

ÍNDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN.
 - 1.1.- ANTECEDENTES.
 - 1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.
 - 1.3.- PROMOTOR.
 - 1.4.- OBJETO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
 - 1.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 2.- DESCRIPCIÓN ESQUEMATICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE PLANEAMIENTO.
 - 2.1.- AMBITO DE ACTUACION DEL PLANEAMIENTO.
 - 2.2.- DETERMINACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.
 - 2.3.- ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE LAS NORMAS.
 - 2.4.- USOS DEL SUELO. CONTENIDO DE LAS NORMAS.
 - 2.5.- NORMAS URBANÍSTICAS.
 - 2.5.1.- SUELO URBANO.
 - 2.5.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.
 - 2.5.3.- SUELO NO URBANIZABLE.
- 3.- ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO.
 - 3.1.- MEDIO FÍSICO.
 - 3.1.1.- CLIMA.
 - 3.1.2.- GEOLOGÍA.
 - 3.1.3.- EDAFOLOGIA.
 - 3.1.4.- HIDROGEOLOGIA.
 - 3.2.- MEDIO PERCEPTUAL.
 - 3.3.- MEDIO BIÓTICO.
 - 3.3.1.- FLORA.
 - 3.3.2.- FAUNA.

3.4.- MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL.

3.4.1.- CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA COMARCA.

3.4.2.- ANALISIS ECONOMICO.

3.4.3.- TIPOS DE SUELO.

3.4.4- VALORES ESTÉTICO Y DE INTERES HUMANO.

3.4.5.- INFRAESTRUCTURAS Y COMUNICACIONES.

3.4.6.- INCIDENCIA EN EL AMBITO DEL PLANEAMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.

4.- IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

5.1.- VALORACIÓN CUALITATIVA.

5.2.- VALORACIÓN CUANTITATIVA.

5.3.- ANALISIS

5.- MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.

5.1.- MEDIDAS DE APLICACIÓN DIRECTA

5.2.- MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

6.- SÍNTESIS.

7.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

8.- PLANOS

1.- INTRODUCCIÓN

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- ANTECEDENTES.

La Ordenación del Territorio desempeña una función básica, como instrumento de protección ambiental y de asignación de un uso óptimo del territorio, sobre el cual se tendrán en cuenta sus restricciones, así como sus aptitudes.

Las Normas Subsidiarias son un instrumento de planificación que tiene una incidencia directa sobre el medio, puesto que establecen una clasificación y calificación del suelo en función de sus usos. Dichos usos implican una transformación inmediata de las condiciones medioambientales en unas determinadas zonas, al pasar a ser ocupadas por construcciones o infraestructuras, siendo destruido o alterado las condiciones ambientales.

El medio a ordenar, eminentemente físico, donde entran en juego elementos bióticos de relevancia, recibe impactos, que deben contemplarse en todos los procesos de ordenación territorial, sea cual sea su escala de trabajo; así, los impactos sobre el suelo, agua, paisaje, vegetación, fauna,... pueden ser a menudo determinantes para asignar unos determinados usos al territorio en función de su capacidad de acogida; por lo tanto resulta imprescindible, además de valorar (cualitativamente y cuantitativamente) el impacto ambiental que supondría la revisión de las NN.SS, valorar los posibles usos potenciales de los terrenos considerados, así como su capacidad de uso.

Por otro lado resulta igualmente necesario, considerar, para evaluar las restricciones del territorio a un uso determinado, la agresividad de la propia naturaleza (riesgos naturales).

La actividad económica del área citada se centra en dos pilares: el sector servicios y la agricultura, siendo ambas las fuentes de ingresos más importantes de la zona; el resto de las actividades económicas de la zona se hallan muy relacionadas a las dos actividades principales, siendo el sector menos explotado el sector turismoS.

En base a lo anteriormente expuesto, a las necesidades del desarrollo social ligado a la capacidad de acogida o sustento del medio y de su estabilidad ecológica, así como la necesidad de proveer de suelo adecuado, se explica la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gádor.

