

MEMORIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA
AVANCE DE ORDENACIÓN
JUNIO 2006.

ÍNDICE MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN; CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- 1.1 INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE. OBJETIVOS GENERALES.....1
 1.2 EL RÉGIMEN LEGAL DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....3

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

- 2.1 CONDICIONES FÍSICO-AMBIENTALES Y SOCIOECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.....7
 2.2 CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN
 SECTORIAL.....7
 A)- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO.....7
 B)-ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA Y LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO
 TERRITORIAL.....8
 2.3 OBJETIVOS PARTICULARES.....15
 2.3.1.- EL PAISAJE (RURAL, DE MONTAÑA Y URBANO)15
 2.3.2.- POLÍTICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MEJORA DEL PAISAJE URBANO.....15
 2.3.3.- ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO.....16
 2.3.4.- LOS BORDES URBANOS. LA RELACIÓN CON LA VEGA.....16
 2.3.5.- EL TRATAMIENTO DE LA TRAVESÍA.....16
 2.3.6.- EL PAISAJE RURAL DE LA VEGA Y EL LLANO.....17
 2.4 DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.....17
 2.4.1. EL NÚCLEO CONSOLIDADO.....17
 2.4.2. LA RELACIÓN CON LA VEGA. EL BORDE SUR.....18
 2.4.3. ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO URBANO.....18

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 3.1. EL CENTRO HISTÓRICO.....27
 3.2. LA OPERACIÓN DEL BORDE SUR.....27
 3.3. UNA APUESTA DECIDIDA POR LA CALIDAD EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.....27
 3.4. ZONIFICACIÓN.....28
 3.5. NUEVO VIARIO ESTRUCTURANTE.....30
 3.6. LOS PARÁMETROS DEL NUEVO CRECIMIENTO.....30

ANEXOS

- MEMORIA TERRITORIAL
 MEMORIA SOCIOECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN; CRITERIOS, Y OBJETIVOS GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE. OBJETIVOS GENERALES.

El presente documento de AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de LAUJAR DE ANDARAX, se redacta y formula por iniciativa del Ayuntamiento de Laujar de Andarax.

El documento de AVANCE contiene el nivel de desarrollo de los trabajos de redacción del PGOU que se estima suficiente para “formular objetivos, criterios y soluciones generales del Planeamiento” a efectos de propiciar la coordinación administrativa y participación pública, en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A).

El comienzo de la elaboración del documento de avance del P.G.O.U ha abierto un proceso de interacción y diálogo entre los ciudadanos y la corporación municipal; este proceso ahora ya iniciado se plantea desde el fomento de la participación, la transparencia y el consenso social, como virtudes esenciales del planeamiento bien elaborado.

Los trabajos de redacción del presente documento se han realizado con la colaboración del propio Ayuntamiento de Laujar de Andarax.

El documento de Avance se ha estructurado de acuerdo con el “Pliego de Prescripciones Técnicas”, aprobado por la Resolución de 3 de Diciembre de 2003, de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

Laujar de Andarax requiere que el nuevo P.G.O.U. no se detenga en los problemas acumulados del pasado, sino que aborde de cara al futuro, las oportunidades y bazas que el municipio ofrece, tratando de aprovecharlas al máximo. El nuevo Plan presenta la definición y el modo de aplicar una estrategia urbanística, para que el municipio encauce un futuro con renovadas perspectivas. No obstante, no debemos olvidar que la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A) (artículo 9), nos impone unos objetivos a los que concretamente tenemos por imperativo legal que adaptar el documento:

El P.G.O.U debe cumplir los siguientes objetivos generales :

- Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
 - Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
 - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad, los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados, aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
- Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.
- Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y

contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

- Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

El futuro de Laujar de Andarax, se concibe desde una doble perspectiva cualitativa y cuantitativa: cambiar y crecer deben ir juntos. Se propone una nueva estructura urbana capaz de dar soporte a actividades diversas y a nuevas áreas residenciales.

En definitiva, a la hora de acometer la redacción del presente documento se ha pretendido, dentro del nuevo marco legal, aportar al municipio unas determinaciones y estrategias de desarrollo claras y transparentes, para prever y orientar las acciones de los ciudadanos y la Corporación Municipal en materia de ordenación urbanística, así como también para definir propuestas y proyectos que el municipio necesite y paliar las deficiencias en cuanto a dotaciones e infraestructuras.

1.2 EL RÉGIMEN LEGAL DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo con el artículo 8.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

El artículo 10 de la Ley 7/2.002, establece como determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación las siguientes:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A)- En todos los municipios:

- a)- La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo adoptadas de conformidad con lo

establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b)-En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

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

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2 Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

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

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

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

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

h)-Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i)-Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B)- En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a)- (Apartado suprimido por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo).

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

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

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A)Preceptivas:

a)-En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones

comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b)-En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma Interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c)-En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d)-La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e)-Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f)-Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

B)-Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el apartado A.a anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1. CONDICIONES FÍSICO-AMBIENTALES Y SOCIOECONÓMICAS DEL MUNICIPIO.

A. CONDICIONES FÍSICO-AMBIENTALES.

Este apartado se desarrolla detalladamente en el Anexo a la Memoria "MEMORIA TERRITORIAL". En él se realiza un Estudio y análisis del territorio afectado por el planeamiento determinando las áreas relevantes a tener en cuenta en el municipio y sirve de base para el diagnóstico de las posibilidades del municipio para el desarrollo de nuevos crecimientos.

B. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

De igual modo este apartado se desarrolla en el Anexo a la Memoria "MEMORIA SOCIOECONÓMICA"

2.2. CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y LEGISLACIÓN SECTORIAL.

A)- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANO.

La figura de planeamiento general vigente está integrada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Junio de 1984.

Posteriormente se han tramitado algunas modificaciones puntuales entre las que destacan las siguientes:

- 15/12/1998 - Modificación de U.A.-1 en la que se introducen dos ordenanzas de edificación diferentes.
- 29/09/2001 - Modificación de la Delimitación de un sector con la finalidad de obtener equipamiento escolar. Este sector no ha podido ser desarrollado al incorporar el convenio algunos acuerdos confusos y no ser materialmente posible llevar a cabo la edificabilidad prevista. El problema planteado se solucionará en el Plan General de Ordenación Urbanística. actualmente en tramitación.
- Cuando se aprobaron las Normas Subsidiarias. vigentes no había ninguna vivienda en la vega de Laujar de Andarax. Ante la proliferación posterior de este tipo de construcciones en Suelo no urbanizable. se tramitaron varias modificaciones puntuales sobre el régimen de las construcciones agrícolas y la regulación de "núcleo de población", en los años 2003 y 2004.
- 05/10/2005 - Modificación Puntual que afecta a la alineación en C/ Yeseras.

En cuanto a Planeamiento de Desarrollo, se aprobó el Plan Parcial del Sector 1 y una modificación posterior y está actualmente en desarrollo el PERI-3.

Todas las zonas importantes han desarrollado salvo algunos intersticios de la trama urbana y la zona Norte debido a la dificultad orográfica.

B)-ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA Y LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

El municipio de Laujar de Andarax cuenta con multitud de lugares relevantes en cuanto a su especial protección según la normativa ambiental. Destacamos:

- Espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Almería (P.E.P.M.F.) en lo que al Término de Laujar de Andarax se refiere:
 - CS-11. Sierra de Gádor como espacio de protección compatible por ser un complejo serrano de interés ambiental.
 - CS-8. Sierra Nevada como espacio de protección compatible por ser complejo serrano de interés ambiental.
 - AG-10. Vega del Alto Andarax como espacio de protección compatible por ser un paisaje agrícola singular.
 - FR-3. Parque forestal de Castala como espacio de protección compatible por ser un espacio forestal de interés recreativo.
- Espacios Naturales Protegidos:
 - Espacio serrano de interés natural a nivel nacional, con la catalogación de Parque Nacional de Sierra Nevada (Ley 3/1999, de 11 de enero, por la que se crea el Parque Nacional de Sierra Nevada y Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección.) Cuyo Planificación Ambiental se encuentra en elaboración.
 - Espacio serrano de interés natural a nivel autonómico, con la catalogación de Parque Natural por la Ley 2/1.989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección. Con su correspondiente PORN y PRUG (Decreto 64/1994, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Nevada) y zonas de protección.
- Zonas declaradas por la Red Natura 2.000.

- Zonas propuestas como Lugar de interés Comunitario (L.I.C.) y Zonas de Especial Protección para Aves (Z.E.P.A.):
 - Sierra Nevada, cuyo código es ES6140004, y que cuenta con 5676.60 Has pertenecientes a Laujar de Andarax. (L.I.C. y Z.E.P.A.)
 - Sierras de Gádor y Enix, con código ES6110008, y un total de 1778.85 Has pertenecientes a Laujar de Andarax. (L.I.C.)
- Hábitats de interés comunitario (H.I.C.). Caracterizado por tener endemismos. Ninguno es prioritario por la Directiva 92/43/CEE.
- Vías pecuarias. Encontramos 5 vías pecuarias que atraviesan el Término Municipal de Laujar de Andarax por diferentes zonas del mismo, Cañada Real de Berja a Huéneja, Cañada Real de Fondón, Vereda del Cocón, Vereda de Las Cabañuelas y Vereda de Fiñana según los datos obtenidos del Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía de la CMA. 2.001.
- Patrimonio histórico y Yacimientos arqueológicos. El municipio de Laujar de Andarax se encuentra enclavado en un territorio donde prevalece mucho la cultura debida al asentamiento de pueblos romanos y árabes, minero y de regadío. Producto de ello es la elevada cantidad de elementos de interés de inmuebles que hay catalogados.
- Dominio Público Hidráulico. La situación de valle del municipio de Laujar de Andarax conlleva a una estructura hídrica superficial compleja.
- Zona de afección de transportes terrestres. Carreteras y caminos.

Estos son base de la estrategia de ordenación del municipio para designar la aptitud del territorio a acoger el nuevo planeamiento urbanístico. También localizamos otras afecciones cautelares para el Planeamiento:

- Zona cautelar de E.D.A.R.: Se recomienda una distancia mínima entre el asentamiento urbano y las depuradoras de 300 metros.
- Zonas libres de edificación por el Reglamento de Policía mortuoria de 50 y 250 m. Es de aplicación a la posibilidad de ampliación del cementerio.
- Zonas de protección Especial de las Normas Subsidiarias vigentes por:
 - Su interés agrícola (Z.E.P.A.). La Vega de Laujar de Andarax, de gran interés como recurso natural para el desarrollo del municipio.
 - Su interés paisajístico (Z.E.P.P.). Parte del actual PN Sierra Nevada.

