasgos generales, encontramos microclimas debido a numerosos accidentes topográficos. Destaca la solana de las mesopotámias donde se hallan los núcleos de población.

Otra caracterización es el clima seco que se desarrolla al abrigo de los relieves, y que ocupa el entorno del cauce del río, abriéndose en abanico hacia el valle inferior. El ambiente árido antes comentado, que dispone de agua en época cálida por el aporte retardado de nieves, incita al paisaje hidráulico tradicional mediterráneo de regadío. El resto, más húmedo pero menos nivoso, posee vocación ganadera y forestal.

La marginalidad, en su condición de espacio fronterizo, y la falta de control propio sobre el territorio, por la dependencia secular de centros de decisión externos, dejan su huella en la problemática ambiental de estas montañas; y, aún sin cicatrizar sus impactos, se ahonda con la acumulación de los problemas propios de nuestro tiempo. Estos continúan siendo agua y monte.

2.1.2 Condiciones socioeconómicas

Los sistemas productivos agrarios, o sea los agrícolas, ganaderos y forestales, han sido comúnmente percibidos en una estrecha relación con la naturaleza. La límpida imagen de la naturaleza, donde no existen desperdicios, se ha proyectado sin reservas a los campos de cultivos, o a los complejos agro-silvo-pastorales en los que se daban unos altos niveles de integración y autonomía, y por tanto donde tampoco eran imaginables la generación de residuos.

La evolución, o mejor dicho la revolución de las técnicas aplicadas en el sector agrario no permiten ya sostener tal impresión, que vendría a diferenciar los sistemas agrarios tajantemente del resto de las actividades polucionantes. Aunque es un hecho relativamente reciente, hoy puede incluso considerarse que en un determinado municipio como el que nos ocupa, las actividades agrarias pueden convertirse en las causantes de los principales procesos de degradación ambiental, o al menos de las que se manifiestan con una mayor extensividad geográfica.

El análisis de estos procesos, asociados siempre a determinados niveles de manejo, puede tener toda la complejidad que se quiera desde el momento que habría que considerar un altísimo número de circunstancias diferenciadas, bien por las condiciones físicas de los terrenos, bien por los aprovechamientos realizados o las técnicas empleadas, o bien por ambos aspectos simultáneamente.

Para hacer posible una exposición lo más ágil posible, se ha optado por abordar en primer lugar el análisis desde el punto de vista de los cambios sufridos a lo largo del tiempo en las actividades agroforestales del municipio para completarlo posteriormente con una breve descripción de los sistemas agrarios presentes en el mismo.

Las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, han sido tradicionalmente la base de la economía de Abila. Dentro del uso tradicional del suelo en el municipio, es necesario destacar por su extensión e importancia económica uso forestal que se caracterizó por la explotación de las especies autóctonas hoy ya muy mermadas, así la explotación de la dehesa con

encinas viejas y pinorras junto a retamas, atochas y otros arbustos y matorrales. Fue en su momento algo que caracterizó no solo al municipio de Abila, sino a toda el área circundante. Hoy en día, esta explotación se encuentra prácticamente desaparecida, en parte debido a la exterminación de la población arbórea en ocasiones sustituida por nuevas especies de crecimiento rápido peor adaptadas y en parte por la protección que tienen los espacios que mantienen algún interés ecológico quedando su uso prácticamente reducido al uso turístico-recreativo.

En cuanto a la agricultura propiamente dicha, los principales aprovechamientos, fueron desde la antigüedad las moreras, y morales, olivos y almendros, frutales y vega. Siempre, han sido aprovechados los aportes de agua procedentes de Sierra Nevada hacia el río Nacimiento, logrando así además del aprovechamiento del agua, el enriquecimiento de las cimbras del municipio conocidas en el área del pasillo del río desde tiempos remotos. La red de acequias, ha permitido históricamente la ocupación en ocasiones abusivas de los márgenes del río con los riesgos patentes que ello conlleva.

En la actualidad el aprovechamiento del agua procedente de las sierras aledañas, por medio de acequias organizadas en comunidades de usuarios según los trances o parajes, ha ido perdiendo importancia poco a poco, deteriorándose las infraestructuras tradicionales hasta llegar a la práctica desaparición o al menos a una difícil explotación. Para sustituir este tipo de aprovechamiento, han proliferado en el pasillo, la realización de sondeos que utilizan el agua procedente de los acuíferos subterráneos aun poco conocidos y de difícil cuantificación.

Desde el punto de vista económico, merece destacar, por su especial interés, la significación que tanto en el municipio como en la comarca, tuvo la uva de mesa en especial la variedad "Ohanes", que fue la principal riqueza económica por mucho tiempo, destinada a la exportación, sin embargo hoy es ya solo un recuerdo al igual que el resto de la población parralera almeriense. La producción de uva en la localidad de Abila destinada a la exportación, durante el periodo 1948-1955 se refleja en el siguiente cuadro.

Año	1948	1949	1950	1951	1952	1955
Kg	729.607	491.129	658.433	591.142	675.466	592.473

(Datos tomados de la "Reseña Estadística de la provincia de Almería I.N.E.. Las variaciones de producción obedecen a las condiciones climáticas)

De los datos más actualizados referentes a la agricultura de Abila, pueden observarse algunas diferencias, según la fuente y el año en que se tomen los datos. De esta forma, según los datos de que dispone la Diputación de Almería, puede leerse lo siguiente:

"La economía de Abila de sustenta exclusivamente con la agricultura. Destacan los Cultivos herbáceos con una superficie de 53 Has. y leñosos con unas 383 Has. El principal cultivo de regadío es la Patata media estación con 12 Has".

De la misma manera, en el cuadro siguiente, editado por el Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación, puede verse que la superficie total destinada a la agricultura supone un 16.88 % de los 45 Km² que forman el municipio, la superficie forestal supondría el 82.67 % aunque solo el 10.81 corresponde a formaciones de arbolado denso, siendo la mayor parte, el 54.31 % del total ocupada por espacios abiertos con escasa cobertura vegetal.

2.1.3 Usos del suelo

El principal uso del suelo es el agrícola, debido a que el municipio se halla situado en parte en una vega fértil. Dentro de este uso destaca la agricultura leñosa y herbácea, motor principal de su economía en su serie histórica. Esto supone una ocupación casi total del suelo en los espacios protegidos en la riera del río Abruca y Nacimiento.

Le siguen en importancia los asentamientos de población, que en el municipio de Abla comprende desde las construcciones rurales más simples y el hábitat diseminado, hasta la concentración urbana del núcleo de Abla.

La actividad industrial tiene escasa presencia en el municipio en general debido en parte a la escasez de suelo disponible para tal fin. En cuanto al uso turístico del suelo, se trata de una actividad que está teniendo presencia en los últimos años en la zona sobre todo de Montagón y que se intentara potenciar a través del PGOU.

MUNICIPIO : 4001 Abla	Superficie	
	Absoluta (45 Km ²)	Relativa (%)
SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ALTERADAS		0.45
Zonas edificadas, infraestructuras y equip.		0.45
Zonas edificadas, infraestructuras y equip.		0.45
SUPERFICIES AGRÍCOLAS		16.88
Superficies en regadío		9.10
Otros cultivos herbáceos		5.65
Cultivos leñosos		1.43
Mosaicos de cultivos		2.02
Superficies en secano		7.47
Cultivos herbáceos		0.00
Olivares		0.65
Otros leñosos		6.82
Áreas agrícolas heterogéneas		0.32
Cultivos con espacios de vegetación natural		0.32
SUPERFICIES FORESTALES		82.67
Formaciones de arbolado denso		10.81
Quercíneas		2.44
Coníferas		8.37
Formaciones de matorral con arbolado		17.55
Quercíneas		1.21
Coníferas		13.00
Otras frondosas y mezclas		3.34
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal		54.31
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal		54.31

La superficie destinada al cultivo en el municipio de Abla ha aumentado de forma importante en los últimos años, siendo el cultivo de plantas leñosas de secano el que acapara mayor superficie con un total de 454 Has y de entre ellos el Almendro se convierte en el principal cultivo existente.

En los mapas de usos de suelo editados por la Consejería de Agricultura y Pesca, se observa como una gran mayoría de la superficie del municipio se encuentra ocupado por matorral y escasa cobertura vegetal, siendo las zonas de cotas más altas donde encontramos coníferas de repoblación, justo en el nivel inferior nos encontramos con un área de matorral con arbolado que pasa a ser en dirección descendente de ambas sierras el área sin apenas cobertura vegetal, concentrándose los cultivos agrícolas en las zonas más próximas al río.

Dadas las características de la ocupación del suelo en el municipio, el futuro agrícola y forestal, parece dirigirse por un lado hacia la explotación Turístico-recreativas de las zonas forestales de las zonas del Parque Natural donde la actividad humana ha quedado muy restringida por la especial protección medioambiental a que está sometida esta área y por otro al aprovechamiento agrícola del pasillo formado por el río utilizando para ello el agua procedente de los acuíferos formados en el subsuelo que no son suficientemente conocidos y que están muy expuesto a la contaminación por diversos factores externos.

2.1.4 Núcleos de población y su evolución

La población de Abla no ha experimentado grandes variaciones en los últimos años, lo que actualmente puede confirmar, sin ningún género de dudas, un alto grado de limitaciones en los distintos escenarios socio económicos del municipio que impiden el crecimiento de su población y por ende de todos los factores que inciden en el incremento y fomento de la riqueza del término municipal. Ni que decir tiene que el emplazamiento y las condiciones geomorfológicas del municipio han posibilitado un cierto grado de aislamiento lo que evidentemente ha propiciado el estancamiento de su población. En el año 200, según fuentes del Instituto de Estadística de Andalucía la población de Abla era de 1.516 personas.

En el año 2010, transcurridos 10 años, el total de personas en el término municipal de Abla era de 1.463 habitantes.

Un descenso del 3,50 % en la población de Abla durante 10 años, frente a un crecimiento del 15 % que experimento la población de la Provincia de Almería en el mismo periodo, situando el crecimiento de Abla en, aproximadamente, la mitad del estimado para la provincia en el citado periodo desde el año 1991 al 2001.

	Total										
	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
04001 Abla	1463	1504	1503	1514	1505	1512	1482	1480	1529	1517	1516

El Término municipal, tras la segregación en 1834 de las actuales poblaciones de Doña María, Ocaña y Escullar que integran el Municipio de Las Tres Villas, ha quedado reducido a una estrecha franja de terreno formada por una cuerda extendida entre las vertientes de las sierras de Filabres-Baza y Nevada a través del curso alto del valle del río Nacimiento, con una superficie restringida de 45,9 km² y un perímetro de 46.589 metros.

El término desde 1571 hasta 1834 ha sido históricamente alterado con varios deslindes municipales que los han recortado en sus lados de poniente y levante.

El hábitat local se localiza principalmente en la zona central del término, concretamente en el valle del río Nacimiento donde se expande la fértil Vega de Abla y se asienta la población, ya que los extremos del municipio están formados por los encrespados e inhóspitos macizos montañosos descritos. No obstante, hay que señalar la presencia de cortijos aislados en las lomas de estas sierras, caso de Haza de Riego en la Sierra de Baza y La Encina en Sierra Nevada.

Los núcleos diseminados más importantes se localizan principalmente en la cuenca del río Nacimiento. Otros más pequeños, se ubican en zonas propicias para agricultura tanto en los márgenes del citado río. Actualmente, los núcleos habitados son pocos, habiendo sido abandonados cortijadas y núcleos. Podemos, por tanto, hacer un listado con los que merecen calificativo de núcleo habitado que son los siguientes:

- Abla
- Barriada del Camino Real.
- Montagón
- La estación
- Las Adelfas
- Los Hernández
- Los Milanes
- Las Juntas

Es cierta la existencia de algún otro núcleo o cortijada, pero debido a su estado y entidad no se incluyen en esta enumeración. No todos ellos cuentan con historia recogida en documentos por lo que su estudio no es posible.

El éxodo rural ha mermado de habitantes a estos poblados. Los vecinos en su mayoría han emigrado a otros puntos geográficos en demanda de una mejor calidad de vida. Como consecuencia de la despoblación padecida el caserío ofrece un aspecto de abandono, aunque últimamente las viviendas están siendo reparadas para su disfrute en fin de semana.

La particularidad que ofrecen estos anejos es una típica estampa rural, con viviendas construidas al modo tradicional, los empedrados parciales de sus callejuelas, los utensilios y aperos rústicos que todavía siguen utilizándose, etc.

La comunicación entre los distintos núcleos de población es deficitaria y escasa debido, entre otros aspectos, la localización de algunos de ellos. La distancia que los separa no es grande pero si se interpone una topografía difícil y dominada por el río Nacimiento, que parte al municipio y determina la falta de infraestructuras de comunicación por su alto coste y difícil ejecución. A esto se añade el abandono progresivo de su población, lo que origina que no existan demandas generalizadas de dotar a estos núcleos de nuevas carreteras. Se llega a extremos como en el caso de Los Milanes, que para acceder a este núcleo se debe cruzar una rambla, por lo que su incomunicación temporal supone un problema.

ABLA

Es el asentamiento principal del municipio y por consiguiente donde se centra la mayoría de población, comercios y actividades. Consta de un claro núcleo poblacional construido a lo largo de los siglos, adaptado totalmente a la topografía existente, en el que la trama urbana se caracteriza por la estrechez e irregularidad de calles, fruto del crecimiento natural de una población. Dispone de unos claros y muy reconocibles límites espaciales lo que unido a un tipo de construcción característica, ayuda a percibir el núcleo como una unidad espacial y autónoma.

En su lado sur linda con zona de vega, de topografía abrupta y uso agrícola en uso. Presenta una cierta dejadez visual debido a construcciones terminadas con bloques de mortero sin revestir. Es una zona donde la edificación llena casi en su totalidad la trama urbana con las deficiencias de dotaciones típicas de este tipo de núcleos.