1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

La redacción del presente Estudio de Impacto Ambiental se realiza en base a la Ley 7/1.994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, quedando sometido según el punto nº 20 del Anexo I, los “Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones” al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Para la redacción de este documento se han tenido en cuenta toda la normativa en materia medioambiental, tanto autonómica como provincial. Dicho marco legislativo lo contemplan las directrices generales están recogidas en la *Directiva 85/377/C.E.E.*

El marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía está marcado por las siguientes leyes:

- *Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, cuya finalidad es conseguir el desarrollo sostenible de la Comunidad Andaluza por medio de la distribución de las actividades y la determinación de los usos del suelo, sin olvidar el desarrollo económico, la protección de la naturaleza y el patrimonio histórico.
- *Ley 7/1.994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental*, la cual tiene como objetivo principal prevenir, minimizar, corregir o si fuere necesario, impedir los efectos que determinadas actuaciones públicas o privadas puedan tener sobre el medio ambiente y la calidad de vida, así como establecer las medidas para conseguirlo.
- *Ley 2/1.995, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.*
- *Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.*
- *Ley 2/1.989, de 18 de julio, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos.*
- *Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.*
- *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Sierra Nevada y de su Plan Rector de Uso y Gestión.* (Decreto 64/1.994 de 15 de Marzo.).
- *“Pacto por Sierra Nevada”* en Enero de 1.995, así como la Proposición de Ley del Parlamento de Andalucía de 12 de Diciembre de 1.995 (BOE 29/12/95) para la declaración de Parque Nacional.

En el ámbito provincial, se ha tenido en cuenta el *Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería (P.E.P.M.F.)*

1.3.- PROMOTOR.

El promotor de la presente “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Gádor (Almería)” es el Excmo. Ayuntamiento de Gádor; la redacción de la revisión corre a cargo de O.T.I.P.S.A. Consultores, siendo también el encargado de la realización del Estudio de Impacto Ambiental.

1.4.- OBJETO DEL LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El objetivo principal de la revisión de las Normas Subsidiarias de Gádor es dotar al municipio de un instrumento actualizado de planeamiento, dado el gran número de disposiciones normativas que desde el 4/04/1989 se han aprobado, así como de un instrumento adecuado para ordenar el crecimiento urbanístico del municipio.

La actuación más destacable es la creación de suelo urbanizable residencial y actualizar el régimen jurídico aprobado.

Las Normas tendrán, en principio, una vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, pero pueden ser revisadas o modificadas puntualmente.

1.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El objetivo del Estudio de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Gádor es el de contribuir al desarrollo equilibrado de la comarca, identificando y valorando las posibles acciones que dañan al medio ambiente para establecer con antelación las medidas correctoras oportunas para disminuir sus efectos.

Dicho estudio se basa en el análisis de los factores medioambientales, tanto desde el punto de vista del medio físico (aire, agua, suelo, paisaje, flora y fauna) como del medio socioeconómico y cultural (usos del territorio, valores estéticos y de interés humano, salud, seguridad e infraestructuras). Para ello se establecen una serie de criterios que determinarán la viabilidad de las Normas Subsidiarias, así como identificar, prevenir, y en su defecto, corregir los posibles impactos generados por la entrada en vigor de dichas Normas, destacando los recursos que se deben proteger, sin por ello renunciar al progreso y crecimiento económico de la zona estudiada.

Se prestará una atención especial a las repercusiones derivadas de las relaciones del hombre con el territorio, medio, recursos, etc., factor que cada día va tomando mayor protagonismo a la hora de evaluar un determinado proyecto, ayudando a aceptar o rechazar el modelo de actuación propuesto.

La valoración del impacto, así como las conclusiones alcanzadas se resumirán de forma matricial para facilitar su evaluación por parte del Organismo Sustantivo.

La metodología seguida para la redacción del presente Estudio de Impacto Ambiental es la recogida por el artículo 12 del *Decreto 292/1.995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la CC.AA. de Andalucía.*

Los contenidos son los siguientes:

- 1.- Descripción esquemática de las determinaciones estructurales.
- 2.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.
- 3.- Identificación, caracterización y valoración de Impactos.
- 4.- Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.
- 5.- Síntesis.