***SÍNTESIS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

- Ley 1/ 1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 103/1999, de 4 de Mayo, por el que se aprueban las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Resolución de 25 de Abril de 1987, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio físico de la Provincia de Almería.
- Decreto 64/1994, de 15 de Marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Nevada.
- Ley 3/1999, de 11 de Enero, por la que se crea el Parque Nacional de Sierra Nevada.
- Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Real Decreto 2555/82 de 24 de Septiembre, por el que se arbitran medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico.
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de las Flora y Fauna silvestres, Reformada por la Ley 40/1997.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de Diciembre por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres. Modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de Junio.
- Ley 8/2003, de 28 de Octubre de la Flora y Faunas Silvestres.
- Ley 11/2003, de 24 de Noviembre de Protección de los Animales.
- Decreto 4/1989 de 22 de Enero por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección, en el territorio de la Comunidad Autónoma.
- Ley 1/1989 de 18 de Julio por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto de 297/1995, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

- Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1320/1986, de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de Mayo de modificación del Real Decreto legislativo 1320/1986, de 28 de Junio de evaluación de impacto ambiental.
- Resolución de 12 de Diciembre de 1997, de la Dirección general de la producción agraria, por la que se hace público el Código de Buenas prácticas agrarias de Andalucía, para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.
- Real Decreto 261/1996, de 16 de Febrero sobre protección de aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.
- Real Decreto 261/1998, de 15 de Diciembre, por el que se designa las aguas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos procedentes de fuentes agrarias.
- Resolución de 14 de Junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de Junio de 2.001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Logos depuradoras, de Aguas residuales 2001-2006.
- Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI, y VII, de la Ley 19/1985 de 2 de Agosto, de Aguas.
- Orden de 6 de Septiembre de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Sur, a probado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio.
- Ley 10/2001 de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de Junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Ley 43/ 1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

- Decreto 155/ 1998, de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de Marzo de 2001, del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988, de 25 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por el Real Decreto 597/1999 de 16 de Abril.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 780/2001, de 6 de Julio, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes terrestres en materia de pasos de nivel.
- Orden de 2 de Agosto de 2001, por la que se desarrolla el artículo 235 de la Ley de Ordenación de los Transportes terrestres en materia de pasos de nivel.
- Ley 39/2.003, de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario
- Ley 2/2003, de 12 de Mayo de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Decreto 283/1995, de 21 de Diciembre , por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 10/1998, de 21 de Abril de Residuos.
- Decreto 218/1999, de 26 de octubre , por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.
- Decreto 134/1998, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Decreto 120/1991, de 11 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de suministro domiciliario de Agua.
- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre de Sector eléctrico.

- Real Decreto 2066/1996, de 13 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento técnico y de prestación del servicio de telecomunicaciones por cable.
- Real Decreto 1651/1998, de 24 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento por el que se desarrolla el Título II, de la Ley 11/1998 de 24 de Abril , General de Telecomunicaciones, en lo relativo a la interconexión y al acceso a las redes públicas y a la numeración.
- Decreto 108/1999, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007.
- Decreto 189/2002, de 2 de Julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad de agua de consumo urbano.
- Acuerdo de 9 de Septiembre de 2003, del Consejo de Gobierno por el que se aprueba la obligada incorporación de instalaciones de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente en los edificios de la Junta de Andalucía.
- Ley 32/2003, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Decreto 310/ 2003, de 4 de Noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de aguas residuales de Andalucía, y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las entidades locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
- Decreto 127/2001, de 5 de Junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.
- Decreto 23/1999, de 23 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso colectivo.
- Ley 6/1998, de 14 de Diciembre del Deporte.
- Decreto 144/2001, de 19 de Junio sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Ley 5/ 2001 de 4 de Junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 1277/2003, de 10 de Octubre por el que se establecen las bases generales sobre autorización de centros, servicios, y establecimientos sanitarios.
- Ley Orgánica 1/1990, de 3 de Octubre de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE).
- Real Decreto 1004/1991, de 14 de Junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas no universitarias.
- Orden de 4 de Noviembre de 1991, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de los Proyectos de Construcción de Centros de Educación Infantil,

Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.

- Orden de 16-11-1994, por la que se desarrolla la disposición adicional 4ª. del Real Decreto 1004/1991, por la que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general.
- Orden de 18 de Junio de 2.001, por la que se desarrolla la Disposición adicional 4ª, del Real Decreto 1004/1991, por la que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, para determinados centros de educación infantil.
- Ley Orgánica 10/2002, de 23 de Diciembre de Calidad de la Educación.
- Orden de 24 de Enero de 2003, por la que se aprueban las normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.
- Real Decreto 1537/2003, de 5 de Diciembre, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general.
- Ley 13/1999, de 15 de Diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.
- Decreto 78/2002, de 26 de Febreo, por el que se aprueban el Nomenclátur y el catálogo de espacios públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 165/2003 de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Inspección, Control y Régimen sancionador de espectáculos públicos y actividades recreativas en Andalucía.
- Decreto 216/2003, de 18 de Noviembre, por el que se modifica el epígrafe III.2.9.C) del Anexo 2 del Decreto 78/2002, de 26 de Febrero, por el que se aprueban el Nomenclátur y el catálogo de espacios públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 94/1995 de 4 de Abril sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales de Andalucía.
- Decreto 164/2003, de 17 de Junio de ordenación de los campamentos de turismo.
- Decreto 95/2001, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.
- Ley 11/1975, de 12 de Marzo de régimen jurídico de las señales geodésicas y geofísicas.
- Real Decreto 2421/1978, de 2 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/ 1975, de 12 de Marzo sobre señales geodésicas y geofísicas.

