

## **CAPÍTULO 4:**

# **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **4.1 INTRODUCCIÓN**

La propuesta que se formula a través del presente Plan General de Ordenación Urbanística se basa en los objetivos generales y particulares expuestos así como en la información contenida en el análisis y diagnóstico efectuados.

- En lo referente a los **objetivos generales** que debe cumplir el PGOU cabe referir la intención de dar cumplimiento a la adecuada integración dispuesta por los planes de ordenación del territorio como el POT, en concreto la disposición de suelo urbanizable en torno a unos máximos del 40% del suelo urbano.

Se hace la observación de la no consideración del estándar de previsión de crecimiento de población del 30% por diversos motivos, fundamentalmente porque, dada una población estimada de unos 400 habitantes, faltaría masa crítica para el desarrollo de los estándares de equipamientos que plantea la propia LOUA, y por otro lado acabaría generándose una estructura de diseminado antieconómica para el propio municipio y previsiblemente una tipología edificatoria tipo “chalet” antagónica a la existente en el núcleo. Asimismo se podría prever un efecto nocivo de creación futura de núcleos de población en contradicción con la tradición de la legislación urbanística andaluza y española. Entendemos que el estándar de población debe partir de unos mínimos para que tenga sentido la propia articulación del PGOU, y a partir de ahí aplicar si se quiere el mencionado límite de previsión de crecimiento de población del 30%, pues se estaría no ya penalizando, sino impidiendo el desarrollo de aquellos municipios de muy pequeña población cuyo único instrumento de desarrollo urbanístico según la Ley es el Plan General de Ordenación Urbanística. Más razones avalarían estas tesis, como la previsible afluencia inmigratoria, la necesidad de potenciar los núcleos del interior y evitar su despoblación, pero creemos que son las propias contradicciones intrínsecas a su desarrollo en la normativa urbanística, las que avalan de forma fundamental la propuesta de actuación.

En otro ámbito se remarca el respeto del PGOU respecto de las distintas ordenanzas sectoriales, en especial la medioambiental, dado el interés municipal en potenciar el carácter turístico, cultural y ecológico del municipio, carácter que se pretende recoger en las determinaciones del Plan.

- **Correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente**, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso remodelación. En este sentido las áreas de crecimiento propuestas no afectan , sino que ayudan a dicha puesta en valor, desarrollando un crecimiento natural y previendo los equipamientos necesarios. Los nuevos accesos y zonas previstas de aparcamiento descongestionan y facilitan una mejor funcionalidad en el desarrollo del núcleo y su ensanche, liberando la zona más privilegiada de vega y manteniendo la cornisa rocosa que limita el pueblo al norte.

- **Adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la trama urbana del municipio.**

Núcleo consolidado de Senés. En ésta parte de la localidad se mantienen las tipologías e intensidades tradicionales. Se potenciará la conservación de las edificaciones de mayor interés y se redactarán unas ordenanzas de edificación que permitan mantener el paisaje urbano actual. En el suelo urbano consolidado no se plantean operaciones de reforma interior ni modificaciones en la ordenación actual.

No se prevé la formación de nuevos núcleos de población.

Asimismo se prevé un desarrollo edificatorio armónico con el existente, edificación discontinua y adaptada a la topografía, preservación del trazado medieval y posible catalogación de edificios y ámbitos urbanos de interés, tales como la zona de molinos, plazas, etc, para fomento de su rehabilitación, en su caso y ejemplo tipológico urbano y edificatorio de referencia. Conexión con la zona de ampliación a través de los bordes del paseo mirador que se vierte sobre el valle. potenciación y mejora puntual de pasos y tránsito.

- En cuanto a la **integración de los nuevos desarrollos turísticos** con la ciudad consolidada se desechan usos incompatibles con el carácter medioambiental y turístico del municipio.

- **La funcionalidad, economía y eficacia en las infraestructuras.**

Durante la tramitación del PGOU se harán las consultas ante los organismos sectoriales competentes que permitan la optimización de las infraestructuras.

- **La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo de aquellos terrenos que merezcan tutela urbanística.**

El PGOU tiene en cuenta de forma fundamental como un activo del municipio los terrenos con valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos , e intenta potenciarlos y ponerlos en valor, además de su protección respecto del proceso de urbanización.

- **Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades de la ciudad consolidada.**

Precisamente por la gran calidad tipológica y de espacios singulares de la ciudad consolidada el PGOU hace de este punto de partida uno de sus fundamentos.

En suelo no consolidado se pretende evitar procesos inadecuados de desarrollo urbano.

El PGOU contempla como objetivo general atender las demandas de vivienda social y otros usos mediante la creación de las oportunas reservas de suelo.

- **Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.**

El municipio se encuentra actualmente bien equipado y dotado de servicios públicos en proporción a su población y se pretende su mejora en el nuevo PGOU de acuerdo a los estándares que plantea la LOUA.