2.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE PLANEAMIENTO.

2.- DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE PLANEAMIENTO.

2.1.- AMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El término municipal de Gádor está situado al sur de la provincia de Almería, pertenece a la Comarca del Bajo Andarax, que comprende los municipios de Rioja, Pechina, Viator, Huercal de Almería, Benahadux y Gádor. Está situado a 15 Km. de Almería capital y su extensión es de 85,85 Km².

La comarca está flanqueada por el Desierto de Tabernas al norte, Sierra Alhamilla al oeste, con la Sierra de Gádor al sur y al este con Sierra Nevada.

El río Andarax recorre la comarca de oeste a sureste, organiza la red fluvial que drena la depresión y, al mismo tiempo que eje físico es eje de comunicaciones, pues discurren paralelas al río la vía del ferrocarril y la carretera N-324, que comunican, a través de esta comarca, la de Almería y vega del Andarax.

La comarca del Bajo Andarax, es tradicionalmente agraria, en conjunto débil y en recesión, basada en el minifundio y dedicada al autoconsumo, con más tierras de secano que de regadío, si bien no escasea el agua por las aportaciones de Sierra Nevada. Destaca en ella, propio de su topografía montañosa, la amplia superficie de terrenos forestales.

El término municipal de Gádor, se extiende por la zona noroccidental de la comarca, con una altitud media de 173 m. Limita: al norte con la Gérgal y Tabernas; al sur con los municipios Almería y Enix; al este con el Término Municipal de Rioja y Benahadux; y al oeste con Santa Fé de Modújar.

2.2.- DETERMINACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Los núcleos de población con los que cuenta el T.M. de Gádor son un total de 5 núcleos:

- Gádor Villa
- El Ruini
- Paulenca
- Moscolux
- Las Minas

2.3.- ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE LAS NORMAS.

Las Normas han tenido en cuenta las perspectivas de crecimiento de la población, no aumentando injustificadamente el suelo urbano y urbanizable.

Las alternativas barajadas eran:

a.- En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

- 1.- Culminar el desarrollo de los núcleos existentes.
- 2.- Delimitar la densidad de las construcciones, es decir, el número de viviendas por unidad de superficie. Tenía dos posibilidades:
 - Alta densidad.
 - Baja densidad.
- 3.- Sobre el crecimiento previsto en el núcleo de Gádor, había dos posibilidades:
 - Crecer longitudinalmente a lo largo del cauce del Río Andarax.
 - Crecer de forma perpendicular, hacia la montaña.
- 4.- En el Suelo Urbanizable había dos propuestas:
 - Que la nueva zona estuviera alejada del núcleo urbano.
 - Que estuviera adosada al núcleo urbano existente.

b.- En Suelo No Urbanizable.

- 1.- No intervenir y remitir a las figuras de planeamiento de rango superior, como es el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, así como a la legislación sectorial existente.
- 2.- Incluir en las normas una serie de ordenanzas de protección especial sobre los elementos protegidos, así como los espacios de interés paisajístico, arqueológico y cultural, vías pecuarias, cauces públicos, etc.

La solución para cada clase de suelo ha sido:

a.- En Suelo Urbano.

- Se ha optado por culminar el núcleo, estudiando las formas de crecimiento para mejorar la estructura interior del núcleo. Este hecho se justifica debido a que habrá suficientes zonas donde edificar toda clase de actividades que el municipio requiere, sin necesidad de crear otras zonas ó bloquear el crecimiento económico de los habitantes del municipio, adecuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.

- En la densidad de edificación se ha optado por la de baja densidad, limitándose las alturas máximas a tres plantas como máximo.
- Para decidir la dirección de crecimiento del núcleo, se optó por continuar creciendo longitudinalmente, reforzando el papel de travesía como eje urbano, toda vez el futuro desvío de la línea de ferrocarril que actualmente parte la villa de Gádor, quedando el actual eje como travesía urbana.

b.- En Suelo Urbanizable.

- En cuanto a la ubicación del Suelo Urbanizable, se concretó que estuvieran junto al núcleo urbano, a excepción del sector industrial, que está más alejado de la población. Con ello se contribuye a ofrecer alternativas al único sector actual.

c.- En Suelo No Urbanizable.