- Decreto 358/2000, de 18 de Julio que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado, y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos.
- Real Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre por el que se aprueba la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-96: Condiciones de Protección contra incendios de los edificios.
- Real Decreto 786/1996, de 6 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte en Andalucía.
- Orden de 5 de Septiembre de 1996, por la que se aprueba el modelo de ficha para la justificación del cumplimiento del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
- Acuerdo de 2 de Diciembre de 2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Acción Integral para las personas con discapacidad en Andalucía.
- Ley 51/2003, de 2 de Diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

2.3 OBJETIVOS PARTICULARES.

Los principales objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística son los siguientes:

2.3.1.- EL PAISAJE (RURAL, DE MONTAÑA Y URBANO) de Laujar es excepcional. Constituye un recurso valioso para la calidad de vida y resulta esencial para cualificar la oferta turística del municipio. La mejora de la oferta turística debe potenciar la economía municipal en los próximos años.

En este contexto deben analizarse con rigor las problemáticas del patrimonio histórico y del paisaje en Laujar. No sólo son elementos que configuran la identidad del pueblo, son, además, un activo económico de primer orden para la economía municipal. La conciencia de esta situación debe traducirse en el planeamiento en medidas concretas referidas a:

- Protección del patrimonio histórico y mejora del paisaje urbano.
- Protección del paisaje rural de la Vega y el Llano.

2.3.2.- POLÍTICAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y MEJORA DEL PAISAJE URBANO.

La ordenación del núcleo consolidado debe estar orientada a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

El centro histórico debe resultar atractivo para vivir. El planeamiento establecerá determinaciones encaminadas a potenciar sus ventajas y a corregir los problemas que padece. El planeamiento deberá:

- Definir ordenanzas respetuosas con la arquitectura tradicional.
- Definir políticas de ayudas a la rehabilitación de edificios.
- Definir políticas de obtención y rehabilitación de edificios de interés histórico.
- Mejorar la imagen y la habitabilidad en la travesía de Laujar.
- Mejorar las dotaciones y servicios en el centro histórico.

Es conveniente situar en las áreas centrales espacios libres, aparcamientos y algún edificio destinado a actividades culturales y sociales.

2.3.3.- ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO.

El nuevo crecimiento urbano debe preverse en las zonas mejor orientadas y preservando en cualquier caso el paisaje rural de la Vega y el Llano. Se potenciará que el crecimiento se produzca hacia el Oeste y preferiblemente al Norte de la carretera de Paterna.

El planeamiento procurará que las plusvalías generadas por los nuevos desarrollos, que obedecen mayoritariamente a demandas turísticas y de segunda residencia, repercutan en la mejora del pueblo, fundamentalmente en sus áreas centrales.

Es importante asegurar la creación de una oferta de suelo industrial bien dimensionado en un lugar que resulte adecuado desde el punto de vista funcional y respetuoso con el paisaje.

2.3.4.- LOS BORDES URBANOS. LA RELACIÓN CON LA VEGA.

El tratamiento de los bordes urbanos es esencial porque determinan la percepción paisajística, la imagen del pueblo. La principal ruta de consumo visual desde la que se observa el pueblo es la nueva travesía. Desde ella (desde el cerro de Santa Bárbara, por ejemplo) se observa una imagen sobresaliente del pueblo presidida por la iglesia de La Encarnación y la alcazaba. Algunos edificios de altura excesiva y tipología extraña en el borde sur descomponen la imagen. El planeamiento debe abordar el tratamiento cuidadoso de la fachada sur del pueblo, del contacto del pueblo con la vega.

Debe evitarse el crecimiento hacia la vega, aunque en este borde se resolverán algunos problemas paisajísticos y de dotaciones urbanas de equipamiento, espacios libres y aparcamientos.

2.3.5.- EL TRATAMIENTO DE LA TRAVESÍA.

La carretera es la única calle ancha continua de Laujar y organiza la mayor parte de la movilidad motorizada, completada por el acceso al Nacimiento y la calle Granada. Pero es también la principal calle comercial y ruta de paseo.

En verano y cada vez en mas días del año, se provocan atascos y resultan incómodos los desplazamientos peatonales. Los problemas están ocasionados por la desordenada disposición de vehículos aparcados, no por la intensidad de circulación. Pero para los habitantes y el comercio del centro histórico no existen hoy alternativas de aparcamiento.

Es imprescindible prever la dotación de una cierta oferta de aparcamientos próxima a esta calle que permita reducirlos radicalmente en la travesía y mejorar la habitabilidad.

2.3.6.- EL PAISAJE RURAL DE LA VEGA Y EL LLANO.

La vega y el llano de Laujar constituyen un paisaje agrícola sobresaliente que debe ser preservado. Debe minimizarse la influencia de los procesos de crecimiento urbano en estos ámbitos.