Hacia su vertiente norte, el núcleo de Abla nos ofrece una estampa encuadrable dentro de las poblaciones desarrolladas a lo largo de un camino que durante muchos años ha sido paso obligado de toda persona que viajaba desde Almería a Granada. La edificación se presenta ordenada y con unas perfectas alineaciones. Se observan vacíos urbanos como consecuencia de no haberse desarrollado las unidades de ejecución planeadas. Se hace necesario replantear la configuración básica de dicha avenida ya que al haber perdido su uso principal sería aconsejable acometer una remodelación total, otorgándole un carácter y escala más urbano.

En su vertiente este, el paisaje y tramado urbano aparece desconfigurado e incompleto debido una vez más a la falta de ejecución de unidades de ejecución. Es en esta zona donde se han ido construyendo edificaciones bajo las actuales NN.SS. observando un cambio radical de la tipología y tramado característico del núcleo de Abla. Sigue siendo una de las zonas de crecimiento de Abla.

CAMINO REAL

Se trata de un anejo localizado a 2,8 Km. por carretera, junto al antiguo Camino Real que discurría desde Guadix hacia Almería. Fue construido tras la reconquista a principios del siglo XVI, en época del rey Fernando el Católico para facilitar el paso de carretas. Actualmente está clasificado como suelo urbano y existen una treintena de edificaciones. En los últimos años han aparecido construcciones ilegales que desconfiguran su naturaleza e invaden zona de La Vega, resultando actuaciones consuntivas de suelo provocando el consiguiente déficit de infraestructuras. Mantiene la tipología de viviendas adosadas en hilera con las aisladas unifamiliares.

MONTAGÓN.

Formado por los terrenos situados en torno al cerro del mismo nombre. En la actualidad acogen los equipamientos deportivos y zonas de recreo del Ayuntamiento, además de disponer de suelo destinado a viviendas de recreo principalmente. Ha tenido un fuerte desarrollo en los últimos años lo que ha provocado que se estén demandando las conexiones de las infraestructuras básicas para su correcto funcionamiento. Presenta zonas muy antropizadas debido a la pendiente del terreno. Es la zona que puede acoger el principal crecimiento de segunda residencia del municipio ya que permitiría a su vez la ampliación de dotaciones y en especial de equipamiento por parte del Ayuntamiento. Cuenta principalmente con viviendas aislada en pequeñas parcelas lo que contribuye a no densificar demasiado la zona. Necesita estructurar y articular las infraestructuras básicas para su desarrollo.

LA ESTACIÓN.

Con la explotación en el año 1.895 del tramo de línea férrea que comunicaba Guadix con Almería, junto con la estación ferroviaria Abla – Abrucena, surgió un grupo de viviendas pertenecientes a empleados del ferrocarril que se habían instalado junto con sus familiares. Este núcleo, situado a 3,1 Km. de la población, estaba formado por una decena de viviendas agrupadas, además de otros cortijos anexos. Contaba en sus inicios con una cantina y tuvo su mayor auge cuando el ferrocarril era el medio de comunicación común y se cargaba, en trenes dedicados al transporte de mercancías, la uva de mesa con destino a la exportación. En 1.950 contaba con 15 viviendas y 34 habitantes. Permaneció activo el poblado hasta las migraciones de los años sesenta que lo dejó en estado de abandono. Actualmente varias viviendas han sido adquiridas y remodeladas con vistas a disfrutar los fines de semana y épocas vacacionales. Cuenta sin embargo con una falta de dotaciones e infraestructuras básicas muy elevada, así como inexistencia de trama urbana debido en parte a lo escaso de su desarrollo. Es destacable la existencia de las construcciones originales al servicio de la línea de ferrocarril, con reminiscencia muy leve de arquitectura regionalista de finales del siglo XIX pero de escaso valor. El paisaje en estos terrenos aparece muy contaminado con líneas eléctricas aéreas.

LAS ADELFA

Este anejo ya aparece mencionado en el año 1.571 y en 1.752 en el Catastro de Ensenada. Situado en la Sierra de Baza dista 4,7 Km. de Abla por carretera. Está integrado por Las Adelfas Altas y Bajas que a su vez están separadas por la rambla del mismo nombre, de modo que la componen cuatro núcleos de barriadas y varios cortijos dispersos que forman parte del entramado de este anejo municipal. En el año 1.950 existían 40 viviendas y otras 36 edificaciones con una población de 146 habitantes de hecho. Posee ermita de principios del siglo XX y escuela, ahora sin uso y en estado de abandono. Cabe destacar el magnífico puente de ferrocarril, construido sobre sillería en esta rambla que consta de 7 arcos de medio punto y siete pilastrones de importantes dimensiones, y recorre una distancia de 121,50 metros. En la actualidad estas poblaciones se encuentran prácticamente despobladas, solo habitadas ocasionalmente por algún vecino que todavía posee alguna edificación casi en ruina. Merece la pena hacer mención a las casas construidas al modo tradicional mediante muros de mampuestos de pizarra y junta abierta, que acentúan el atractivo visual puntualmente con las fachadas encaladas, las calles excesivamente tortuosas y tejados de un solo agua y pizarra.

LOS HERNÁNDEZ.

Esta barriada se asienta en la ladera al margen derecho del curso del río Nacimiento y distan unos 3 Km. del núcleo de Abla. Los Hernández consta de una decena de casas y una cincuentena de habitantes llegaron a poblar dichos núcleos. Su nacimiento se basó en la existencia de molinos y en unas zonas que antiguamente estaban en cultivo. Su acceso rodado es insuficiente.

LOS MILANES.

Es un anejo de la población de Abla que dista aproximadamente 3 Km. de esta. Se encuentra ubicado en el margen izquierdo del río Nacimiento. Está formado por un grupo de viviendas asentadas en una colina flanqueada por los barrancos Duende y Salarillo. El caserío se dispersa a ambos lados de la antigua calle principal empedrada, cuyas casas ofrecen un estado ruinoso. En los años 50 se encontraban censadas 144 habitantes con 14 viviendas. Últimamente existe una tendencia de reconstrucción respetando el modelo tradicional. Este núcleo posee importancia debido a que en su cima topográfica existe una necrópolis perteneciente a la cultura de los Millares, siendo por tanto de la edad del cobre (III milenio a.c.).

LAS JUNTAS.

Este anejo ya se nombra en el Libro de Apeo de 1.571, además de en 1.752 por el Catastro de Ensenada. Su origen data de la Edad del Bronce como sus poblaciones aledañas. Se sitúa a unos tres kilómetros del núcleo de Abla en dirección a Almería y su asentamiento se produce a ambos márgenes de esta carretera y en la actualidad también de la A-92. Esta última infraestructura ha provocado que este anejo pierda la unidad morfológica que poseía, por lo que en la actualidad se ha dañado su identidad. Su nombre proviene de encontrarse justo en el lugar donde se juntan dos ríos, el Nacimiento y la rambla de Los Santos, proveniente de Abrucena. Contaba en el año 1.950 con 69 habitantes y 15 edificaciones y está formado por diversos cortijos dedicados en tiempos remotos a la agricultura y la minería. Ha

estado habitado sin interrupción desde época romana, tal y como demuestran los restos arqueológicos hallados en las inmediaciones. Aparece también documentada la existencia de una fortaleza árabe en el Peñón, cuya posición estratégica permitía divisar y controlar el corredor natural de penetración hacia la zona interior que hoy comprende la subcomarca del Alto Nacimiento.

Pueden apreciarse en la actualidad dos molinos hidráulicos harineros en ruinas, el denominado de Las Juntas con un interesante acueducto de siete arcadas y el del Peñón que se ubica al pie del mismo. Sin duda consisten estos restos en un atractivo resto cultural a conservar y potenciar. También merece hacer mención al puente de cantería sobre la rambla de Los Santos, con cinco arcos de medio punto. En la actualidad recibe las sombras de la infraestructura de la A-92, lo que desmerece su estampa. En la actualidad es difícil su reconocimiento visual como núcleo debido a la dispersión que presenta.

2.1.5 Modelo de organización del territorio, movilidad y tráfico

La red de carreteras se ve condicionada por la orografía del terreno. La construcción de la autovía A-92 ha provocado una organización espacial y territorial determinante en el municipio.

Los principales flujos existentes con el exterior se dirigen a, o proceden de la ciudad de Almería o de la provincia de Granada. Las relaciones con los ámbitos localizados al resto del término son más débiles y las características de la red se corresponden con carácter de esta relación, aunque para potenciar las posibilidades de estas zonas montañosas para usos turísticos y recreativos sería conveniente mejorar las conexiones existentes.

Las relaciones internas, que soportan una baja movilidad, se realizan a través del viario que discurre hacia Abrucena, Fiñana o Las Tres Villas. La red se completa por los desplazamientos de servicio al espacio agrícola y entre los pequeños núcleos y diseminados, con una red, de diferente origen, estado y funcionalidad. En el interior del municipio de Abla se realizan escasos desplazamientos locales, ya sean dentro del mismo casco urbano, entre unos asentamientos y otros, o entre una ciudad y el campo.

El sistema general de comunicaciones se articula en función del organismo titular de la vía en:

* Red autonómica.

* Red provincial.

* Red municipal.

Se analizan en los siguientes apartados cada una de estas redes viarias.

Red viaria de la Comunidad Autónoma

La carretera A-92 enlaza la Autovía que discurre desde Almería hacia Granada. Dicha carretera soporta una movilidad moderada y un tráfico reducido de pesados debido a la estructura económica del municipio.

Red viaria provincial

En el término municipal de Abla se localizan tres vías pertenecientes a la red viaria provincial, la AL-5405, la A-1177 y la AL-3404, todas de escasa movilidad.

2.1.6 Sistemas generales de infraestructuras

Abastecimiento

El abastecimiento de agua en el municipio es gestionado directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Abla. Los datos de consumo de agua potable del municipio no son fiables pues se calculan por la llegada de aguas residuales a la depuradora. No cuentan con contadores a las salidas de los depósitos de agua potable, existen pérdidas de agua en la red...

Para cubrir las necesidades de agua del municipio, se dispone de tres sondeos que son los siguientes:

1.- Sondeo de Montagón tiene solicitada la concesión de aguas. El caudal solicitado es de 30 l/seg. 6 h/día. Esto supone 236.520 m³/año.

2.- Sondeo de la Granja, dispone de la concesión de aguas, con un caudal medio continuo de 7,5 l/seg. Esto supone 236.520 m³/año.

3.- Sondeo de Las Adelfas, tiene solicitada la concesión de aguas. El caudal solicitado es de 38 l/seg. Esto supone 1.198.368 m³/año.

Los datos relativos a los tres sondeos mencionados, se reflejan en la documentación administrativa de cada uno que se aporta en el apartado de documentación del Documento en Materia de Aguas.

Sumando el total de los recursos de que se dispone, obtenemos 4.579,20 m³/día

No se han planteado problemas de suministro a los núcleos de población, pero para una mejor gestión de los escasos recursos hídricos existentes en la zona, parece necesario tender hacia una gestión unitaria de las redes de abastecimiento urbano, con el objeto de realizar una explotación mas racional de los recursos, rentabilizar las inversiones en las conducciones y depósitos, evitar pérdidas, y, en definitiva, efectuar una explotación hidráulica mas coherente, de forma que se optimice la prestación del servicio público de abastecimiento.

La distribución y capacidad de los depósitos es suficiente tanto para cubrir las necesidades existentes como para soportar las demandas futuras previstas, dado que se estima que la capacidad adecuada de almacenamiento, sería la de 1,5 veces las necesidades de abastecimiento diarias.

En cuanto a la red de distribución de agua potable, se está trabajando actualmente sobre ella, buscando con ello, la mejora de la eficiencia, ahorro y rendimiento del agua en el municipio de Abla ha sido, es y será un objetivo de primer orden. Para ello se han llevado durante el año 2.010 diversas obras de sustitución de redes de abastecimiento y saneamiento, hasta la fecha de fibrocemento, por otras de polietileno y de PVC. Se ha actuado principalmente en determinadas calles del núcleo urbano de Abla y es un aspecto que se pretende seguir potenciando a través de financiación pública. En cuanto a la red necesaria para abastecer las nuevas áreas previstas, se irán realizando a medida que se desarrollen los planes previstos, de tal manera que siempre quede cubierto este servicio tan necesario.

Saneamiento

En el municipio de Abla la red de saneamiento no da cobertura a toda la población, existiendo aun zonas sin alcantarillado, que evacuan a fosa séptica, pozo negro o acequias cercanas a la vivienda La red de saneamiento tiene colectores de diferentes diámetros (desde 150 a 300 cm) y materiales (hormigón, PVC y fibrocemento).

En lo referente al saneamiento, el municipio de Abla cuenta en la actualidad con un sistema completo de recogida y tratamiento de aguas residuales urbanas en la parte del núcleo de Abla.

La red saneamiento puede verse en los planos adjuntos del Documento en Materia de Aguas, y se encuentra actualmente en estado de mejora precediéndose a la sustitución de tuberías generales antiguas de fibrocemento por nuevas de PVC de 300 mm de diámetro. El resto de la red está compuesto por las ramificaciones realizadas en 125-150 mm de diámetro en PVC.

La E.D.A.R. (Estación de depuración de aguas residuales) de Abla se encuentra en una parcela de la Vega de Abla, zona de cota relativa inferior de casi todo el municipio y está capacitada para realizar pretratamiento, tratamiento primario, secundario y tratamiento para fangos.

Red eléctrica

La línea de 400 KV que une la central térmica de Carboneras con la subestación de Caparacena en Granada, discurre por el término municipal de Abla. Se tiene proyectada una subestación en el municipio cercano de Huéneja.

Desde el planeamiento general, y en concreto desde la información urbanística previa, poco se puede concretar sobre estas líneas de transporte ya que su distribución y recorrido dependen de intereses territoriales más amplios. Si podemos, sin embargo, identificar su localización concreta. Además de los elementos analizados, en la actualidad se encuentran instaladas diversas torres eólicas de gran envergadura que se sitúan sobre la sierra de Filabres al igual que en los municipios vecinos de Las Tres Villas Y Fiñana. Son elementos que provocan un gran impacto visual, si bien están bien considerados por entidades más comprometidas con el medio ambiente, quizás por el beneficio medioambiental que suponen respecto a otras fuentes de energía.