La opción elegida para esta clasificación del suelo ha sido respetar la legislación de rango superior.

Los criterios adoptados han sido:

- 1.- Ordenar el Término Municipal de Gádor, dotándolo de unas Normas Subsidiarias actualizadas para los distintos usos del suelo, así como redefinir las unidades de actuación recogidas en las Normas anteriores para adaptarlas a la realidad actual.
- 2.- Adoptar medidas de protección y conservación para los suelos, atendiendo a factores más definidos, con unas ordenanzas más coherentes con sus características medioambientales.
- 3.- Integrar una zona industrial cercana a la carretera de la Alpujarra con el fin de crear una mayor actividad industrial y de servicios en el municipio, así como las de equipamiento, concentrándolos en lo posible a base de predeterminar su localización preferente dentro de las unidades de ejecución.
- 4.- Desde el punto de vista paisajístico, salvaguardar y/o recuperar los valores tipológicos de los pueblos con unas ordenanzas de mantenimiento de la edificación existente en los cascos antiguos.
- 5.- En relación al suelo no urbanizable, se delimita claramente, protegiéndolo y ordenando aspectos que no estaban incluidos en las Normas anteriores, debido a la no existencia en esas fechas de leyes y normativas

actualmente vigentes, entre ellas, la Ley 7/94, de Protección Ambiental; Ley 1/94, de Ordenación del Territorio, (ambas de la Junta de Andalucía), y la Ley del Suelo, Ley de Vías Pecuarias, Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.

El Documento de Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal consta de los siguientes documentos:

- CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL
- CAPITULO 2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN
- CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
- CAPITULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
- CAPITULO 6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.
- CAPITULO 7.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO
- CAPITULO 8.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE
- CAPITULO 9.- NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

2.4.- USOS DEL SUELO. CONTENIDO DE LAS NORMAS.

Las distintas opciones que se presentan a las NN.SS. barajadas por el equipo redactor de las mismas están basadas en los tipos de suelo clasificado:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

- Suelo Urbano

Las Normas Particulares para esta clasificación del suelo es:

- ❖ Zona SU-1: conjunto histórico
- ❖ Zona SU-2: conjunto histórico de especial protección de la Iglesia
- ❖ Zona SU-3: nuevo suelo urbano
- ❖ Zona SU-4: equipamiento comunitario
- ❖ Zona SU-5: espacios libres públicos
- ❖ Zona SU-6: red viaria
- ❖ Zona SU-7: industrial La Cítrica
- ❖ Zona SU-8: Industrial cementera.

- Suelo Urbanizable.

Se clasifican como suelo apto para urbanizar los siguientes sectores:

- ❖ Sector GA-1
- ❖ Sector GA-2
- ❖ Sector GA-3
- ❖ Sector GA-4
- ❖ Sector GA-5
- ❖ Sector GA-6
- ❖ Sector GA-7
- ❖ Sector GA-8
- ❖ Sector GA-9

- Suelo No Urbanizable

Se clasifica como suelo no urbanizable el resto del suelo del término municipal no clasificado ni como urbano ni como urbanizable. Se distinguen las siguientes zonas:

- ❖ SNU-1: Especial Protección Sectorial. Cauces.
- ❖ SNU-2: Especial Protección Sectorial. Vías de comunicación.
- ❖ SNU-3: Especial Protección Sectorial. Vías pecuarias.
- ❖ SNU-4: Especial Protección Sectorial. Áreas Arqueológicas.
- ❖ SNU-5: Preservación de Valores Agrícolas. Vega Baja del Andarax.
- ❖ SNU-6: Preservación de Valores Paisajísticos. Sierra de Gádor.
- ❖ SNU-7: Preservación de Riquezas Naturales. Desierto de Gérgal - Tabernas.

A continuación se describen la estructura de usos:

1.- Uso residencial.

- Categoría 1ª: Vivienda Unifamiliar
- Categoría 2ª: Vivienda Multifamiliar
- Categoría 3ª: Residencial colectiva (no hotelero)

2.- Uso Terciario Comercial.