Por otro lado, en la vega de Laujar se han estado construyendo pequeños almacenes agrícolas con algún espacio de recreo y viviendas unifamiliares de diferentes tamaños y tipologías. Algunas de estas construcciones se construyeron ilegalmente.

La agricultura ya no es en la vega tan importante como lo fue en el pasado.

Es esencial mantener la vegetación como elemento predominante del paisaje y la construcción de pequeños almacenes ha servido sin duda para incentivar el cultivo de la tierra en muchos casos. En otros, las construcciones mas altas, extrañas en colores y tipologías, originan un impacto que empieza a ser importante.

En un espacio tan sensible y sobresaliente es importante regular y controlar estos procesos.

2.4. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

2.4.1. EL NÚCLEO CONSOLIDADO.

El núcleo de Laujar de Andarax se caracteriza por el predominio de las calles estrechas, accesibilidad limitada, predominio de viviendas unifamiliares y un interés arquitectónico y ambiental notable. Aunque, a efectos de estándares urbanísticos, el núcleo no cuenta con una dotación de espacios libres adecuada, lo cierto es que la inmediatez de la vega y la Sierra han posibilitado una sensación confortable de contacto permanente con espacios verdes adecuados para el paseo. No obstante, durante el periodo de vigencia del planeamiento se han observado algunos procesos que deben ser reseñados y que tienen una incidencia notable en el funcionamiento y en la imagen del núcleo consolidado:

1º **Se han rehabilitado o sustituido bastantes viviendas en la ciudad consolidada.** Se está renovando, por tanto, un parque de viviendas que muchas veces eran de mala calidad y esto es saludable para la vida de la ciudad histórica. Sin embargo, la arquitectura predominante es de desigual calidad muy inferior al excepcional.

2º **El patrimonio histórico está resultando severamente deteriorado.**

Durante el periodo de vigencia del planeamiento vigente han desaparecido dos de las cuatro casas-patio del siglo XVIII bien conservadas que quedaban hace 20 años y se ha derrumbado El Convento. Estas pérdidas irreparables restan valor histórico y turístico a la ciudad y son consecuencia de la ausencia de políticas adecuadas por parte de las administraciones. Es difícil pensar que un Ayuntamiento de medios limitados, como Laujar de Andarax, pueda desarrollar en solitario políticas adecuadas para la conservación de este patrimonio.

3º **Problemas de accesibilidad y deterioro por el tráfico y el aparcamiento.**

El pueblo solo tiene una calle (la carretera) con capacidad para organizar la movilidad y los aparcamientos. En esta contexto se asumen como inevitables el aparcamiento irregular, y los atascos (en verano y fines de semana). Aunque este problema afecta solo a una parte limitada del pueblo (la única zona accesible) y se ha aminorado con la construcción de la variante, es conveniente resolverlo decididamente, y esto si puede y debe hacerse desde el Plan, porque afecta, precisamente, al centro social y comercial del pueblo.

2.4.2. LA RELACIÓN CON LA VEGA. EL BORDE SUR.

El núcleo urbano tradicional es colindante con la vega, el río y la Sierra. No puede expandirse el pueblo hacia estos espacios. Pero si es necesario prever operaciones limitadas, ocupando poco espacio, que resuelvan la relación del borde del pueblo con la vega y los déficits de equipamiento cultural, social, espacios libres y aparcamientos. Estas operaciones de borde deben ser abordadas rigurosa y decididamente por el plan porque de ellos va a depender la nueva imagen de la ciudad histórica. Sin embargo, teniendo en cuenta que en la operación del borde Sur debe minimizarse la ocupación de la vega y prever altas dotaciones de espacios libres y equipamientos, resolviendo los déficits existentes y cualificando la ciudad histórica, debe aceptarse que esta actuación debe ser deficitaria y prever las formas de compensar el aprovechamiento en otras áreas, aunque ello signifique una gestión más compleja.

2.4.3. ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO URBANO. CONFLICTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.

A.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

El núcleo de Laujar de Andarax está rodeado por espacios de gran interés natural y paisajístico afectados en diferentes grados de protección por documentos redactados por las administraciones urbanística y ambiental. (Ver plano 1.3.).

El Ayuntamiento de Laujar es consciente de la importancia de preservar el paisaje singular en el que se asienta el núcleo y, muy especialmente, de la zona de Sierra Nevada y del espacio de La Vega.

La Vega de Laujar es, probablemente, uno de los paisajes agrícolas mas sobresalientes de la Provincia de Almería y de toda la zona de Sierra Nevada.

El Ayuntamiento desea preservar este paisaje agrícola sobresaliente y se plantea rotundamente evitar el crecimiento del pueblo hacia el sur y hacia el este, previendo únicamente pequeñas operaciones de borde que pretenden, fundamentalmente, resolver déficits infraestructurales y dotacionales del núcleo. Estas operaciones, consisten en la construcción de una calle de paseo de borde rodeada de espacios libres y equipamientos y con una limitada capacidad para aprovechamiento lucrativo. (Estas actuaciones son deficitarias). Su objetivo es consolidar un borde urbano abierto sobre la vega y con predominio de espacios públicos. El crecimiento urbano de Laujar hacia el Norte está muy condicionado por la topografía y por el propio Parque Natural.