2.2.- Análisis del desarrollo urbanístico

2.2.1 Grado de cumplimiento del planeamiento

En el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias y posterior Adaptación Parcial, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

	Provincia	Municipio	Figura	Tipo	Objeto	Fecha	BOLETIN		Observaciones
							BOJA	BOP	
1	ALMERIA		PEPMF	F		25/04/1987	18/05/1987		
2	ALMERIA		NSP	F		31/08/1987		25/06/1988	
3	ALMERIA	ABLA	NNSS	R		12/02/1997		02/04/1997	
4	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Paraje de Montagón, Parc. S/E	12/11/1998		14/12/1998	
5	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	S/E	21/03/2001		28/06/2001	
6	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	UE 15 A y 15 B	17/05/2001		12/06/2001	No se conoce el promotor
7	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	UE 9	27/12/2001		25/01/2002	
8	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Montagón, UE-23, aumento del número máximo de viviendas	25/03/2004	05/05/2004		Publica Ordenanzas

9	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	S/E	29/06/2006	20/12/2006		Inscrito en el Registro Autonómico con número 1585
10	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Ordenanza Industrial y UE-24	23/02/2007		29/03/2007	
11	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Art. 1.5.2 f. en SNU. Distancia instalaciones ganaderas	20/07/2007	14/05/2008		
12	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Ordenanza Industrial. Art VI 2.6.2 y 3	29/01/2008		30/04/2008	
13	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Sistema General junto Camino Real	21/05/2008	17/07/2008		
14	ALMERIA	ABLA	NNSS	M	Título VIII. Art. 1.5.3. Apart. 1, 2 y 5. Actividades producción de carne	31/10/2008		25/11/2008	
15	ALMERIA	ABLA	PERI	F	UE-10	31/03/1999		26/04/1999	CPOTU 12/2/99
16	ALMERIA	ABLA	ED	F	UE-23	26/06/1998		21/10/1998	
17	ALMERIA	ABLA	ED	F	UE-4	25/01/2001		21/02/2001	
18	ALMERIA	ABLA	ED	F	UE-10, Parcelas 1 y 2	27/09/2001		13/11/2001	
19	ALMERIA	ABLA	ED	F	UE-9	27/06/2002		24/07/2002	
20	ALMERIA	ABLA	ED	F	Montagón, SU-4	29/09/2005		24/11/2005	
21	ALMERIA	ABLA	ED	F	S.U-1 Casco Histórico. C/ Adolfo Martínez esq. C/ Hermanos Tena	22/12/2006		29/01/2007	
22	ALMERIA	ABLA	ED	F	UE-15-B. SU-2 Residencial Plurifamiliar	25/04/2008		21/05/2008	

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se ha desarrollado de manera desigual, habiendo casi agotado el suelo disponible en Montagón. Como se aprecia en el suelo urbanizable no se ha iniciado la redacción de ningún plan parcial.

En suelo urbano, aun cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, muchas no han iniciado aun su tramitación. Dicha situación evidencia la dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar. Por otra parte, la carencia de iniciación, unida a la ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, puede ser considerado como un síntoma claro del escaso interés que para los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.

Nos encontramos con el mismo problema o mayor en el suelo urbanizable en el que no se ha iniciado la tramitación de ningún sector, por lo que nos encontramos sin previsión de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable.

3.- Diagnóstico urbanístico y criterios generales de ordenación

3.1.- Diagnóstico de la problemática urbanística

Tras un análisis de la situación actual del municipio de Abla se pueden realizar unas reflexiones de carácter general:

- * La ejecución de la Autovía A 92, ha producido una nueva distribución espacial de las oportunidades de localización, potenciando el papel Del municipio ante los intercambios de bienes y mercancías, y abriendo nuevas oportunidades para la articulación Del mercado comarcal.

- * El plan de aglomeración Urbana de Almería, le confiere al municipio una oportunidad de apoyo y participación subregional que lo supedita.

- * Carencias de obtención de terrenos para ubicar dotaciones importantes, el fraccionamiento Del aprovechamiento urbanístico municipal, la no adscripción de dotaciones complementarias o infraestructuras.

- * Es necesario ordenar y potenciar los recursos productivos municipales: El potencial turístico de Abla, que cuenta con extensas zonas protegidas, está pendiente de ordenación.

- * La asimilación de la carretera N340a a una travesía Urbana conlleva una articulación viaria, que intenta unir las dos partes en que dividía el núcleo el tráfico intenso que se generaba.

- * El crecimiento del núcleo de Abla está limitado espacialmente a la linealidad que le confiere la carretera que lo une con el Marraque, la orografía del terreno, el grado de protección de las proximidades del río y los lugares de interés comunitarios que se proponen al norte de la autovía, solo deja el crecimiento lineal de esta vía de comunicación y las proximidades a los accesos a la autovía.

3.2.- Criterios y objetivos generales para el municipio

3.2.1 Consideraciones generales

Todo instrumento de planeamiento consiste en un conjunto de normas y determinaciones encaminadas a obtener unos objetivos de política urbanística. En la primera fase del planeamiento deben establecerse cuales son los objetivos a alcanzar, y de los posibles caminos a seguir para alcanzar estos objetivos, cuales son los que deberán emplearse, es decir, qué criterios se utilizaran para conseguir estos objetivos.

Para facilitar la decisión sobre estos aspectos se ha realizado un análisis de la realidad urbanística actual, basado en el desarrollo que se ha producido desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Abla, y que son el punto de partida para la elaboración del instrumento de planeamiento. Tras este análisis se presentaran las propuestas y objetivos para la elaboración del PGOU.

3.2.2 Análisis previo

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico tenían por objetivo:

- * Plantear un modelo equilibrado, que responda a la situación y posibilidades reales de los diferentes suelos con valor agrícola y paisajístico, y al mismo tiempo revalorice el potencial del núcleo de Abla para albergar residencia y usos industriales ligados a los accesos de la nueva autovía.
- * Re estudiar las formas de crecimiento urbano, tratando con ello mejorar tanto la estructura interior del núcleo como su relación con el paisaje, fundamentalmente la Vega agrícola.
- * Adecuar las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres a la estructura y desarrollo de Abla.
- * Diseñar los crecimientos periféricos para acoger potenciales demandas exógenas de residencia.

En la actualidad, los distintos procesos que afectan a la las zonas rurales y agrícolas, se caracterizan por su baja intensidad y por una dinámica que se proyecta con positivas expectativas de futuro. Tales circunstancias suponen una fuerte presión no solo de los recursos, sino del resto de elementos básicos que componen la estructura territorial de este ámbito: el sistema

de asentamientos, la red viaria y el sistema general de espacios libres. Todas estas reflexiones deben ser la base para la elaboración de la propuesta de objetivos y criterios del P.G.O.U. y que a continuación se resumen:

- * Proteger el patrimonio ambiental debido a la cantidad de espacios protegidos por distintas legislaciones.
- * Reordenar la funcionalidad y estrategia de comunicaciones como consecuencia de la construcción de la A-92.
- * Establecer la jerarquización y funcionalidad del sistema de asentamientos con el reajuste de la ordenación del territorio a los condicionantes de tráfico.
- * Reordenar la totalidad del suelo urbano no consolidado, adaptándolo a la nueva legislación, para obtención de dotaciones más ambiciosas y vivienda protegida.
- * Ordenación del suelo no urbanizable teniendo en cuenta el carácter protegido potenciando las ofertas complementarias que ofrecen las aéreas de Montaña próximas con los usos permitidos por las ordenanzas sectoriales.
- * Construir un sistema de espacios libres con reforzamiento de las infraestructuras, servicios y dotaciones del municipio.
- * Potenciar la oferta de suelo destinado a segunda residencia estacional, sobre todo en la zona de Montagón, que ha agotado su potencial desarrollo.
- * Obtención de suelo suficiente para uso terciario e industrial, casi inexistente en el municipio.
- * Destinar suelo suficiente para la construcción de un nuevo equipamiento escolar.

3.2.3 Relativos a la clasificación del suelo

Delimitación del perímetro de suelo urbano

Estará formado por el suelo que se encuentre en cualquiera de las situaciones siguientes:

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

En esta clase de suelo, se establecerán las siguientes categorías:

- * Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando están urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- * Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - Carecer de urbanización consolidada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Delimitación del suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbanística establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- * Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- * Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Se procederá a la delimitación de sectores, y se fijaran las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- * Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Se estudiara de forma sistemática la clasificación de los sectores no desarrollados o que hayan incumplido el plan de etapas.

Delimitación del suelo no urbanizable

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del

paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- * Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- * Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- * Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- * Suelo no urbanizable Del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra f) Del apartado anterior.

3.2.4 Relativos a la calificación del suelo

En suelo urbano consolidado

- * Delimitación de espacios libres y zonas verdes.
- * Catalogación de las tipologías edificatorias existentes y su agrupación por zonas, dotándolas de las ordenanzas de edificación más adecuadas a sus características.
- * Determinación del viario a partir Del existente, con criterios de jerarquización y con propuestas estructurantes que permitan la formación de una trama que resuelva la parte consolidada y conecte con las zonas de desarrollo.
- * Completar las redes de servicios a partir de los existentes, formando mallas que refuercen y mejoren las redes existentes.

En suelo urbano no consolidado

Se pretenden los mismos objetivos que en suelo urbano, con la única variación correspondiente al segundo apartado, que se sustituye por el siguiente:

- * Asignación de usos globales y determinación de los equipamientos (aparcamientos y dotaciones) a obtener con criterios de optimización de su emplazamiento respecto a la población a la que servirán. Se mantendrá la delimitación de las unidades de ejecución que han iniciado la gestión pero no se han desarrollado conforme a las Normas Subsidiarias adaptándose sus fichas a la normativa vigente.

En suelo urbanizable

- * Determinación de la estructura general de ordenación urbanística del territorio clasificado de urbanizable sectorizado, de forma que este suelo contribuya a configurar los núcleos de población como unidades urbanísticas totalmente cohesionadas. Se han reconfigurado la totalidad de los suelos adscritos a esta tipología.
- * Asignación de usos globales en concordancia con las existentes en el suelo urbano colindante, con el criterio de primar los usos y tipologías que mejor aprovechen las infraestructuras existentes.
- * Delimitación de sectores para el desarrollo de Planes Parciales teniendo en cuenta la distribución de la propiedad y los usos globales asignados, de forma que se facilite la gestión urbanística posterior.

3.2.5 Relativos a la delimitación de áreas de reparto

- * Completar, en suelo urbano consolidado, las infraestructuras necesarias para que alcance la condición de solar.
- * En suelo urbano no consolidado a desarrollar, se pretende obtener el suelo para las dotaciones locales establecidas y los sistemas generales adscritos, para lo que se delimitaran una o varias Aéreas de Reparto que permitan equilibrar el reparto de cargas y beneficios.
- * En suelo urbanizable sectorizado se pretende obtener las dotaciones locales y los sistemas generales incluidos y/o adscritos, para lo que se establecerán una o varias aéreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales adscritos a los mismos.

3.2.6 Relativos a la estructura general del territorio

- * Establecer la jerarquización y funcionalidad Del sistema de asentamientos y prever demandas futuras de equipamientos.
- * Mejorar la conectividad interna con una trama viaria como soporte del tráfico y de los servicios. Esta trama deberá quedar conectada con los núcleos de población.
- * Potenciar el desarrollo turístico de la zona, aumentando los atractivos del mismo, fomentando así el uso recreativo en las inmediaciones de Montagón especialmente.
- * Identificar los núcleos de población existentes, con trazas físicas concretas, sobre una cartografía precisa y sobre una realidad cierta.
- * Determinación de un sistema general de espacios libres y equipamientos comunitarios, adecuados a las características del municipio, de forma que pueda ser utilizado por la toda la población. Además se equilibrara la oferta de los espacios libres localizados sobre formaciones naturales y de los espacios libres asociados a zonas urbanas. Se propondrá la adecuación de itinerarios peatonales, fomentando su integración en la red de espacios libres.

3.2.7 Relativos al uso del suelo no urbanizable

Tras la delimitación siguiendo los criterios establecidos en el apartado 3.2.6, la estructura orgánica de este territorio debe considerarse como un espacio donde se realiza una actividad que precisa ordenación. Las aéreas de especial protección consideradas en el Plan General son:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-EPLE)
 - 1 CARRETERAS
 - 2 FF.CC.
 - 3 VÍAS PECUARIAS
 - 4 CAUCES PÚBLICOS
 - 5 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
 - 6 PARQUE NATURAL SIERRA NEVADA
 - 7 PARQUE NACIONAL SIERRA NEVADA
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (SNU-EPPT)
 - 1 AG-5 Vega de Abla
 - 2 CS-6 Sierra de Filabres
 - 3 CS-8 Sierra Nevada
- SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-NR)
 - 1 REGADÍO
 - 2 SECANO

Los criterios de ordenación del suelo no urbanizable común se regirán por lo siguiente:

- * Determinación de una trama viaria jerarquizada, estableciendo al menos tres categorías de vías municipales y condiciones mínimas para el resto de caminos, además de las carreteras provinciales, autonómicas y estatales existentes, con las correspondientes Normas de protección para cada categoría de vía.
- * Establecer una zonificación del suelo no urbanizable en función de usos permitidos y excluidos teniendo en cuenta las actividades que pueden autorizarse.
- * Identificar y delimitar las ramblas y zonas de drenaje natural de las aguas de lluvia hasta su vertido, estableciendo una protección en función de los daños que ocasionarían sus avenidas.
- * Establecer medidas de protección de este suelo contra la edificación en unas franjas alrededor de las poblaciones y limitar el ejercicio de actividades.

4.- Propuesta de ordenación

Tomando como base los criterios y objetivos establecidos en el apartado anterior, se formula una propuesta de ordenación que ha quedado reflejada en los documentos gráficos del presente Plan General y cuya descripción se indica en los apartados siguientes.

4.1.- Modelo de ordenación del territorio. Estructura general y orgánica

Se describen en este apartado los esquemas generales que suponen modificaciones o nuevos criterios respecto a los previstos en las NNSS vigentes.