- Categoría 1ª: Locales comerciales y Taller reparación (S<200 m²)
- Categoría 2ª: Locales comerciales (S< 500 m²)
- Categoría 3ª: Galerías y centros comerciales (S< 1500 m²)
- Categoría 4ª: Galerías y centros comerciales (S< 2500 m²)
- Categoría 5ª: Galerías y centros comerciales (S> 2500 m²)
- Categoría 6ª: Hotelero. N° hab < 15 (S< 600 m²)
- Categoría 7ª: Hotelero. N° hab < 50 (S< 2500 m²)
- Categoría 8ª: Hotelero. N° hab > 50 (S> 2500 m²)
- Categoría 9ª: Centros de reunión sin espectáculos

- Categoría 10ª: Centros de reunión con espectáculos
- Categoría 11ª: Centros de reunión y espectáculos al aire libre

3.- Uso Terciario Oficinas.

- Categoría 1ª: Despachos y consultas profesionales
- Categoría 2ª: Oficinas privadas sin atención al público
- Categoría 3ª: Oficinas privadas con atención al público
- Categoría 4ª: Oficinas de administración sin atención al público

4.- Uso Dotacional.

- Categoría 1ª: Escolar. Educación infantil
- Categoría 2ª: Escolar. Educación primaria
- Categoría 3ª: Escolar. Educación secundaria
- Categoría 4ª: Escolar. Educación universitaria
- Categoría 5ª: Otras enseñanzas oficiales
- Categoría 6ª: Enseñanzas de actividades no reguladas por la Administración
- Categoría 7ª: Administrativo (centros culturales, museos, ..)
- Categoría 8ª: Socio cultural. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva
- Categoría 9ª: Socio cultural. Centros de servicios sociales con residencia colectiva
- Categoría 10ª: Sanitarios sin internamiento
- Categoría 11ª: Sanitarios con internamiento
- Categoría 12ª: Sanitarios. Establecimientos veterinarios
- Categoría 13ª: Servicios urbanos. Centros de la administración
- Categoría 14ª: Servicios urbanos. Mercados
- Categoría 15ª: Servicios urbanos. Cementerios
- Categoría 16ª: Religioso. Centros de culto sin residencia aneja
- Categoría 17ª: Religioso. Centros de culto con residencia aneja
- Categoría 18ª: Deportivo sin espectáculos
- Categoría 19ª: Deportivo sin espectáculos

5.- Uso industrial.

- Categoría 1ª: Industria Ordinario. Actividades totalmente compatibles con usos residenciales
- Categoría 2ª: Industria Ordinario. Actividades tolerables por el uso residencial
- Categoría 3ª: Industria Ordinario. Actividades incompatibles con usos no industriales
- Categoría 4ª: Industria Ordinario. Actividades especiales
- Categoría 5ª: Industria agropecuaria extractiva. Industria de transformación agropecuaria
- Categoría 6ª: Industria agropecuaria extractiva. Industria extractiva
- Categoría 7ª: Almacenamiento Compatibles con usos residenciales

- Categoría 8^a: Almacenamiento Compatible con usos industriales
- Categoría 9^a: Almacenamiento de productos agrícolas
- Categoría 10^a: Almacenamiento especial. (silos/dep)
- Categoría 11^a: Garaje Aparcamiento Asociado a otros usos.
- Categoría 12^a: Garaje Aparcamiento De explotación comercial.

6.- Uso Espacios Libres y zonas verdes.

- Categoría 1^a: Jardines y juegos infantiles. Áreas ajardinadas
- Categoría 2^a: Jardines y juegos infantiles. Áreas de juegos infantiles
- Categoría 3^a: Jardines y juegos infantiles. Parque urbano
- Categoría 4^a: Protección de vías rodadas
- Categoría 5^a: Protección e infraestructuras

7.- Infraestructuras.

8.- Red viaria.

- Categoría 1^a: Peatonal
- Categoría 2^a: Rodada

9.- Agropecuario.