En este contexto existe un amplio consenso en que la opción mas adecuada ambiental y paisajísticamente para el crecimiento urbano es, hacia el Oeste, al Norte de la carretera de Paterna.

Pero estos terrenos forman parte del Parque Natural de Sierra Nevada.

El Ayuntamiento de Laujar aspira a que la Junta Rectora del Parque acuerde introducir en la PORN del parque una ordenación flexible para este espacio que permita que los nuevos crecimiento se orienten a las zonas mas adecuadas desde una perspectiva global, que contemple los valores ambientales a proteger en todo el ámbito y no solo los estrictos límites administrativos del Parque Natural.

Se pretende, en definitiva, evitar que el establecimiento de un límite riguroso al desarrollo urbano en los bordes del parque impulse este desarrollo hacia las zonas paisajística y ambientalmente mas vulnerables situadas, precisamente, en el borde exterior del Parque Natural.

B.- ANÁLISIS DE LA APTITUD DE LOS TERRENOS

En este escenario se ha elaborado un planos de “**Aptitud de los terrenos para el desarrollo urbano**”. Es un plano de diagnóstico en el que, partiendo de las afecciones ambientales y del planeamiento y, reconociendo la extraordinaria singularidad paisajística de este lugar se indican los lugares que, desde el Plan, se consideran mas adecuados para la implantación de los nuevos usos urbanos.

Al sur del núcleo histórico se considera que debe producirse un crecimiento muy limitado, como se ha indicado, para resolver problemas de borde.

El crecimiento mas importante, por tanto, debe producirse hacia el Oeste.

En el plano adjunto se han distinguido tres zonas aptas para el crecimiento, **B1**, **B2** y **B3**, con problemáticas diferentes:





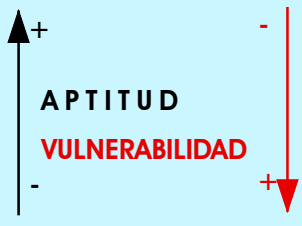
















- En la zona **B1**, que forma parte de la propiedad original que cedió el terreno del Instituto, existen compromisos previos que hacen aconsejable regularizar la situación con un crecimiento de densidad moderada.

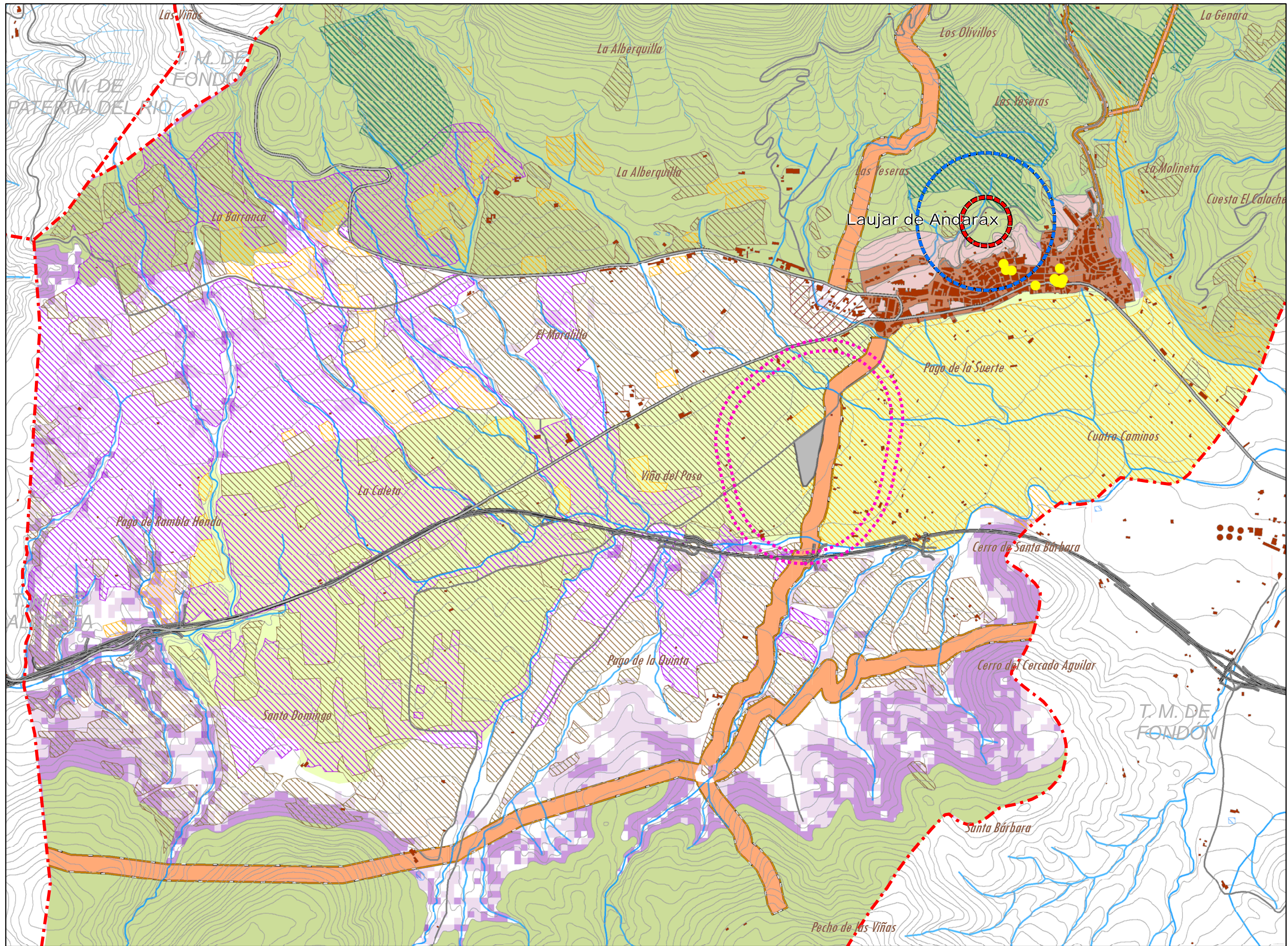
- El Ayuntamiento considera que la zona **B3** es de gran interés en la estrategia de mantener el fondo verde del paisaje del llano. Se sugiere disponer aquí de una zona de transición entre el pueblo y el espacio agrícola con un suelo urbanizable de muy baja densidad, destinado a huertos familiares y viviendas aisladas.
- El crecimiento urbano a medio plazo no debe sobrepasar la rambla de Bonáyar, que tiene un notable interés natural y paisajístico y no se considera adecuado posibilitar crecimientos discontinuos, que tendrían un impacto paisajístico considerable. En este contexto se considera que la zona con mejor aptitud para ubicar los nuevos desarrollos residenciales es la zona **B2**. Aunque esta zona se encuentra en el interior del Parque Natural de Sierra Nevada se considera menos relevante desde el punto de vista ambiental y paisajístico que el resto de espacios que se propone proteger.