4.1.1 Asentamiento de población y jerarquización del viario

Para concebir el modelo propuesto es necesario entender el sistema de asentamientos y el de comunicaciones actual. Es el mayor reto del Plan General de Ordenación Urbanística de Abla, cuya configuración presenta un modelo de centralidad; se ha tratado de reconocer el sistema existente y las potencialidades de cada elemento del mismo, identificando el uso tradicional para dotarla de sistema de comunicaciones y asentamientos adecuado.

La propuesta más importante consiste en la ordenación el Abla Montagón. Se han concentrado las actividades industriales en un nuevo polígono al este del municipio, con fácil acceso a la autovía, favoreciendo la tendencia actual de manera que se garantice la funcionalidad del sistema y se favorezca la complementariedad entre los distintos usos.

Se concentra el uso residencial en el núcleo de Abla, Camino Real y Montagón, manteniendo así su configuración tradicional, y traslada el esqueleto industrial en la zona de la Loma del Peñón. Se propone el tratamiento de las conexiones como vías urbanas, dotadas de encintado de aceras y alumbrado público, localización de bulevares y zonas ajardinadas, así como la localización de equipamientos locales.

Con todo ello se pretende:

- * Propiciar el desarrollo de los suelos residenciales colindantes a los núcleos actuales y facilitar el desarrollo de los suelos reservados para la localización de las actividades económicas de tipo industrial.
- * Ordenar las zonas estratégicas resultantes de las actuaciones viarias previstas por el presente Plan General. En los suelos propuestos, la actuación pública atenderá a mejorar la accesibilidad, sin utilizar el viario rural clasificado. Además el PGOU propone restricciones de uso de carácter cautelar con el objeto de preservar estos suelos hasta su desarrollo.

Las comunicaciones, por tanto, se basan en la red de carreteras, y se propone una trama jerarquizada compuesta por elementos que se pasan a explicar en el apartado siguiente.

Sistema general de comunicaciones

La red viaria se organiza en dos grupos de vías: la red de carreteras y la de caminos rurales. Los niveles de vías existentes son:

- * 1er Nivel: viario singular - Autovía, constituido por la Autovía A-92 como eje principal de la comarca.
- * 2º Nivel: la carretera A-1177, AL-5405 y AL-3404, como distribuidoras de tráfico dentro del municipio.
- * Caminos rurales de 1er orden: vías con origen en la red de carreteras y funciones de distribución de tráfico zonal.
- * Caminos rurales de 2º orden: vías con origen en la red de carreteras o en el viario rural de 1er nivel.
- * Caminos rurales de 3er orden: resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas.

Sistema general de espacios libres

Para el sistema general de espacios libres de Abla se establece una clasificación en función de las zonas consideradas de interés por el municipio y que serán obtenidas a través del planeamiento o existentes.

El municipio de Abla, ha establecido unas zonas de interés, adecuadas a las características del municipio, de forma que puedan ser utilizadas por toda la población, equilibrando la oferta de los espacios libres localizados sobre formaciones naturales establecidos en el apartado anterior y de los espacios libres asociados a zonas urbanas. Se encuentran localizados en el plano de ordenación del territorio y son obtenidos como consecuencia del desarrollo del planeamiento. A continuación se indica cuales son los espacios propuestos:

SS.GG.	DENOMINACIÓN	SUP (m ²)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN
SSGG-EL-01	EL CASTILLO	2.867	PRIVADA	Convenio con propietarios	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
SSGG-EL-02	MONTAGÓN 1	9.568	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EL-03	MONTAGÓN 2 NUEVO	4.725	PRIVADA	Adscripción a SUS-01 y SUS-02	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
TOTAL		17.160				

Todas las obras necesarias para la ejecución de los sistemas generales de espacios libres serán asumidas por el Municipio.

Se disponen de 17.160 m² de SS.GG. de Espacios Libres para una población máxima futura de 2.228 habitantes. Con estos elementos, el ratio de m² de Sistema General de Espacio Libre por habitante, nos da un resultado de **7,70**, quedando dentro de los límites fijados de 5-10 de la LOUA.

Sistema general de equipamiento e infraestructuras

Se delimita las aéreas de suelo en Abla, destinada a equipamientos municipales. Se potencia de manera especial la zona de Montagón ampliando el deportivo ya existente.

SS.GG.	DENOMINACIÓN	SUP (m ²)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN
SSGG-EQ-01	CEMENTERIO	6.890	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-02	GRUPO ESCOLAR 1	6.651	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-03	IGLESIA	993	PRIVADA	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-04	AYUNTAMIENTO	110	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-05	EL CASTILLO	2.390	PRIVADA	Convenio con propietarios	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
SSGG-EQ-06	GUARDIA CIVIL	1.023	PÚBLICA	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-07	CENTRO DE SALUD	872	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-08	RESIDENCIA 3ª EDAD	931	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-09	GRUPO ESCOLAR NUEVO	10.812	PRIVADA	Adscripción a SUNC-(02 a 07)	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
SSGG-EQ-10	DEPURADORA	6.900	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-11	MONTAGÓN 1	17.342	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
SSGG-EQ-12	MONTAGÓN 2	5.045	PRIVADA	Adscripción a SUS-01 y SUS-02	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
SSGG-EQ-13	RESÍDUOS	7.518	MUNICIPAL	EJECUTADO	EJECUTADO	
TOTAL		67.477				

Todas las obras necesarias para la ejecución de los sistemas generales de equipamientos serán asumidas por el Municipio.

Los objetivos sobre infraestructuras básicas e hidráulicas se orientan a asegurar la prestación de servicios básicos a las aéreas residenciales, industriales, conseguir una mayor eficiencia y minimizar los impactos negativos.

En referencia a las determinaciones sobre la infraestructura de riego, se marca la necesidad de fomentar la incorporación al sistema productivo agrario de las innovaciones tecnológicas que posibiliten una reducción de las demandas hídricas y reducir la sobreexplotación de los acuíferos. Se prestara especial atención a la correcta gestión y reutilización de las aguas residuales con tratamiento independiente, procurando su conexión a las redes de saneamiento con las redes municipales, para asegurar la gestión del ciclo integral del agua.

Para las infraestructuras de la energía, telecomunicaciones y residuos sólidos, el Ayuntamiento y las empresas suministradoras actuaran dentro de sus competencias para que las demandas previsibles por el PGOU sean satisfechas.

Sistema general de red viaria

Se delimita las aéreas de suelo en Abla, destinada a red viaria estructurante en la zona de Montagón. La obtención de este vial, conseguirá solucionar el tráfico en la zona y por tanto una expansión ordenada y eficaz del núcleo y de Sistemas Generales propuestos.

SS.GG.	DENOMINACIÓN	SUP (m ²)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN
SSGG-RV-01	MONTAGÓN	9.844	PRIVADA	Adscripción a SUS-01 y SUS-02	P. ESPECIAL	MUNICIPAL
TOTAL		9.844				

Todas las obras necesarias para la ejecución de los sistemas generales de equipamientos serán asumidas por el Municipio.

4.2.- Delimitación de suelo urbano y urbanizable en los núcleos de población

Tomando como base informativa de partida y análisis el desarrollo de las unidades de ejecución ejecutadas en los últimos años, y añadiendo la superficie susceptible de desarrollo urbanístico, se ha delimitado el suelo urbano consolidado y no consolidado y el suelo urbanizable, concentrando las actividades industriales en un nuevo polígono al este del municipio con fácil acceso a la autovía.

Para todo lo anterior se han seguido las determinaciones de la LOUA en cuanto a suelo urbano Consolidado y No Consolidado, así como el art. 45-N POTA y Disposición Adicional Segunda Decreto 11/2008 "Dimensionamiento del crecimiento del suelo urbanizable y demográfico", que para municipios de menos de 2000 habitantes permite un aumento de suelo urbanizable de un 40% con respecto al urbano y un crecimiento del 60% de la población actual. Todas estas determinaciones vienen totalmente detalladas en los anexos posteriores.

A modo de resumen, se exponen a continuación unos cuadros explicativos con los datos principales.

NUCLEO	URBANO NNSS			URBANO PLAN GENERAL					URBLE PLAN GENERAL		
	TOTAL	SUC	SUNC	TOTAL	SUC	SUNC	SUNC EXIST	SUNC NUEVO	TOTAL	RESID	IND-TER
ABLA	353.701	198.454	155.247	340.702	215.058	125.644	116.870	8.774			
ADELFA	12.955	9.750	3.205								
CAMINO REAL	20.488	10.520	9.968	20.368	7.246	13.122	13.122		0	0	0
MILANES	6.773	3.850	2.923								
MONTAGON	57.378	57.378		68.365	68.365	0	0		131.435	131.435	0
LOMA DEL PEÑÓN	0								39.481	0	39.481
TOTALES	451.295	279.952	171.343	429.435	290.669	138.766	129.992	8.774	170.916	131.435	39.481

4.2.1 Núcleo urbano de Abla

En el núcleo urbano de Abla, el principal problema es el poco desarrollo de algunas zonas incluidas en unidades de ejecución por las NN.SS. Estas proponían una ordenación detallada pormenorizada con unas dotaciones de muy pequeñas dimensiones que no han resultado efectivas. La propiedad se encuentra así mismo muy fraccionada dificultando su gestión. Otro hándicap que se presentó fue el trazado de la autovía A-92 que fracciona el término municipal en dos partes mediante una barrera infranqueable, limitando la zona de edificación en este nuevo Plan General a cien metros.

El núcleo de Abla, por tanto, se encuentra delimitado claramente por esta infraestructura de comunicaciones en su vertiente norte y por el río Abruca por su lado sur.

La antigua carretera que unía Almería con Granada, que atraviesa el núcleo y que desde la puesta en funcionamiento de la autovía se ha visto relegada a un tráfico casi exclusivo intermunicipal, toma nuevas cualidades como futuro boulevard y zona de esparcimiento de la población. El Plan General es sensible a esta nueva situación y potencia, como no puede ser de otra manera, su reconversión en una nueva centralidad, como nodo y posible hito del núcleo y del municipio. Es totalmente necesario fomentar su capacidad urbana.

En cuanto a la demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano, el poco desarrollo socioeconómico de Abla ha propiciado un mínimo desarrollo del planeamiento vigente, lo cual induce a un mantenimiento de las unidades de ejecución, vinculando en algunas de estas unidades los equipamientos y zonas verdes, intentando que la gestión sea más ágil. Existen tres ámbitos diferenciados en suelo urbano no consolidado en el nuevo Plan General:

- ARI- Son aéreas de reforma interior en las cuales hay algún tipo de carencia de infraestructura.
- ARIT- Son aéreas de reforma interior que han iniciado su gestión para el desarrollo.
- SUNC- Son sectores de suelo urbano no consolidado, que corresponden en gran medida con las unidades de ejecución del planeamiento anterior, y que se opta ahora por remitirlas a un planeamiento de desarrollo posterior. Sus dimensiones son de relevancia para el núcleo urbano y su situación es periférica. Son idóneas para nuevos desarrollos urbanos y para la obtención de sistemas locales y generales de cierta relevancia, como puede ser el nuevo equipamiento escolar al este del núcleo.

Como determinación, se decide excluir el uso industrial molesto en el núcleo de Abla, proponiendo un sector exclusivo para tal fin en el Peñón de las Lomas, lejos de los usos residenciales. La tipología residencial contemplada es variada permitiendo la vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

4.2.2 Núcleo urbano de El Camino Real

El núcleo en cuestión, ya estaba clasificado como urbano en las anteriores NN.SS. y posterior Adaptación parcial. Debido a la pobre cartografía de la que se disponía, su delimitación era errónea e inexacta.

Además, la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias, por pasar por él el Cordel Granada-Almería, de 37,61 metros de anchura, ha supuesto fraccionar dicho núcleo teniendo que rehacer los límites de suelo urbano, contemplando y diferenciando el Consolidado del No Consolidado.

No es objetivo de este Plan la legalización de algunas construcciones de legalidad incierta mediante la clasificación de una bolsa de suelo como urbanizable, ni siquiera como Urbano No Consolidado. Todo lo contrario, se ha optado por respetar en gran medida la delimitación de suelo urbano precedente de las NN.SS. y adaptarla a la realidad física cierta.

Se pretende ahora, que este núcleo siga con su tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas, con baja edificabilidad, y dotar con equipamientos y zonas libres suficientes.

Se ha clasificado un área como Sector en Suelo Urbano No consolidado, para su desarrollo posterior mediante Plan Parcial, por lo que no se han detallado alineaciones ni situación de dotaciones, esperando que estas se obtengan de forma gradual y coherente.

4.2.3 Núcleo urbano de Montagón

Montagón, se ha convertido en una de las apuestas más decididas y con futuro inmediato para el municipio. Esto se demuestra al haber agotado casi en su totalidad el suelo disponible para edificar.

En esta zona, cuenta el municipio con una gran área recreativa que ofrece dotación de espacio libre y de equipamiento deportivo y de esparcimiento. En ella se celebran con frecuencia acontecimientos populares de toda índole, siendo frecuentes las intervenciones de mejora y recuperación, incluso de ampliación, por parte municipal.

El Plan no es ajeno a esta situación y propone para la zona el mantenimiento, mejora y ampliación de las dotaciones existentes, siendo necesario para ello crear sistemas generales de espacios libres, de equipamiento y viario que serán adscritas a los sectores de suelo urbanizable que se proponen.

Se plantean suelos residenciales para viviendas unifamiliares aisladas, que dentro de los límites establecidos por el POTA, son capaces de acoger los Sistemas Generales, dentro de unos límites razonables para que sigan siendo rentables desde el punto de vista inmobiliario.

Esta zona, es atravesada por la vía pecuaria Cordel Granada-Almería, de 37,61 metros de anchura, además de acoger a la carretera AL-5405. En este Plan, se reconocen dichos elementos, clasificándolos como No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica, y ordena entorno a ellos los suelos urbanizables de nueva creación, así como los urbanos existentes que entraban en conflicto con ellos.

En la vertiente sur-oeste de Montagón, se califican suelos industriales y terciarios, ya existentes, adaptando el planeamiento a la realidad física existente.