- **Procurar la coherencia ,funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su adecuada distribución entre las distintas partes del municipio.**

En este caso, la pequeña y compacta dimension del núcleo y el moderado incremento previsto facilita la adecuada accesibilidad, asimismo se ha previsto la reutilización de determinados edificios de interés arquitectónico o histórico, actualmente en desuso para uso de equipamiento.

- **Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y sistema de transporte.**

Se plantea un sistema de accesos al núcleo principal que responda a tal interés, un acceso inferior y un acceso superior con zona de aparcamiento público próxima al área deportiva y que permite una rápida bajada al centro del núcleo.

- **Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos.**

Se permiten usos o calificaciones abiertas de suelo , excluyendo únicamente aquellos con posibles efectos medioambientales nocivos , considerando de forma especial el carácter turístico y conservacionista del municipio.

## **4.2 NÚCLEO CONSOLIDADO DE SENÉS.**

### **Objetivos específicos perseguidos en el Núcleo consolidado de Senés.**

En ésta parte de la localidad se mantienen las tipologías e intensidades tradicionales. Se potenciará la conservación de las edificaciones de mayor interés y se redactarán unas ordenanzas de edificación que permitan mantener el paisaje urbano actual. En el suelo urbano consolidado no se plantean operaciones de reforma interior ni modificaciones en la ordenación actual.

Las principales actuaciones propuestas en la ciudad consolidada son la mejora de sus accesos y tránsito, facilitando su carácter turístico y su valor arquitectónico-tipológico-etnográfico permitiendo la visión de la quinta fachada de lajas de pizarra en los planos de sus cubiertas, para ello se facilita la delimitación de un área de aparcamiento público en su zona más alta, próxima al cementerio y al área deportiva., traslado de la piscina pública, liberando el espacio necesario de uso público actualmente colmatado, paseo mirador en el borde sur y oeste del núcleo limitando con suelo urbano consolidado y no consolidado, ordenación de la cornisa norte y oeste , en suelo consolidado y no consolidado, potenciando su carácter paisajístico y de borde.

Parece también fundamental la protección y conservación del área recreativa de barbacoas en torno a los antiguos lavaderos y molinos.

Se pretende asimismo la ubicación en el núcleo de un edificio de carácter singular dentro de las tipologías existentes en el núcleo, de un equipamiento de carácter cultural con acceso a las últimas tecnologías como internet, mediateca, filmoteca, biblioteca,etc.

## **4.3. SISTEMAS GENERALES. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES.**

### **Sistemas Generales.**

La zona de crecimiento se concibe con baja edificabilidad a fin de que haga posible la obtención de espacios libres y equipamientos que resuelvan el déficit existente.

Asimismo la ubicación de dichos sistemas generales debe cumplir las premisas de funcionalidad y conectividad, y los estándares planteados en la LOUA.

El viario estructurante del núcleo urbano está constituido por un viario externo y límite que es la actual carretera comarcal y un nuevo viario estructurante interno que conectará el acceso de dicha carretera con el nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado, que cabría fuese ordenado, desde el acceso más alejado al núcleo del pueblo, hasta el acceso actual. En cualquier caso quedaría dentro de la zona de afección de la carretera existente en parte del sector.

En los nudos de acceso del nuevo viario interior estructurante se dispone suelo de espacios libres de sistemas generales.

Como sistema general de equipamientos que sirven al conjunto del término municipal **se mantienen los existentes, administrativo (Ayuntamiento), deportivos, sanitario (consultorio y farmacia), educativo, y cementerio, potenciándose en el nuevo sector los sistemas locales** complementarios de los anteriores de acuerdo a los estándares de desarrollo determinados.

Como elemento estructurante de espacios libres se contempla un paseo mirador en el borde superior del sector urbanizable, y en conexión con el suelo urbano.

En cuanto al estructurante de dotaciones, para el desarrollo residencial previsto, como elemento principal, se creará un nuevo equipamiento de ocio y deportivo como uso preferente, previendo asimismo las correspondientes reservas para adquisición de suelo uso público para posible equipamiento educativo, vivienda social o cualquiera otro requerido por el municipio siendo de interés público y social.

Se admite como compatible con el uso de vivienda el equipamiento privado hotelero o comercial de pequeña escala que no cree distorsión en la trama urbana de la Ciudad.

#### **4.4. CLASIFICACIÓN DE SUELOS CON DESTINO URBANO. USOS Y DENSIDADES.**

##### **Clasificación de suelos:**

Se distinguen dos tipos de suelo urbano, consolidado, aproximadamente 2/3 del suelo existente, y no consolidado, aproximadamente 1/3 del suelo existente, con superficies respectivas el primero en torno a 94100 m<sup>2</sup> y el segundo en torno a 23200 m<sup>2</sup>. En el caso del suelo urbano no consolidado, que requiere un cierto grado de urbanización, se desarrollará mediante unidades de ejecución y será preceptiva la cesión del 10% del aprovechamiento o su aportación en metálico, así como la ejecución de la urbanización por el sistema de compensación.

En el caso del suelo urbano consolidado, según la LOUA, el propietario cuenta con todos los derechos para edificar, debiendo acomodarse únicamente

a las ordenanzas de edificación en vigor en su momento, respetando siempre las limitaciones de usos que la calificación del PGOU imponga.