- Categoría 1^a: Cultivos y trabajos de tierra exclusivamente
- Categoría 2^a: Almacenamiento de productos y maquinaria
- Categoría 3^a: Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación
- Categoría 4^a: Instalaciones pecuarias intensivas con estabulación

2.5.- NORMAS URBANISTICAS.

Las normas urbanísticas señalan el régimen según el tipo de suelo donde se localice la actuación, cuya delimitación se define en los planos de ordenación. Así pues, tenemos las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 3º), Condiciones Generales de Edificación (Capítulo 5º) y Normas Generales de Protección (Capítulo 6º), que son de carácter general. Por otro lado, se redactan Normas particulares para los distintos tipos de suelo, que son:

2.5.1.- NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO (SU).

El capítulo de aplicación para este tipo de suelo es el **Capítulo 7º**, el cual se divide en distintos subcapítulos, en función de la zona. Estas exigencias mínimas quedan recogidas, de forma breve, de la siguiente manera:

1.- Zona SU-1: Casco antiguo.

Se define como la zona consolidada para la edificación en su totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Comprende el recinto histórico de Gádor.

El objetivo de la intervención es la conservación de los edificios, potenciando sus usos propios del centro, hoy en abandono (tales como el residencial), a la vez que resolviendo los problemas de congestión producidos por usos que podrían muy bien localizarse en otras áreas no centrales.

La unidad básica será la Manzana Cerrada Alineada (MCA) y el uso preferente el residencial en todas sus categorías, siendo compatible los siguientes:

- Industrial de 1ª categoría
- Terciario de 1ª y 2ª categoría en planta baja y edificio exclusivo
- Terciario de 6ª categoría en edificio exclusivo
- Terciario de 9ª categoría en planta baja y edificio exclusivo
- Terciario de oficinas
- Dotacional en todas sus categorías

La ocupación máxima legislada es del 100%; el máximo número de plantas de la edificación se fija en función del nº de plantas de la manzana donde se ubique. En las no edificadas será de 2 plantas, con excepciones.

2.- Zona SU-2: Conjunto histórico de especial protección de la iglesia.

Se aplica en el recinto así delimitado en los planos de ordenación, siendo el objetivo preservar la armonía del conjunto arquitectónico vinculado a la Iglesia así como mantener la accesibilidad visual a la misma.

3.- Zona SU-3: Nuevo Suelo Urbano.

Se denomina a las zonas consolidadas parcialmente en los núcleos urbanos.

El uso preferente es el residencial, alternando la unifamiliar con la colectiva relacionado en algunos casos con el uso terciario, comercial y servicios.

La ocupación máxima legislada es del 100%. No se determina parcela mínima, pero a efectos de segregaciones, se fija la parcela mínima de 100 m² y el máximo número de plantas será de 3 plantas y 10 m. de altura, siendo el aprovechamiento máximo 2,8 m²/m².

4.- Zona SU-4: Equipamiento comunitario.

Se denomina a las zonas consolidadas parcialmente por la edificación, con grandes vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos. Mantienen una cierta coherencia urbana con retranqueos a fachada y a uno de los linderos.

El objetivo de la intervención es la ampliación de los equipamientos, requiriendo la definición de nuevas alineaciones interiores y exteriores. El uso característico es el residencial, permitiendo las actividades compatibles tales como comerciales, de servicios e industrial compatible.

La ocupación máxima legislada es del 80%, teniendo como unidad básica la vivienda adosada con retranqueos a fachada, teniendo como mínimo una superficie mínima el solar de 250 m².

5.- Zona SU-5: Espacios Libres Públicos.

Integrado por espacios libres de uso público, áreas publicas destinadas al ocio y el recreo en general.

Se permite pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, casetas de instalaciones, quioscos, etc.

La superficie máxima es de 12 m² y 3 m de altura.

6.- Zona SU-6: Red viaria.

Es el área adscrita a los espacios públicos entre áreas, tanto peatonal como rodado.

No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización, mobiliario urbano y kioscos de hasta 8 m².

7.- Zona SU-7: Industrial. La Cítrica.

Es el área adscrita al polígono industrial donde se ubica CÍTRICOS DEL ANDARAX, S.A.