4.2.4 Hábitat Rural Diseminado

El municipio de Abla cuenta con diversos núcleos, esparcidos por el territorio y de escasa entidad. Algunos de ellos estaban clasificados como urbanos por las anteriores NN.SS. y posterior Adaptación Parcial, a la vez que otros no aparecían siquiera reconocidos. Nos referimos a los núcleos de:

- Los Hernández
- Los Milanes
- Las Adelfas Baja

Son barriadas históricas ligadas a las explotaciones agrícolas y en estado de abandono en gran medida. Su falta de infraestructuras básicas, tales como agua potable, saneamiento, acceso rodado adecuado, sugerían su inclusión como hábitat rural diseminado, ya que además, su futuro desarrollo pasaba por una rehabilitación integral.

Así mismo, se ha clasificado como Hábitat Rural Diseminado, la zona de vega comprendida entre el núcleo de Abla y sur de Montagón, que atendiendo a la realidad física allí existente, encuadra en este tipo de áreas. Existe un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben conservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no es preciso una actuación urbanizadora.

Quedan por tanto, clasificadas como hábitat diseminado, reconociendo su realidad física como soporte de asentamiento humano y social, desarrollando además, una normativa específica y acorde a sus necesidades y potenciales.

4.2.5 Nuevo Sector Terciario –Parque Empresarial-

Durante años, el municipio de Abla ha estado interesado en la creación de suelo que ofertase una zona idónea para el asentamiento de un futuro parque empresarial. Después de deliberar largamente y de buscar terrenos que tuviesen fácil acceso, no provocasen molestias a los vecinos y de fácil obtención, se optó por delimitar una zona de unas 4 hectáreas en el zona este del municipio, en unos terrenos de propiedad municipal y altamente antropizados.

En la Loma del Peñón se daban cita todos estos aspectos, ya que era una zona que había servido como vertedero de tierras durante la construcción de la A-92. La topografía es complicada, lo que obliga a ejecutar movimientos de tierra de elevado coste, pero sin embargo, su acceso inmediato a la autovía, su distancia a los núcleos de población y ser propiedad municipal en la totalidad, llevó a principios del año 2.009 a comenzar su reclasificación como suelo urbanizable sectorizado.

Este Plan recoge aquella modificación puntual haciéndola suya, apostando por la idea de la corporación municipal de ofrecer a empresas y entidades diversas, suelo idóneo para instalarse en el municipio de Abla.

4.2.6 Propuestas en la ciudad consolidada

Con objeto de que se cumplan las condiciones necesarias para la calificación de las parcelas del suelo urbano consolidado como solares, se han establecido las alineaciones, mediante la definición de puntos fijos y anchos de calles, y rasantes de todas ellas, reflejándose en los Planos de Ordenación completa de los Núcleos Urbanos. En este sentido, dentro de la ciudad consolidada, se han llevado a cabo algunas rectificaciones de las alineaciones existentes, con objeto de mejorar en lo posible la accesibilidad, sobre todo en el casco histórico. Por último, y al objeto de preservar la personalidad del núcleo de Abla, se

ha procedido asegurar la puesta en valor de la ciudad existente. Se han redactado, así mismo, ordenanzas particulares para cada realidad existente distinta.

4.3.- Delimitación de áreas de suelo urbanizable no sectorizado

Se clasifican ámbitos territoriales específicos como Urbanizables No Sectorizados. Responden todos ellos a reservas de suelo, en previsión de crecimientos o demandas futuras. En las fichas de cada uno de ellos se explicitan los motivos por los que puede proceder su sectorización.

Con motivo de que estos y los clasificados como Sectorizados y Urbanos No Consolidados, tengan igualdad de trato desde la municipalidad, se ha determinado la obligación de los tener que obtener una cantidad determinada de Sistemas Generales, además de los que determina la LOUA.

4.4.- Cuantificación de la oferta de suelo, de las cesiones y del número de viviendas del PGOU

Se justifica el cumplimiento de los estándares de la LOUA y el RPU relativos a las superficies mínimas destinadas a dotaciones locales y sistemas generales en suelo urbano y urbanizable sectorizado. Los desarrollos de los sectores de suelo urbano y urbanizable del municipio se han descrito en las fichas reguladoras, no se sobrepasando el incremento del 40% del suelo urbanizable con respecto al urbano, ni el incremento del 60 % de habitantes con respecto a la población actual. En los anexos posteriores, se recogen y detallan todas las determinaciones para cuantificar el suelo ofertado así como las dotaciones y viviendas.

4.5.- Justificación de áreas de reparto y aprovechamientos medios

El presente Plan divide el suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, en áreas de reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística. En el suelo urbano se establecen distintas Aéreas de reparto para las categorías del suelo ARI, ARIT y SUNC que se localizan, distinguiéndose según los usos globales y las tipologías edificatorias características. Igualmente se delimitan las aéreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado (SUS), diferenciándose según usos globales y tipologías edificatorias características.

En las fichas reguladoras de aéreas de reparto esta expresado el Cálculo de la Aéreas de Reparto y justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados, se definen y justifican las Aéreas de Reparto delimitadas, se calculan los aprovechamientos medios y se justifican los coeficientes de ponderación a aplicar en los distintos usos y tipologías. En los Anexos posteriores se detallan dichos coeficientes y la justificación de su magnitud.

4.6.- Suelo destinado a viviendas de protección pública

Con objeto de dar cumplimiento al Art. 10.A)b) de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se establece una reserva del treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en todas las áreas de reforma interior y los sectores de uso residencial del municipio.

Solamente se admite la excepción en las denominadas ARIT, áreas de reforma interior en transformación, las cuales provienen de unidades de ejecución de las NN.SS. anteriores. Estos ámbitos han iniciado el sistema de gestión, habiendo

ejecutado el instrumento de reparto de cargas y beneficios, pero no han ejecutado la urbanización o esta no ha sido recepcionada por el Ayuntamiento. Por este motivo se les da un plazo de dos (2) años desde la aprobación definitiva de este Plan General, para la ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento, de la urbanización. Si en este plazo no se consigue recepcionar la urbanización, dichas ARIT, deberán contemplar las determinaciones del art. 17 de la LOUA referentes a la reserva de techo destinada a viviendas de protección.

En los anexos posteriores, así como en cada una de las fichas particulares de cada área de reforma interior o sector, se detallan las reservas obligatorias.

4.7.- Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones

La justificación de la idoneidad ambiental del Plan General forma parte de las consideraciones efectuadas en el Estudio de Impacto Ambiental, siendo el objeto de dicho documento dar cumplimiento al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el propósito de incorporar el análisis de los efectos que el PGOU pueda producir sobre el medio en que se inserta, y cuyo objetivo final se marca en dos direcciones:

- * Definir y valorar, desde el punto de vista ambiental, el territorio objeto Del PGOU, entendiendo este como el espacio físico, biológico y humano, susceptible de ser alterado por las determinaciones urbanísticas e infraestructurales del planeamiento.
- * Prever la naturaleza de los efectos originados por el PGOU y su consiguiente aprobación.

4.8.- Programación y evaluación de los recursos

En cumplimiento del Art. 19.1.a) 3a de la LOUA se incluye un Estudio Económico Financiero, cuyo objeto es estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU.

5.- Resultados de los procesos de participación pública

5.1.- Acuerdo de formulación

Con fecha 1 de diciembre de 2006 se aprobó el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Abla en pleno y en sesión ordinaria, apareciendo publicado en el BOP 241/06 de 19 de diciembre de 2006.

En junio del 2.011, se presentó el documento del PGOU para aprobación inicial. Durante seis meses, los comprendidos desde la presentación hasta enero del 2.012, se han mantenido repetidas reuniones y actos de divulgación del documento con la población de Abla, así como con diferentes interesados. El documento que ahora se presenta, es resultado de todo lo anterior.

5.2.- Medidas de difusión para la participación ciudadana

El Ayuntamiento de Abla acordó abrir un periodo de un mes para que pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento, a partir de la publicación en el BOP 241/06 de 19 de diciembre de 2006.

Aparte de de la tramitación oportuna legalmente establecida, se han llevado numerosas reuniones con diferentes propietarios, administraciones y entidades gestoras.

5.3.- Conclusiones de la participación y su proyección en el Plan

En el periodo de exposición pública del Avance del PGOU de Abla se recogieron las sugerencias al mismo, las cuales de forma genérica no corresponden con la realidad analizada tras la aprobación del P.O.T.A.

ARI O SECTOR	LOCALIZACION	A.R.	SUP. BRUTA (m ²)	SS.GG. ADS. (m ²)	SUP. TOTAL (m ²)	USO CARACT.	AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJ. (UA)	AP. SUBJ. (UA)	AP. MUN. (UA)	EDIF. (m ² /m ²)	TECHO MAX. (m ²)	TECHO VIV. Libre. (m ²)	TECHO VIV. VP. (m ²)		DENS. VIV.	Nº VIV.	E.L. (m ²)	EQ (m ²)	SUMA DOT (m ²)	APARC
URBANO NO CONSOLIDADO																					
ARI-01	SUROESTE ABLA	AR-01	2.296	208	2.504	RESIDENCIAL	0.764	1.754.14	1.578.73	175.41	0.80	1.836.80	1.285.76	551.04		65	15	331	220	551	9
ARI-02	SALIDA OHANES	AR-02	2.580	292	2.872	RESIDENCIAL	0.955	2.463.90	2.217.51	246.39	1.00	2.580.00	1.806.00	774.00		85	22	29	0	29	13
ARI-03	JUNTO RES 3ª EDAD	AR-03	7.723	875	8.598	RESIDENCIAL	0.955	7.375.47	6.637.92	737.55	1.00	7.723.00	5.406.10	2.316.90		85	66	636	466	1.102	39
			12.599	1.375								12.139.80					102	996	686		
URBANO NO CONSOLIDADO																					
ARI O SECTOR	LOCALIZACION	A.R.	SUP. BRUTA	SS.GG. ADS.	SUP. TOTAL	USO CARACT.	AP. MEDIO	AP. OBJ.	AP. SUBJ.	AP. MUN.	EDIF.	TECHO MAX.	TECHO VIV. Libre.	TECHO VIV. VP.	TECHO TERCIARIO	DENS. VIV.	Nº VIV.	E.L.	EQ	SUMA DOT	APARC
ARIT-01	IZQ. RES 3ª EDAD	AR-04	1.850		1.850	RESIDENCIAL	1.000	1.850.00	1.665.00	185.00	1.00	1.850.00	1.850.00			65	12	0	120	120	9
ARIT-02	IZQ. RES 3ª EDAD	AR-05	2.550		2.550	RESIDENCIAL	1.000	2.550.00	2.295.00	255.00	1.00	2.550.00	2.550.00			65	17	260	0	260	13
ARIT-03	BAJO RES. 3ª EDAD	AR-06	2.200		2.200	RESIDENCIAL	1.000	2.200.00	1.980.00	220.00	1.00	2.200.00	2.200.00			65	14	0	0	0	11
ARIT-04	NORTE ABLA	AR-07	2.116		2.116	RESIDENCIAL	0.850	1.798.60	1.618.74	179.86	0.85	1.798.60	1.798.60			65	14	219	180	399	9
ARIT-05	JUNTO CRUZ ROJA	AR-08	6.720		6.720	RESIDENCIAL	0.821	5.519.22	4.967.30	551.92	0.85	5.712.00	2.998.80	1.285.20	1.428.00	65	44	1.028	686	1.714	29
			15.436									14.110.60					100	1.507	986		
URBANO NO CONSOLIDADO																					
ARI O SECTOR	LOCALIZACION	A.R.	SUP. BRUTA	SS.GG. ADS.	SUP. TOTAL	USO CARACT.	AP. MEDIO	AP. OBJ.	AP. SUBJ.	AP. MUN.	EDIF.	TECHO MAX.	TECHO VIV. Libre.	TECHO VIV. VP.		DENS. VIV.	Nº VIV.	E.L.	EQ	SUMA DOT	APARC
SUNC-01	OESTE ABLA	AR-09	10.000	566	10.566	RESIDENCIAL	0.478	4.775.00	4.297.50	477.50	0.5	5.000.00	3.500.00	1.500.00		50	50	1000	600	1600	25
SUNC-02	OESTE ABLA	AR-10	19.550	1.883	21.433	RESIDENCIAL	0.81175	15.869.71	14.282.74	1.586.97	0.85	16.617.50	11.632.25	4.985.25		65	127	2991	1994	4985	83
SUNC-03	BAJO CASTILLO	AR-10	14.868	1.431	16.299	RESIDENCIAL	0.81175	12.069.10	10.862.19	1.206.91	0.85	12.637.80	8.846.46	3.791.34		65	97	2275	1517	3791	63
SUNC-04	OESTE ABLA	AR-10	5.866	565	6.431	RESIDENCIAL	0.81175	4.761.73	4.285.55	476.17	0.85	4.986.10	3.490.27	1.495.83		65	38	897	598	1496	25
SUNC-05	NORTE ABLA	AR-10	12.193	1.174	13.367	RESIDENCIAL	0.81175	9.897.67	8.907.90	989.77	0.85	10.364.05	7.254.84	3.109.22		65	79	1866	1244	3109	52
SUNC-06	NORTE ABLA	AR-10	18.270	1.759	20.029	RESIDENCIAL	0.81175	14.830.67	13.347.61	1.483.07	0.85	15.529.50	10.870.65	4.658.85		65	119	2795	1864	4659	78
SUNC-07	GASOLINERA	AR-10	16.862	1.623	18.485	RESIDENCIAL	0.81175	13.687.73	12.318.96	1.368.77	0.85	14.332.70	10.032.89	4.299.81		65	110	2580	1720	4300	72
SUNC-08	CAMINO REAL	AR-11	12.836	436	13.272	RESIDENCIAL	0.273	3.677.51	3.309.76	367.75	0.3	3.850.80	2.695.56	1.155.24		30	39	1284	462	1746	19
			110.445	9.437								83.318.45					658	15688	9998		
URBANIZABLE SECTORIZADO																					
SECTOR	LOCALIZACION	A.R.	SUP. BRUTA	SS.GG. ADS.	SUP. TOTAL	USO CARACT.	AP. MEDIO	AP. OBJ.	AP. SUBJ.	AP. MUN.	EDIF.	TECHO MAX.	TECHO VIV. Libre.	TECHO VIV. VP.		DENS. VIV.	Nº VIV.	E.L.	EQ	SUMA DOT	APARC
SUS-01	MONTAGÓN	AR-12	35.589	7.378	42.967	RESIDENCIAL	0.273	9.715.80	8.744.22	971.58	0.3	10.676.70	7.473.69	3.203.01		24	85	3.559	1.281	4.840	53
SUS-02	MONTAGÓN	AR-12	73.276	15.192	88.468	RESIDENCIAL	0.273	20.004.35	18.003.91	2.000.43	0.3	21.982.80	15.387.96	6.594.84		24	176	7.328	2.638	9.966	110
SUS-03	LOMA DEL PEÑÓN	AR-13	39.481		39.481	TERCIARIO	0.600	23.688.60	21.319.74	2.368.86	0.6	23.688.60						3.950	1.580	5.530	118
			148.346	22.570	170.916							56.348.10					261	14.837	5.499		281
URBANIZABLE NO SECTORIZADO																					
SECTOR	LOCALIZACION	A.R.	SUP. BRUTA	SS.GG. ADS.	SUP. TOTAL	USO CARACT.	AP. MEDIO	AP. OBJ.	AP. SUBJ.	AP. MUN.	EDIF.	TECHO MAX.	TECHO VIV. Libre.	TECHO VIV. VP.		DENS. VIV.	Nº VIV.	E.L.	EQ	SUMA DOT	APARC
SUNS-01	MONTAGÓN		58.224																		
SUNS-02	MONTAGÓN		13.078																		
SUNS-03	MONTAGÓN		23.604																		
SUNS-04	MONTAGÓN		20.565																		
SUNS-05	MONTAGÓN		34.024																		

ANEXO 1.- CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN UTILIZADOS

1.- Consideraciones generales

El presente Plan divide el suelo clasificado como urbano y urbanizable, tal como se aprecia en la Tabla 1, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística.