Para el suelo urbano consolidado y no consolidado se plantean edificabilidades acordes con las existentes actualmente en el núcleo y aprovechar las cesiones para la creación del paseo mirador que a su vez interconectará con la zona de desarrollo de suelo urbanizable, de tal forma que se plantea una continuidad con la ordenanza actual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, con la salvedad de las cesiones obligatorias correspondientes al 10% para el suelo urbano no consolidado.

**El suelo urbanizable** cumplirá el estándar de superficie que marca el POTa en torno al 40% de suelo urbano, pero no se plantea como objetivo el porcentaje de población de un máximo del 30% sobre la población censada, ya que haría inaplicable el Plan al no contar con un mínimo de masa crítica que hiciera viable cumplir los estándares urbanísticos que la propia LOUA plantea, pues podría producirse una población diseminada en torno al núcleo o tener que proceder a una revisión del Plan en un breve plazo, ya que se estima que sobre una población censada en torno a 400 habitantes, considerando un 30% de incremento de población en 8 años, serían 120 habitantes, un máximo de 15 habitantes por año, aproximadamente unas 4 viviendas por año, que haría antieconómico el desarrollo de un Plan Parcial con su urbanización, sus cesiones para equipamientos y espacios libres, la amortización de zonas de aparcamientos públicos, viales, etc.

De forma que se propone una hipótesis de trabajo para un crecimiento equivalente a unas 16 viviendas por año, que permita plantear este desarrollo, aunque no llegara a producirse.

**EN CUANTO A LA EDIFICABILIDAD EN LA ZONA URBANIZABLE SE HA PLANTEADO UNA REDUCCIÓN DE AJUSTE HASTA 0,457 M2/M2 RESPECTO A LA PROPUESTA INICIAL DEL CONCURSO.**

EN SÍNTESIS LA PROPUESTA DEL AVANCE DEL PGOU DE SENÉS RECOGE LOS SIGUIENTES SUELOS Y USOS GLOBALES:

	RESID. M2	Nº VIVIENDAS VIV/HA	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	94100	275	29
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	23200	67	29
SUELO URBANIZABLE °	44700	128	29

#### **CALIFICACIÓN DE USOS:**

En suelo urbano consolidado se admite uso residencial, turístico y comercial y otros usos en relación con equipamientos de interés público, excluyéndose el uso industrial, salvo pequeños talleres de actividad no ruidosa, inocua y no contaminante.

#### **ESTÁNDARES QUE HAN DE SEGUIRSE EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

Se prevé un sector de suelo urbanizable de 44700 m<sup>2</sup>, equivalente a un 38,1% de la superficie de suelo urbano, con aprovechamiento de uso residencial de 20440 m<sup>2</sup>, es decir una edificabilidad de 0,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalente a un crecimiento previsto de unas 16 viviendas al año, de las cuales 5 irían destinadas a vpo ( 31%), estimando 40 viv/8 años con sup=115x 40= 4600, y 11 libres , 11x8=88 con sup=180 m<sup>2</sup> para almacen y vivienda, total libres =15840, total m<sup>2</sup> construidos viviendas=20440.

Las reservas para equipamientos se prevén en 8940 m<sup>2</sup> de suelo (20%).

Las reservas para espacios libres, parques y jardines, se prevén en 6705 m<sup>2</sup> (15%).( cumplimos sobradamente el estándar con 128x3=384 habitantes, obteniendo una ratio de 17,46 m<sup>2</sup>/hab.

El planeamiento de desarrollo deberá dar cumplimiento al estándar de aparcamiento público de 0,75 plazas/100 m<sup>2</sup> edificables, es decir 154 plazas. Se ha considerado su estimación ya incluido dentro del suelo destinado a equipamiento.

El estándar de reservas de 40m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial (8176 m<sup>2</sup>) establecido por la LOUA, se cumple sobradamente.

#### **4.5 VIARIO, ACCESOS.**

Se plantea un viario de carácter general que dara conexión a la zona de crecimiento prevista por la carretera comarcal , manteniendo y mejorando asimismo el acceso existente.

Se facilitará asimismo el acceso a la zona de cementerio, mejorando el viario existente para ubicar un área de aparcamientos en las proximidades de la zona deportiva.

#### **4.6 .SUELO NO URBANIZABLE.**

Existen diseminados y agrupaciones de viviendas con mucha antigüedad que se mantendrán como existentes sin permitir nuevas edificaciones de uso residencial en suelo no urbanizable salvo las que se puedan autorizar con arreglo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el resto del suelo no urbanizable se encuentra el fantástico paisaje que da atractivo al municipio, por un lado el Desierto de Tabernas y por otro la Sierra de Los Filabres.

La normativa del suelo no urbanizable del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística procurará mantener e incluso mejorar estos paisajes, sin perjuicio de fomentar la actividad turística y permitir instalaciones que sean autorizables en ese tipo de suelo mediante el correspondiente proyecto de actuación.