Por último se ha señalado una zona **C** comprendida entre la zona B y la variante de Paterna del Río prevista que, aunque se considera que debe mantenerse mayoritariamente como espacio agrícola a medio plazo, es la alternativa de menor impacto para albergar las demandas de suelo para usos industriales.

PLANO DE SUPERPOSICIÓN DE AFECCIONES Y PARÁMETROS DE APTITUD

SUPERPOSICIÓN DE AFECCIONES Y PARÁMETROS DE APTITUD.

CRITERIOS	CAPACIDAD DE ACOGIDA
<p>Pendiente (%)</p> <ul style="list-style-type: none">  0 - 15  15 - 35  35 - 100  >100 	<div style="text-align: center;">  <p>APTITUD</p> <p>VULNERABILIDAD</p> </div>
<p>Usos del suelo</p> <ul style="list-style-type: none">  Pastizal, matorral bajo  Cultivos de secano  Cultivos de regadío  Viñedos  Matorral arbolado  Cauces 	
<p>Restricciones administrativas</p> <ul style="list-style-type: none">  Sin restricciones  Patrimonio ambiental  Patrimonio agrícola  Patrimonio cultural  Patrimonio cultural 	
<p>Planeamiento vigente</p> <ul style="list-style-type: none">  Suelo urbanizable  Suelo urbano no consolidado  Suelo urbano 	
<p>Restricciones cautelares</p> <ul style="list-style-type: none">  50 - 250 m. cementerio  300-350 m. de la depuradora 	



PLANO APTITUD DE LOS TERRENOS PARA EL DESARROLLO URBANO

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: APTITUD PARA EL DESARROLLO URBANO


CRITERIO PRINCIPAL

El llano y la vega de Laujar y Fondón conforman un paisaje agrícola excepcional, encajado entre Sierra Nevada y Sierra de Gádor, que conviene preservar:

- No deben desarrollarse nuevos núcleos de población.
- Evitar el crecimiento de Laujar de Andarax hacia el Sur y hacia el Este.
- Orientar el crecimiento hacia el Oeste, hacia los espacios menos vulnerables, minimizando el impacto y manteniendo el fondo verde del Valle. (Crecimiento urbanos de baja densidad con predominio de verde público y privado)

ZONAS MÁS ADECUADAS PARA EL CRECIMIENTO URBANO

A SOLO OPERACIONES DE BORDE PARA DIGNIFICAR Y ESTABILIZAR LA RELACIÓN PUEBLO-VEGA.

 Vía de borde propuesta. Límite definitivo del crecimiento hacia la vega.


B. SUELO NECESARIO PARA EL DESARROLLO URBANO DE LAUJAR DE ANDARAX.

B1 Ampliación del Sector S1. (Suelo comprometido)

B2 Espacio incluido en el Parque Natural (conflicto administrativo).


Densidad baja. Predominio de la vegetación en el paisaje

B3 Zona de alto valor paisajístico. Transición pueblo-Vega. Densidad muy baja.
Huertos.

 Rambla de Bonayar. Límite estable del crecimiento de Laujar a medio plazo.

C RESERVA PARA ATENDER NUEVAS DEMANDAS:

- De suelo industrial. A corto y medio plazo.
- Demandas de otros usos a largo plazo.

 Variante propuesta. Límite estable a largo plazo de todos los crecimientos urbanos.