En el suelo urbano se establecen distintas Áreas de Reparto para las categorías del suelo de ARI, ARIT y SUNC, distinguiéndose según los usos globales y localización. Los ámbitos de planeamiento denominados ARI tendrán 4 áreas de reparto, las ARIT 5, facilitando en consecuencia el desarrollo de las mismas y los ámbitos de los SUNC en 3 áreas de reparto con uso global residencial.

La totalidad del suelo urbanizable sectorizado (SUS) se incluye dentro de 2 Áreas de Reparto. Estas Áreas de Reparto engloban sectores con características homogéneas diferenciándose, además, por usos globales.

2.- Cálculo justificativo de los coeficientes de homogeneización

2.1.- Concepto de Coeficientes de homogeneización del Área de Reparto

Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos, entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del Área de Reparto. Se fijan, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- * Las condiciones de urbanización,
- * Los valores de venta del mercado local para cada uso y tipología,
- * La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- * La oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia. Como uso característico se ha considerado para cada Área de Reparto la tipología con mayor superficie construida, existiendo una relación de proporcionalidad entre los coeficientes de distintas Áreas de Reparto.

En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de las Áreas de Reparto, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- * Estimación de los datos del sector inmobiliario del municipio considerando:
- * Los precios estimados de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipos previstos o existentes en las Áreas de Reparto.
- * El beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipo edificatorio.
- * Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

Se le ha dado el valor 1 al coeficiente de homogeneización que se corresponde con el beneficio unitario por cada metro cuadrado del uso y tipología característico en todas las Áreas de Reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con este con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

2.2.- Componentes de los costes de edificación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable

El valor en venta de la edificación es la suma de la inversión necesaria para producir cada metro cuadrado de uso y tipología determinado, más el beneficio del promotor por dicho metro cuadrado.

$$Vv = I + Bp$$

La inversión por producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado es la suma de los siguientes costes:

- ◆ Coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs), que conllevará la parte proporcional de cargas de sistemas generales.
- ◆ Coste de edificación (Ce)
- ◆ Honorarios profesionales
- ◆ Tributos y tasas de las Haciendas Locales
- ◆ Gravámenes fiscales no locales
- ◆ Gastos financieros
- ◆ Gastos empresariales

2.3.- Cálculo de los coeficientes de homogeneización de cada uso y tipologías existentes en el Área de Reparto

Para el cálculo de los coeficientes de homogeneización se ha tenido en cuenta la Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, donde clasifica el municipio de Abla en el Ámbito Territorial Segundo para la aplicación de los precios de venta. De este modo, el valor en venta Vv (€/m² útil) para la vivienda plurifamiliar protegida de precio general es de 1.212,80 €/m² útil según R.D. 14/2008, de 11 de enero. Si se considera un 15 % correspondiente a tabiquería, espacios comunes, etc., se obtiene un valor de venta de 1.054,60 €/m² construido para la vivienda plurifamiliar protegida.

Las circunstancias de Abla nos hacen realizar un coeficiente que se ha llamado residencial y engloba tanto a tipología unifamiliar como a plurifamiliar al entender en el caso que nos ocupa que dentro del municipio no haya diferencias.

Los valores de venta para las viviendas son estimados. Se ha estimado el coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs) para el caso de vivienda plurifamiliar protegida en un 15% de su valor de venta.

Los costes de edificación para la vivienda libre son mayores que en el caso de vivienda protegida por utilizarse materiales de mayor calidad.

El potencial beneficio del promotor será:

$$Bp = Vv - I$$

Considerando que los gastos generales (Gg) que resultan de agregar los honorarios profesionales, arbitrios y tasas locales, gravámenes fiscales, gastos financieros y empresariales, resultan que el coste de la Inversión I es:

$$I = (Cs + Ce) + Gg$$

Pudiendo expresarse los gastos generales (Gg) como un factor constante para cada uso y tipología, función de la suma de la repercusión de suelo y el costo de edificación, ambos por metro cuadrado edificable del uso y tipo correspondiente, resulta:

$$Gg = f (Cs + Ce), \text{ siendo } f \text{ un factor que oscila entre } 0,19 \text{ y } 0,36.$$

Por consiguiente, el beneficio Bp (€/m²) del promotor para un metro cuadrado edificable de cada uso y tipología edificatoria es:

$$Bp = Vv - I = Vv - [(Cs+Ce) + f(Cs+Ce)] = Vv - [(1+f) (Cs+Ce)]$$

Si (1+f) lo llamamos K, siendo K un factor que oscila entre 1,19 y 1,36, resulta:

$$Bp = Vv - K (Cs+Ce)$$

Este beneficio del promotor Bp, para cada uso y tipología ha de ponderarse posteriormente en función del riesgo o dificultad de venta de la promoción, que será distinto para cada uso y tipo existente en las Áreas de Reparto.

Los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso y tipología se obtendrían dando el valor c.h. = 1 correspondiente al beneficio del promotor ponderado por el riesgo (Bpr) en €/m² del uso y tipología característico, y luego para hallar los coeficientes de homogeneización correspondientes a los distintos usos y tipologías, se establece una proporcionalidad simple y directa entre el Bpr de cada una y el Bpr del uso y tipología característico.

3.- Áreas de Reparto en las categorías de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado

3.1.- Determinación de las Áreas de Reparto

Con el objetivo de facilitar la gestión, el reparto de cargas y beneficios, así como para establecer la cantidad de SS.GG. adscrito a cada ámbito de gestión, en el Plan General se han llevado a cabo las siguientes determinaciones:

- A cada ARI y ARIT se le ha asignado una Área de Reparto debido a que cada una de ellas posee una problemática y características muy diferenciadas del resto.
- En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, SUNC, se han agrupado por tipología edificatoria predominante y localización.
- En los Sectores de Suelo Urbanizable se han creado dos Áreas de Reparto, una para las de uso característico residencial y otra para el uso Terciario-Industrial.

A continuación, se presenta un resumen de lo citado anteriormente.

CLASIFICACIÓN DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO
URBANO	ÁREA DE REFORMA INTERIOR	ARI-1	AR-1
		ARI-2	AR-2
		ARI-3	AR-3
	ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN TRANSFORMACIÓN	ARIT-1	AR-4
		ARIT-2	AR-5
		ARIT-3	AR-6
		ARIT-4	AR-7
		ARIT-5	AR-8
	SECTORES	SUNC-1	AR-9
		SUNC-2	AR-10
		SUNC-3	AR-10
		SUNC-4	AR-10
		SUNC-5	AR-10
		SUNC-6	AR-10
		SUNC-7	AR-10
SUNC-8		AR-11	
URBANIZABLE	SECTORES	SUS-1	AR-12
		SUS-2	AR-12
		SUS-3	AR-13

3.2.- Proceso de cálculo para la determinación del aprovechamiento medio

En primer lugar se han calculado los techos edificables máximos por usos y tipos de edificación, realizado en cada ámbito de suelo urbano o urbanizable, en función del escenario teórico que se deriva de los usos y tipologías globales establecidos por el PGOU con carácter indicativo, asimismo con el trazado viario estructurante o indicativo señalados en los planos.

En cada ámbito se han obtenido las parcelas brutas de cada uso y tipologías globales, realizando el cálculo de sus techos edificables multiplicando las superficies de las parcelas brutas por los coeficientes de edificabilidad bruta considerados para cada uno de ellos, tras lo cual se ha procedido a la deducción de las cesiones obligatorias que establece el Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la L.O.U.A. en aquellos ámbitos que le sean de aplicación.

Posteriormente se han calculado los Aprovechamientos objetivos homogeneizados totales de cada sector como sumatoria de los aprovechamientos objetivos de cada una de las parcelas brutas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipo, y por el correspondiente coeficiente de localización de cada sector, ya sea urbano no consolidado o urbanizable.

Siendo el Aprovechamiento medio del Área de Reparto el unitario que resulta de dividir el aprovechamiento total de un determinado ámbito delimitado (la sumatoria de todos los aprovechamientos objetivos homogeneizados de todos los sectores que integran el Área de Reparto) y la superficie de suelo de dicho ámbito excluidas las dotaciones públicas ya existentes en el ámbito del Área de Reparto, e incluyendo en la misma la parte de S.G. (Sistemas generales de equipamientos, de espacios libres y de viario) al servicio de todo el término municipal, que se han vinculado o asignado a los sectores, y cuya superficie figura en las fichas de los sectores correspondientes.

En consecuencia, el PGOU otorga dentro del Área de Reparto un índice unitario de Aprovechamiento Medio que se materializa en un aprovechamiento correspondiente al sector ($AM \times S$, cuya superficie incluye la superficie asignada de S.G.), que podrá convertirse o traducirse a techos edificables para los distintos usos y tipologías de edificación en función del empleo de los correspondientes coeficientes de homogeneización y de localización, según el planeamiento de desarrollo que cada sector regule para cada parcela y que se establece en las fichas correspondientes de los sectores.

Las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos que recoge la ficha de cada sector, tienen la consideración de mínimos. Cualquier disminución en la superficie edificable final en el sector (como consecuencia de las diferentes posibilidades que se derivan de la conversión anterior) no supondrá, en ningún caso, disminución proporcional de dichas cesiones, que tienen el carácter de mínimas, para el empleo considerado por el PGOU de superficies construidas como referentes de límites de edificación en cada manzana o parcela.

ANEXO 2.- JUSTIFICACIÓN SOBRE DIMENSIONAMIENTO DEL CRECIMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE Y DEMOGRÁFICO.**1.- Introducción**

Trataremos en este apartado de justificar y dar cumplimiento al art. 45-N del POTA y Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, sobre Dimensionamiento del Crecimiento del Suelo Urbanizable y Demográfico.

Para el municipio de Abla, los límites de crecimiento de suelo y población son los siguientes:

<2000 hab 40 % suelo 60 % población

El crecimiento del 40 % del suelo se refiere al suelo urbano, consolidado y no consolidado. El dato de población se refiere al padrón último del municipio que se cifra en 1.463 habitantes.

El nuevo PGOU no tiene intención de jugar con los límites de crecimiento marcados y permitidos por el POTA y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, y es por eso que la superficie de suelo urbanizable que ofrece, dista del 40 % marcado, quedándose en torno al 30 %.

Como norma general se han tomado las siguientes determinaciones en cuanto a suelos que computan para el cálculo del crecimiento del suelo:

Suelo Urbano No Consolidado

A. Cuando se encuentren fuera de la delimitación del suelo urbano vigente, o su clasificación responda a la legalización de núcleos fuera de ordenación:

- En uso Residencial
 - Si computan para limitación poblacional
 - No computan para la limitación territorial
- En uso Industrial
 - No computan para la limitación territorial y poblacional

B. Cuando se encuentren dentro de la delimitación vigente, cuya clasificación es urbano directo y se trata de Áreas de Reforma Interior o zonas definidas en el art. 45.2.b

No computan para la limitación territorial y poblacional

Suelo Urbanizable Sectorizado, Ordenados y Transitorios

Computan todos salvo:

- No computa el industrial
- No computan las actuaciones comprendidas en los POT's
- No computan las actuaciones de interés autonómico

Suelo Urbanizable Sectorizado

- No computa

Para el cálculo del porcentaje de aumento demográfico, se usa el coeficiente de habitabilidad, fijado en 2,4 habitantes por vivienda (Orden de 29 de septiembre de 2008 CVYOT). Se aplica este ratio a las viviendas previstas y se obtiene el crecimiento demográfico, que no excederá del 60 %.

2.- Justificación detallada

En el caso concreto del municipio de Abla, debemos partir del planeamiento anterior, es decir, las NN.SS. y su posterior Adaptación Parcial a la LOUA.

El suelo Urbano vigente clasificado es el que sigue:

NUCLEO	URBANO NNSS		
	TOTAL	SUC	SUNC
ABLA	353.701	198.454	155.247
ADELFA	12.955	9.750	3.205
CAMINO REAL	20.488	10.520	9.968
MILANES	6.773	3.850	2.923
MONTAGON	57.378	57.378	
TOTALES	451.295	279.952	171.343

Como se aprecia, núcleos de población como Las Adelfas y Los Milanes estaban clasificados como urbanos. En este Plan General, a estos se los ha incluido dentro de la categoría de Hábitat Rural Diseminado.