8.- Zona SU-7: Industrial. La Cementera.

Es el área adscrita a la fábrica de cemento.

2.5.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU).

En aplicación de la Ley 6/98, queda clasificado como suelo urbanizable todo aquel que no tenga la consideración de suelo urbano o No urbanizable.

El capítulo de aplicación para este tipo de suelo es el **Capítulo 8**, correspondiente a las normas particulares para esta clase de suelo.

Se establecen dos categorías:

- **Suelo urbanizable no delimitado:** aquel no incluido en Unidades de Ejecución (sectores urbanizables).
- **Suelo urbanizable delimitado:** aquel incluido en Unidades de Ejecución (sectores urbanizables), con una superficie concreta y ficha reguladora

2.5.2.1.- Suelo urbanizable no delimitado:

- Suelo Urbanizable Ordinario (SUble-1)

Los usos Autorizados.

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca.
- b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.
- c) Los de interés público que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- d) Residencial, no vinculado a explotaciones agrícolas, en edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población.

Los usos Prohibidos.

Aquellos que, no encontrándose incluidos en el epígrafe anterior, resultaren incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

Las condiciones de Edificación.

USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	PARCELA MÍNIMA (m ²)	Altura (m) / N° máximo de plantas	SEPARACIÓN LINDEROS (m)	SEPARACIÓN a VIVIENDAS (m)
Vivienda	2	10.000	7 / 2	10	50
Instalaciones ganaderas	30	5.000	7 / 2	10	500(*)
Industrias de manipulado y comercialización de productos agrarios	30	20.000	10 / 2	25	100
Otras industrias.	30	20.000	10 / 2	50	100
Almacenes vinculados a la explotación agrícola o ganadera	2	4.000	4 / 1	5	25

- Suelo Urbanizable de Nucleo de Población Consolidado. (SUbLe-2)

Se incluyen en estas zonas los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas.

Les será de aplicación la ordenanza de Nuevo Suelo Urbano.

Independientemente de las áreas expresamente delimitadas en los planos de ordenación esta ordenanza será de aplicación a todo conjunto de 5 o más viviendas inscritas en un círculo de 100 m. de diámetro.

Será de aplicación, por defecto, lo regulado en las ordenanzas de suelo no urbanizable.

2.5.2.2.- Suelo urbanizable delimitado:

Se encuentra destinado a su urbanización y edificación inmediata a mediante el sistema que el planeamiento general le asigne.

Esta clasificación de suelo viene reflejada en los planos de ordenación con las siglas **GA-**, según el sector.

Para su desarrollo se divide en **sectores**, cuyos ámbitos se definen y delimitan con precisión en el correspondiente planos. Estos sectores se desarrollarán a través de sus correspondientes *Planes Parciales de Ordenación*.

La ejecución de las obras de urbanización requerirá, en todo caso, que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente *Proyecto de Urbanización*.

En Gádor se han delimitado los siguientes sectores de suelo urbanizable, los cuales se detallan a continuación de forma resumida:

Sector	SUPERF (m2)	USOS CARACTERISTICO	Nº MAX VIV	EDIFICAB. (m2/m2)	Nº PLANTAS
RESIDENCIAL					
GA-1	56.400	Edificación aislada o adosada.	190	0.6	2/ 7 m
GA-2	43.700	Edificación aislada o adosada.	153	0.6	2/ 7 m
GA-3	51.900	Edificación aislada o adosada.	182	0.6	2/ 7 m
GA-4	52.600	Edificación aislada o adosada.	188	0.6	2/ 7 m
GA-6	54.900	Vivienda colectiva Edificación en manzana cerrada.	275	0.6	3/ 10 m
GA-7	48.100	Vivienda colectiva Edificación en manzana cerrada.	240	0.6	3/ 10 m
GA-10	72.300	Edificación aislada	145	0.35	2/ 7 m
TERCIARIO-INDUSTRIAL					
GA-5	24.700	Edificación en manzana cerrada.		1	2/ 10 m
INDUSTRIAL					
GA-8	196.000	Edificación aislada o adosada.		1	2/ 10 m
GA-9	75.381	Edificación aislada o adosada.		1	2/ 10 m

2.5.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

Se representan en los planos con las siglas **S.N.U.**, y corresponde a áreas que por su valor ecológico, paisajístico, forestal, agrario o no interesa para desarrollo urbano, interesa limitar la realización de actividades constructivas y transformadoras del medio. El capítulo de aplicación para este tipo de suelo es el **Capítulo 9º**.