Durante la vigencia de las NN.SS. han llegado a desarrollarse varias unidades de ejecución, a la vez que se ha contado con una planimetría mucho más precisa que ha permitido superficiar cada uno de los núcleos con mayor precisión.

De este proceso anterior, el nuevo Plan General clasifica el suelo urbano como sigue:

NUCLEO	URBANO PLAN GENERAL				
	TOTAL	SUC	SUNC	SUNC EXIST	SUNC NUEVO
ABLA	340.702	215.058	125.644	116.870	8.774
ADELFA					
CAMINO REAL	20.368	7.246	13.122	13.122	
MILANES					
MONTAGON	68.365	68.365	0	0	
LOMA DEL PEÑÓN					
TOTALES	429.435	290.669	138.766	129.992	8.774

Podemos apreciar que las superficies son casi idénticas, y que los núcleos de Las Adelfas y Los Milanes ya no aparecen como suelo urbano. En el núcleo de Abla, se han clasificado 8.774 m² como urbano que antes era no urbanizable (SUNC NUEVO). La reclasificación de este suelo, que coincide con una parte de la SUNC-01 y del SUNC-07 de los planos de ordenación pormenorizada, es consecuencia de corregir errores de planimetría de las antiguas NN.SS., y hacer coincidir ahora el suelo urbano de Abla con el límite del término municipal. Este suelo aporta los mencionados 8.774 m² de nuevo suelo urbano no consolidado, no existente en las anteriores NN.SS. y además un incremento de 47 viviendas nuevas, que suponen 113 nuevos habitantes.

Como se estableció en el art. anterior, este suelo computa para el cálculo de incremento de población pero no para incremento de superficie de suelo.

Por tanto, para hacer el cálculo del incremento de suelo urbanizable y población, los datos de partida serán los que siguen:

- Suelo urbano existente 460.143 m²
- Población existente 1.463 habitantes

Con estos datos, y con las cifras posibles de crecimiento, el municipio de Abla podrá llegar a valores de:

- Suelo urbanizable máximo en el PGOU (40%) 184.057 m²
- Población contemplada máxima en el PGOU (60%) 878 habitantes

Como se indicó anteriormente, existen 8.774 m² de nuevo suelo urbano no consolidado incluidos en el SUNC-01 y 07, que aportan 113 nuevos habitantes, por lo que el urbanizable nuevo podrá contemplar 765 habitantes, que con un ratio de 2,4 habitantes por viviendas, nos ofrece una previsión máxima de nuevas viviendas de 319, las cuales irán recogidas en el suelo urbanizable.

Es decir, resumiendo, el suelo urbanizable podría llegar a crecer lo siguiente:

Suelo urbanizable máximo en el PGOU (40%)	180.518 m²
Población contemplada máxima en el PGOU (60%)	765 habitantes (319 viviendas)

El Plan General de Abla, contempla suelo urbanizable con uso característico residencial y terciario-industrial. Este último no participa en el cómputo de crecimiento establecido por el POTA y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, sobre Dimensionamiento del Crecimiento del Suelo Urbanizable y Demográfico. Por tanto, solamente el destinado a residencial es el que debe acogerse a estos límites anteriores.

En el cuadro siguiente se detallan los sectores de suelo urbanizable con sus superficies y viviendas:

SECTOR	LOCALIZACIÓN	ÁREA DE REPARTO	SUP.	SS.GG. ADSCRITO	SUP. TOTAL	USO CARACT.	DENS. VIV.	VIV. MAX.	POBLACIÓN
SUS-01	MONTAGÓN	AR-12	35.589	7.378	42.967	RESIDENCIAL	24	85	204
SUS-02	MONTAGÓN	AR-12	73.276	15.192	88.468	RESIDENCIAL	24	176	422
TOTAL			108.865	22.570	131.435			261	626

Incluso haciendo los mismos cálculos con el Suelo Urbano que se clasifica en el presente PGOU, los límites estarían dentro de los márgenes, al no pretender este documento crecer en suelo y población acercándose a los márgenes establecidos.

Se da cumplimiento, como queda demostrado al art. 45-N del POTA y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, sobre Dimensionamiento del Crecimiento del Suelo Urbanizable y Demográfico.

ANEXO 3.- SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Introducción

El objeto de este anexo es estudiar la suficiencia de las infraestructuras existentes y prever las ampliaciones necesarias para los desarrollos establecidos en el Plan General.

2.- Infraestructuras existentes en el municipio

2.1.- Sistema de comunicaciones. Red viaria

La red de carreteras que discurre por el municipio de Abla carece de complejidad al formarla básicamente :

- la autovía A-92 que une Almería con Granada, de reciente construcción y capacidad suficiente para el tránsito que soporta.
- la A-1177 que une el núcleo de Abla con Las Tres Villas, la cual ha sido relegada a un uso muy escaso al entrar en funcionamiento la A-92.
- La AL-3404 que conduce a Ohanes, también de escaso tráfico.
- La AL-5405 que une el núcleo de Abla con el norte del municipio, también de escaso tránsito, pero que debido al uso esporádico de la zona recreativa de Montagón, debería contemplar un ensanche del puente que atraviesa el río Nacimiento.

El sistema general de comunicaciones se articula en función del organismo titular de la vía en:

- Red autonómica.
- Red provincial.
- Red municipal.

Se consideran desde este Plan General algunas recomendaciones, no considerando por el momento ninguna de ellas de importancia relevante ya que el movimiento de vehículos por el municipio se produce de forma muy fluida.

- Ampliación del puente de la AL-5405 sobre el río Nacimiento.
- Creación de un boulevard en todo el recorrido del núcleo de Abla, reordenando las inmediaciones para configurar un espacio más amable.
- Creación de una salida del nuevo polígono Terciario en la Loma del Peñón dirección Granada.
- Corrección de algunas alineaciones en el centro histórico, que permitan el paso de vehículos más cómodamente. Este aspecto ya se refleja en los planos de ordenación pormenorizada.

2.2.- Infraestructura de abastecimiento

Toda la información aquí reflejada, ha sido recogida y puede verse, por tanto, ampliamente detallada, en el documento denominado Documento en Materia de Aguas, que se acompaña como anexo independiente a este Plan General.

El municipio de Abla tiene tres sondeos para el abastecimiento municipal:

- 1.- Sondeo de Montagón tiene solicitados 236.520 m³/año.
- 2.- Sondeo de la Granja, dispone de 236.520 m³/año.

3.- Sondeo de Las Adelfas, tiene solicitados 1.198.368 m³/año.

Una vez obtenida el agua, esta se almacena en tres depósitos actuales que se comunican a través de una conducción existente que une el depósito de las Adelfas con el de Montagón y esta a su vez con el de La Llanada Alta y en de N-340. Los depósitos existentes son:

1.- Depósito de las Llanadas Altas. Cercano al núcleo de Abla. Capacidad para 1.300 m³ puede recoger aguas de la Fuente de Panadero, del Pozo de la Granja y puede ser llenado con agua procedente del sondeo de Montagón o del sondeo de las Adelfas. Sus reservas van destinadas para abastecimiento del núcleo de Abla y se prevé que abastezca el Polígono Industrial previsto junto al depósito de la N-324.

- Capacidad actual 1.300 m³

- Capacidad prevista 1.300 m³

- Necesidades que cubre: 335 m³/día (población de Abla)

- Necesidades que cubrirá: 979,21 m³/día (población de Abla 936 + Polígono Industrial 43,27)

2.- Depósito de la carretera N- 324. Capacidad para 800 m³ y se usa para transferencia y elevación del agua que proviene del pozo de la Granja hasta el de las Llanadas Altas aunque en caso de necesidad, puede usarse para el abastecimiento de parte de la población del núcleo urbano.

- Capacidad actual 800 m³

- Capacidad prevista 800 m³

- Necesidades que cubre: 0 (se está usando, solo como punto de transferencia de agua al depósito anterior - Llanadas Altas-

- Necesidades que cubrirá: seguirá usándose como venía usándose aunque podría usarse para abastecer parte de la población en caso necesario.

3.- Depósito de Montagón. Sitio en el paraje del mismo nombre y posee capacidad para 500 m³. Recoge aguas del pozo del mismo nombre así como del sondeo de las Adelfas, abastece Montagón, Camino Real, Los Ortuños, Los Hernández y los Milanés, además de numerosos cortijos dispersos en la vega de Abla. En época estival necesita ser llenado diariamente con 4-5 horas.

- Capacidad actual 500 m³

- Capacidad prevista 500 m³

- Necesidades que cubre: 29 + 2,6 + 2,6 + 8,6 = 42,80 m³/día (resultantes de cubrir las necesidades de Montagón -29-, Los Milanés -2,6-, Los hernandez,-2,6- y Camino Real 8,6)

- Necesidades que cubrirá: seguirá usándose para abastecer los mismos núcleos pero las necesidades a cubrir serán 223 + 4,42 + 26,78 = 254,20 m³/día

4.- Deposito de las Adelfas. Este depósito aun no existe, pero se plantea realizarlo en el núcleo de Las Adelfas con una capacidad de 10 m³, suficiente para el abastecimiento de esta población.

- Capacidad actual 0 m³

- Capacidad prevista 10 m³

- Necesidades que cubre: no existe

- Necesidades que cubrirá: 5,72 m³ necesarios para el núcleo urbano del mismo nombre

La distribución y capacidad de los depósitos es suficiente tanto para cubrir las necesidades existentes como para soportar las demandas futuras previstas, dado que se estima que la capacidad adecuada de almacenamiento, sería la de 1,5 veces las necesidades de abastecimiento diarias.

En cuanto a la red de distribución de agua potable, se está trabajando actualmente sobre ella, buscando con ello, la mejora de la eficiencia, ahorro y rendimiento del agua en el municipio de Abla ha sido, es y será un objetivo de primer orden. Para ello se han llevado durante el año 2.010 diversas obras de sustitución de redes de abastecimiento y saneamiento, hasta la fecha de fibrocemento, por otras de polietileno y de PVC. Se ha actuado principalmente en determinadas calles del núcleo urbano de Abla y es un aspecto que se pretende seguir potenciando a través de financiación pública. En cuanto a la red necesaria para abastecer las nuevas áreas previstas, se irán realizando a medida que se desarrollen los planes previstos, de tal manera que siempre quede cubierto este servicio tan necesario.

En el caso particular de la ejecución del nuevo sector terciario del polígono industrial previsto, y al no contar en la actualidad con punto de entronque cercano se deberán acometer las obras pertinentes para su conexión. Se prevé que la instalación discurra junto a la carretera A-1177, de titularidad municipal evitando así el tener que contemplar Sistemas Generales, hasta su entronque en las inmediaciones de la gasolinera existente en el núcleo de Abla, a una distancia aproximada de 1.000 metros.

2.3.- Infraestructura de saneamiento

En lo referente al saneamiento, el municipio de Abla cuenta en la actualidad con un sistema completo de recogida y tratamiento de aguas residuales urbanas en la parte del núcleo de Abla.

La red saneamiento puede verse en los planos adjuntos en el Documento en Materia de Aguas, y se encuentra actualmente en estado de mejora precediéndose a la sustitución de tuberías generales antiguas de fibrocemento por nuevas de PVC de 300 mm de diámetro. El resto de la red compuesto por las ramificaciones realizadas en 125-150 mm de diámetro en PVC.

La E.D.A.R. (Estación de depuración de aguas residuales) de Abla se encuentra en una parcela de la Vega de Abla, zona de cota relativa inferior de casi todo el municipio y está capacitada para realizar pretratamiento, tratamiento primario, secundario y tratamiento para fangos.

En el pretratamiento se produce un desbaste mediante una reja de selección entre gruesos y finos, cuenta también con un desarenador y un desgrasador. El tratamiento primario se realiza en laguna anaeróbica. El tratamiento secundario cuenta con lecho de turba (3+3) y posterior laguna de maduración. El tratamiento de fangos final se realiza mediante una recogida en forma de costra superficial en los lechos de turba.

Se dispone de una depuradora, situada al norte del núcleo de Abla, con las siguientes características:

HABITANTES EQUIVALENTES	2.680 hab. eq
DOTACIÓN	0,2 m ³ /(hab día)
CAUDAL DE DISEÑO	536 m ³ /día
DB05 ENTRADA	185 mg O ₂ /l

DB05 SALIDA	<25 mg O ₂ /l
CARGA ORGÁNICA ENTRADA	99,16 Kg O ₂ /día
AÑO HORIZONTE	2015

En la actualidad, el núcleo de Abla es el único punto de concentración de población que vierte sus aguas a la depuradora. Se están llevando a cabo por la empresa pública Tragsa, estudios y proyectos para realizar los tramos que conecten las barriadas de Montagón, Camino Real y Las Adelfas hacia la depuradora.

El núcleo de Abla aglutina casi el 85% de población del municipio por lo que podemos considerar que la mayoría de aguas residuales provenientes de la actividad residencial son recogidas y tratadas en la E.D.A.R. existente. La situación, ramales de conexión y estructuración básica pueden verse en el plano que se aporta anexo.

Debemos analizar la estructura poblacional del municipio y los flujos de personas estacionales para obtener un uso y demanda más real de la depuradora. En la actualidad de las 823 viviendas existentes, sólo el 56%, es decir, 583 son usadas como viviendas principales y habituales, resultando el resto usadas ocasionalmente. Esto es comprensible analizando a su vez los datos proporcionados en el apartado 2 de este documento, La población, ya que se observa como es decreciente el censo en un casi 10% desde los años noventa.

Podemos, por tanto, interpretar los datos de la depuración ya que si bien es cierto que su capacidad es limitada y medible, la producción de aguas residuales será bastante inferior a la que se obtendría como resultado de contabilizar el número de viviendas y multiplicar por un número de habitantes razonable. Este mismo razonamiento se puede aplicar al abastecimiento de agua potable en el municipio, consumo de energía eléctrica y demás.

Para el polígono industrial contemplado en el P.G.O.U., se prevé un caudal de aguas fecales igual al de abastecimiento, es decir, de 38,18 m³/día. Estas deben conducirse a la depuradora de Abla mediante colectores enterrados que discurrirán por la A-1177, de propiedad municipal. La titularidad de la depuradora es municipal, contando en la actualidad con capacidad suficiente para recoger este volumen. El punto de entronque, al igual que para el abastecimiento, se encuentra en las inmediaciones de la gasolinera del núcleo de Abla, a unos 1.000 metros de distancia.

Se diseñará el saneamiento, en el Sector que nos ocupa, según lo previsto en el título III.6. RED DE SANEAMIENTO. de las NN.SS. de Abla.

Se prevé la separación de redes pluviales y fecales en el Sector. Las primeras serán evacuadas por la zona central inferior del Sector, justamente por donde se produce ahora la evacuación hasta el río de Abrucena. Existe un túnel de escorrentía bajo la carretera A-1177 que es el que actúa en la actualidad por lo que se respetará y se reutilizará.

Así mismo, a finales del 2.010 se han llevado obras de mejora en la depuradora con un presupuesto de 540.000 euros. Cuando concluyan dichas actuaciones, será capaz de dar servicio a una población de 3.000 habitantes y de dar tratamiento a un caudal medio diario de 540 m³. La obra se ha diseñado con nuevos sistemas de tratamiento biológico de las aguas residuales que sustituyen el actual de membranas por otro, que incorpora un sistema formado por dos depósitos enterrados de 9,4 metros de diámetro, en el que se sitúan unos decantadores donde se produce la oxidación de la materia orgánica mediante aireación.

Este sistema de tratamiento biológico en el circuito de depuración permitirá un mejor rendimiento de la planta en cuanto a su funcionamiento, mantenimiento y reutilización del agua depurada, primando los valores medioambientales con especial cuidado en el transporte a la laguna de depósito y adecuando, ajardinando y pavimentando su entorno.

En lo referente al saneamiento, el municipio de Abla cuenta en la actualidad con un sistema completo de recogida y tratamiento de aguas residuales urbanas en la parte del núcleo de Abla.

La E.D.A.R. (Estación de depuración de aguas residuales) de Abla se encuentra en una parcela de la Vega de Abla, zona de cota relativa inferior de casi todo el municipio y está capacitada para realizar pretratamiento, tratamiento primario, secundario y tratamiento para fangos.

En el pretratamiento se produce un desbaste mediante una reja de selección entre gruesos y finos, cuenta también con un desarenador y un desgrasador. El tratamiento primario se realiza en laguna anaeróbica. El tratamiento secundario cuenta con lecho de turba (3+3) y posterior laguna de maduración. El tratamiento de fangos final se realiza mediante una recogida en forma de costra superficial en los lechos de turba.

Por otro lado, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en redacción, pretende potenciar los sistemas separativos tanto de abastecimiento como de saneamiento y el uso de materiales resistentes y poco contaminantes

3.2.- Cálculos justificativos del diseño de la red eléctrica

Las previsiones eléctricas que establece el P.G.O.U. de Abla son las siguientes:

SUELO	USO	POTENCIA
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	2.250 kW
	INDUSTRIAL	2.500 kW
TOTAL		4.750 kW

Se ha procedido a poner en conocimiento la previsión que establece el P.G.O.U. de Abla a la compañía ENDESA-SEVILLANA, solicitando de ella informe al respecto. Dicha compañía informa no existe ningún impedimento para atender la demanda previsible y que en la misma zona existe la petición de alimentación al Pol. Ind. Llano de Tapias, Nacimiento, y Pol. Ind. Gérgal, con una potencia demandada en AT/MT de 9.49 MVA. Con los cuales es posible encontrar una solución común.

La conexión se produciría en la subestación Naranjos (Benahadux).

ANEXO 4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

1.- Introducción

1.1 Consideraciones generales y legislación aplicable

1.- La Evaluación económica para el desarrollo del PGOU, documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba, ha de estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

2.- En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollaran (Planes Parciales, Especiales, etc.), la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

3.- Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en la presente Evaluación económica para el desarrollo del P.G.O.U. de Abla deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

4.- La legislación esencial que determina las prescripciones de la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU es la que consta seguidamente detallada:

- * Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- * Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (RPU).

1.2 Contenido de la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU

El contenido de la Evaluación económica, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:
 - * Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
 - * Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
 - * Sistemas generales de infraestructuras.
 - * Sistemas generales de comunicación.
- 2.- La evaluación económica de la implantación de los servicios.
- 3.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

4.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.

5.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2.- Evaluación económica de las previsiones del Plan

2.1 Determinaciones del Plan a valorar

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan.

Así pues, cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- * Intervenciones en suelo no urbanizable
- * Intervenciones en sistemas generales
- * Intervenciones en suelo urbano consolidado
- * Intervenciones en suelo urbano no consolidado
- * Intervenciones en los suelos urbanizables

2.2. Metodología y alcance en las determinaciones de costes en las distintas actuaciones urbanísticas del presente PGOU.

El objetivo fundamental de un Plan como el de Abla es determinar una configuración física del espacio y la edificación donde se desarrollará la actividad urbana, en función de los usos del suelo y la edificación desarrollada en él.

En la secuencia lógica del propio desarrollo del Plan, se han podido considerar aquellas debilidades y fortalezas presentes en el tejido urbano del Municipio. De este modo, se han podido diagnosticar aquellas necesidades prioritarias para el desarrollo equilibrado de Abla, a partir de las cuales establecer las diferentes líneas de actuación por medio de la planificación.

Sin embargo, estos ámbitos de planeamiento o unidades de planificación, deben atender a múltiples variables como la idoneidad técnica, los deberes legales y su viabilidad económica. El PGOU de Abla, en este sentido, es un instrumento de planificación a largo plazo que orienta la actividad pública y privada más allá de la dimensión temporal a corto plazo.

Por ello, una vez definidas y analizadas todas las intervenciones urbanísticas programadas por el PGOU, es necesario iniciar un proceso de valoración de éstas con el fin de ajustar su ejecución a las posibilidades financieras de los diversos agentes inversores, y demostrar así su viabilidad económica y por tanto viabilidad del modelo urbano deseado para el Municipio.

2.3. Definición de los costes individualizadamente

Todo proceso de valoración es complicado por la relatividad que el mismo entraña, ya que, frente a un valor que podríamos considerar como cierto, el del coste, y sin olvidar que la certeza de dicho valor tiene una vigencia temporal muy limitada, la incertidumbre se acentúa cuando se trata de formular una teoría para fijar el valor de los costes de ejecución considerados en cada actuación.

Para la cuantificación y valoración de los distintos costes, hemos de tener en cuenta los siguientes elementos:

- Costos de proyectos.
- Costos de suelo.
- Costos de obras de urbanización (viario/calles y jardines/plazas).
- Costos de edificación o instalación de usos.

Costos de proyectos

El valor de la redacción del planeamiento de desarrollo necesario para la ejecución de las intervenciones se fija según los honorarios establecidos por los Colegios Oficiales de Arquitectos. Así, se considera un valor medio de, 0,95€ por metro cuadrado de suelo ordenado.

Costos de suelo

El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, puede determinarse por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que está incluido. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia será el superior entre el planeamiento o la edificación.

En el suelo urbano no consolidado, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto.

El suelo urbanizable, en cualquier caso, tendrá el valor del suelo no urbanizable.

Costos de obras de urbanización

Los precios no pueden concebirse como válidos para cualquier situación. Es preciso aclarar, que el objetivo fundamental de esta valoración es definir unos umbrales de comportamiento, en base a los datos barajados y los supuestos contemplados.

Los costos de obras de urbanización incluyen aspectos como movimiento de tierras, pavimentación, acerado, electrificación, alumbrado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras instalaciones como las relacionadas con las telecomunicaciones o el gas. Así podemos considerar teniendo los módulos considerados por el Banco de Precios de la Construcción y del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, un valor de 35€/m².

Costos de edificación o instalación de usos

Para este tipo de costos, se definen según usos y tipologías, considerando la ejecución material y el beneficio industrial de contrata. En el caso que nos interesa, las instalaciones relacionadas con los diferentes usos, tendrán un valor unitario de 760€.

Costes de ejecución del Sistema General Viario

Los criterios de valoración utilizados para determinar el valor de la ejecución de las obras de urbanización de un elemento del Sistema General como la red viaria, son los costes de construcción de la obra, pavimentación y el consecuente

abastecimiento complementario (alumbrado, mejora paisajística, etc). El importe medio considerado para las diferentes secciones de viario que conforman el Sistema General Viario Principal es de 100€/m² bruto.

Costes de ejecución del Sistema General de Espacios Libres

Para establecer el módulo de valoración aplicable al Sistema General de Espacios Libres, se ha considerado las actuaciones de ajardinamiento y urbanización interior y se ha determinado valorar su coste en 20 €/m² bruto.

Costes de ejecución del Sistema General de Equipamientos

La valoración de los Sistemas Generales de equipamientos se ha realizado suponiendo que sobre la parcela o solar en cuestión, se ejecutará una edificación con un techo máximo equivalente a una edificabilidad de 0,50. Ya que los SS.GG. de equipamientos no tienen definido pormenorizadamente su uso, se ha optado por dar un coste unitario de 585 €/ m² bruto.

En los cuadros siguientes se detalla la inversión necesaria para ejecutar cada uno de los Sistemas Generales, así como los ámbitos de gestión determinados para suelo urbano no consolidado y urbanizable.

SISTEMAS GENERALES				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP	TECHO	TOTAL COSTE
SSGG-EL-01	El Castillo	2.867.00		60.063.65
SSGG-EL-03	Nuevo parque Montagón	4.725.00		98.988.75
SSGG-EQ-05	El Castillo	2.390.00	1.195.00	701.345.50
SSGG-EQ-09	Nuevo grupo escolar	10.812.00	5.406.00	3.172.781.40
SSGG-EQ-12	Ampliación equipamiento Montagón	5.045.00	2.522.50	1.480.455.25
SSGG-RV-01	Ampliación de SS.GG. En Montagón	12.800.00		1.292.160.00
TOTAL				6.805.794.55

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP	TECHO	TOTAL COSTE
ARI-01	SUROESTE ABLA	2.296	1.836	1.478.509
ARI-02	SALIDA OHANES	2.580	2.580	2.053.551
ARI-03	JUNTO RES 3ª EDAD	7.723	7.723	6.147.122
ARIT-01	IZQ. RES 3ª EDAD	1.850	1.850	1.472.508
ARIT-02	IZQ. RES 3ª EDAD	2.550	2.550	2.029.673
ARIT-03	BAJO RES. 3ª EDAD	2.200	2.200	1.751.090
ARIT-04	NORTE ABLA	2.116	1.798	1.443.006
ARIT-05	JUNTO CRUZ ROJA	6.720	5.712	4.582.704
SUNC-01	OESTE ABLA	10.000	5.000	4.159.500
SUNC-02	OESTE ABLA	19.550	16.617	13.332.123
SUNC-03	BAJO CASTILLO	14.868	12.637	10.139.233
SUNC-04	OESTE ABLA	5.866	4.986	4.000.319
SUNC-05	NORTE ABLA	12.193	10364	8.315.016

SUNC-06	NORTE ABLA	18.270	15.529	12.459.227
SUNC-07	GASOLINERA	16.862	14.332	11.499.041
SUNC-08	CAMINO REAL	12.836	3.850	3.388.062
TOTAL				88.250.682

SUELO URBANIZABLE				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUP	TECHO	TOTAL COSTE
SUS-01	MONTAGÓN	35.589	10.676	9.393.717
SUS-02	MONTAGÓN	73.276	21.982	19.341.200
SUS-03	LOMA DEL PEÑÓN	39.481	23.688	19.422.678
TOTAL				48.157.595

ANEXO 5.- CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORÍAS**

SUELO URBANO	CONSOLIDADO	290.669
	NO CONSOLIDADO	138.766
	TOTAL	429.435

SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	0
	SECTORIZADO	170.916
	NO SECTORIZADO	149.495
	TOTAL	320.411

SUELO NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	28.421.615
	NATURAL O RURAL	14.803.030
	HÁBITAT RURAL DISEMINADO	1.033.399
	TOTAL	44.258.044

SISTEMAS GENERALES

CODIGO	IDENTIFICACION	SUP	CLASIFICACIÓN
SSGG-EL-01	EL CASTILLO	2.867	EN S. URBANO
SSGG-EL-02	MONTAGÓN 1	9.568	EN S. URBANO
SSGG-EL-03	MONTAGÓN 2 NUEVO	4.725	ADSCRITO A SECTORES
TOTAL		17.160	

CODIGO	IDENTIFICACION	SUP	CLASIFICACIÓN
SSGG-EQ-01	CEMENTERIO	6.890	EN S. NO URBANIZABLE
SSGG-EQ-02	GRUPO ESCOLAR 1	6.651	EN S. URBANO
SSGG-EQ-03	IGLESIA	993	EN S. URBANO
SSGG-EQ-04	AYUNTAMIENTO	110	EN S. URBANO
SSGG-EQ-05	EL CASTILLO	2.390	EN S. URBANO
SSGG-EQ-06	GUARDIA CIVIL	1.023	EN S. URBANO
SSGG-EQ-07	CENTRO DE SALUD	872	EN S. URBANO
SSGG-EQ-08	RESIDENCIA 3º EDAD	931	EN S. URBANO
SSGG-EQ-09	GRUPO ESCOLAR NUEVO	10.812	ADSCRITO A SECTORES
SSGG-EQ-10	DEPURADORA	6.900	EN S. NO URBANIZABLE
SSGG-EQ-11	MONTAGÓN 1	17.342	EN S. URBANO
SSGG-EQ-12	MONTAGÓN 2	5.045	ADSCRITO A SECTORES
SSGG-EQ-13	RESÍDUOS	7.518	EN S. NO URBANIZABLE
TOTAL		67.477	

CODIGO	IDENTIFICACION	SUP	CLASIFICACIÓN
SSGG-RV-01	MONTAGÓN	12.800	ADSCRITO A SECTORES
TOTAL		12.800	

SISTEMAS LOCALES

SS.LL. ESPACIOS LIBRES	EXISTENTES	17.134
	A OBTENER A TRAVÉS DE PLANEAMIENTO	33.027
SS.LL. ESPACIOS EQUIPAMIENTOS	EXISTENTES	4.532
	A OBTENER A TRAVÉS DE PLANEAMIENTO	17.169