EL Suelo No Urbanizable en el Término Municipal de Gádor se divide en las siguientes categorías:

1.- SNU de Especial Protección Sectorial.

- **SNU-1: Cauces**

En caso de no encontrarse delimitadas se definirá una zona de protección mediante dos líneas paralelas al cauce y a 100 mts. de los límites del álveo.

Para cualquier actividad constructiva o urbanística que se pretenda realizar en la mencionada franja de protección será preceptivo y necesario el informe de la Comisaría de Aguas.

- **SNU-2: Vías de comunicación.**

CARRETERAS. Su delimitación se vincula a la localización espacial de los bienes a proteger.

En lo no regulado expresamente para éste tipo de suelos se estará a lo establecido en la ordenanza de SNU a la que se superpone.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 28/1988 del 29 de Julio y el Reglamento que lo desarrolla.

VÍAS FERREAS. La Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres regula las limitaciones en relación con las zonas de influencia del ferrocarril en los artículos 168, 169 y 170.

- **SNU-3: Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafadas en la cartografía de ordenación.

En el caso de no encontrarse deslindados se procede a definir una zona de protección de 50 mts. a cada lado del eje de la vía.

El régimen aplicable a las vías pecuarias será el previsto por la Ley 31/1990 de 23 marzo, en su caso, por la Legislación andaluza complementaria.

- **SNU-4: Áreas arqueológicas.**

En las **áreas de protección 1**, todas las obras de fuerza mayor que hubieran de realizarse en estas zonas con carácter irremplazable deberán contar con la autorización de la Administración competente.

En las **áreas de protección 2**, se considera necesario que, para acometer obras o realizar movimientos de tierra en estas zonas, se solicite informe a la Delegación de Cultura de Almería.

En las **áreas de protección 3**, se notificará a la Delegación Provincial la concesión de licencia respectiva, a fin de determinar las labores de seguimiento y vigilancia que se estimen oportunas.

2.- SNU preservados por el planeamiento general.

- **SNU-5: Vega Baja del Andarax.**

Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el espacio, AG-18 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986), excepto en lo que se refiere a los epígrafes 2.b) y 3.e) que se sustituyen por lo establecido con carácter general para el Suelo Urbanizable SU-1.

Subsidiariamente le es de aplicación la precitada ordenanza de Suelo Urbanizable SU-1.

- **SNU-6: Sierra de Gádor.**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Estructura General del Territorio que acompañan a las presentes Normas. Estas zonas son consideradas como merecedoras de especial preservación por su vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico para el espacio, CS-11 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986), excepto en lo que se refiere a los epígrafes 2.a), 2.d), 3.g) y 3.h) que se sustituyen por lo establecido con carácter general para el Suelo Urbanizable SU-1.

- **SNU-7: Desierto de Gérgal-Tabernas.**

Se incluyen en este ámbito los terrenos así delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación que acompañan a las presentes Normas. Las zonas así incluidas son las consideradas como merecedoras de preservación por coincidir esencialmente con las incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Constituyen éstos espacios aquellos que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyada en rasgos geomorfológicos notables.

El régimen específico de estos terrenos es el que señala el Plan Especial de Protección del Medio Físico, PS-1 (Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 7 de Julio de 1.986), excepto en lo que se refiere a los epígrafes 2.c), e), g), h), 3.c) y 3.h) que se sustituyen por lo establecido con carácter general para el Suelo Urbanizable SU-1.

Las condiciones comunes a todas las categorías son:

- No se establece parcela mínima.
- Ocupación máxima: 1 %.
- Altura no superará los 4 metros
- Separación mínima entre linderos: 5 m.
- Segregación: parcelas como mínimo de 2.500 m² en secano y 30.000 m² en regadío.