SUELO NO APTO PARA EL CRECIMIENTO URBANO

ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y POR EL PEPMF:

SN Sierra Nevada

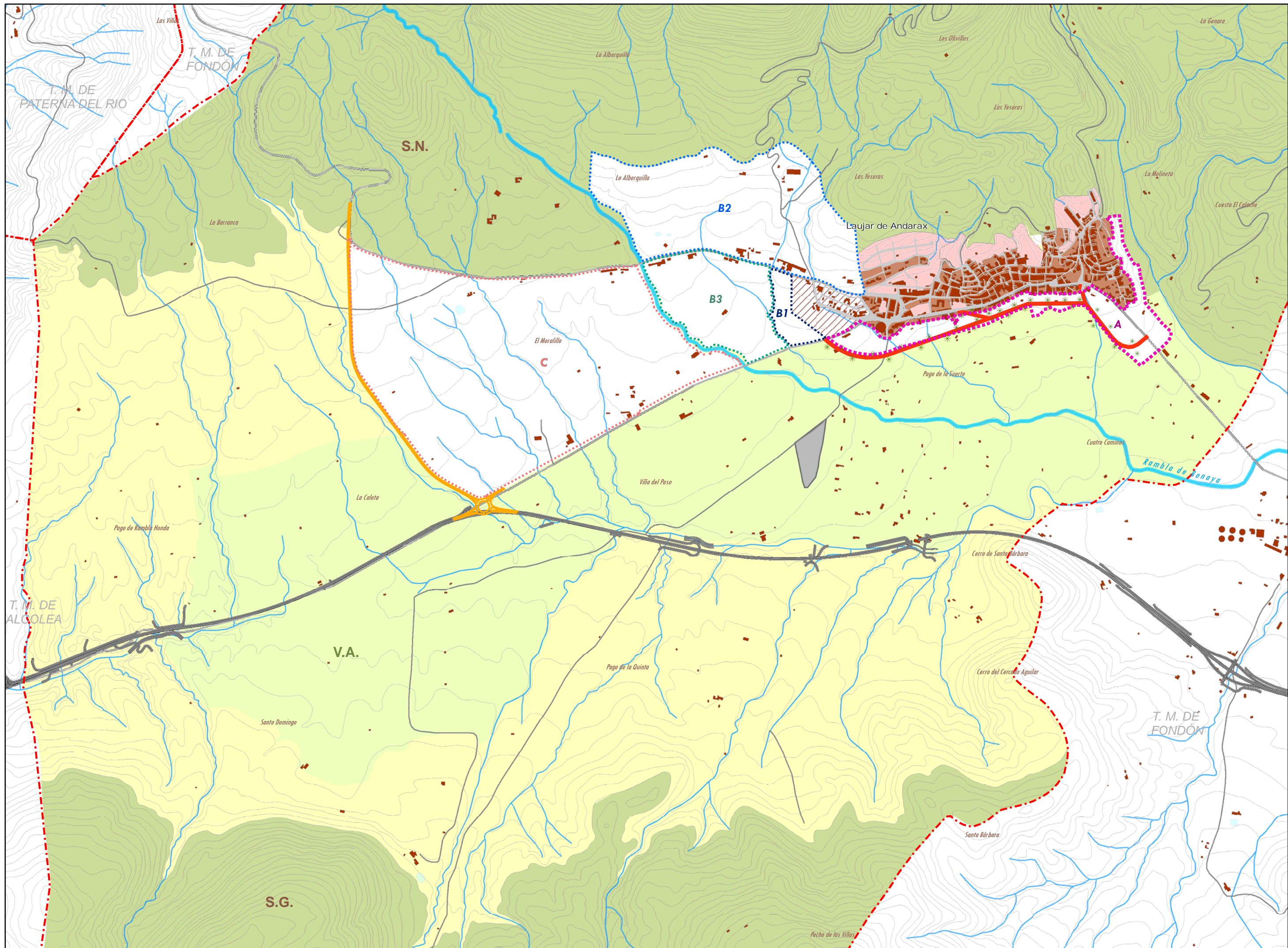
SG Sierra de Gádor

VA Vega de Laujar de Andarax

ESPACIOS QUE DEBEN SER PRESERVADOS POR CONSIDERACIONES PAISAJÍSTICAS Y COHERENCIA DEL MODELO:

 Transición de las Sierras con el Valle.

- Interés paisajístico.
- No deben aparecer nuevos núcleos.



3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El modelo de desarrollo urbano propuesto es coherente con los objetivos señalados y con el análisis y diagnóstico desarrollados. Sus principales características se resumen en los siguientes puntos:

3.1. EL CENTRO HISTÓRICO.

- En la ciudad consolidada se mantienen las tipologías e intensidades tradicionales.
- Desde el planeamiento se sugiere, que se desarrollen políticas que deberán contar con el apoyo de la Comunidad Autónoma para evitar que continúe el alarmante deterioro del patrimonio histórico. Concretamente, el reciente derrumbe de la cubierta del edificio del Convento, de titularidad privada, ha sido una pérdida irreparable para el municipio y la provincia. Pero existen aún en pie elementos valiosos. La reconstrucción de este edificio emblemático y el acondicionamiento de su entorno sería un objetivo prioritario para una administración sensible con el patrimonio y con recursos suficientes.

3.2. LA OPERACIÓN DEL BORDE SUR.

Para resolver problemas de circulación y aparcamiento irregular se considera imprescindible desarrollar la calle de circunvalación, que apoyará una nueva oferta de aparcamientos que permita liberar espacio para cualificar la plaza y la carretera. Esta calle modificará la redacción del pueblo con la vega, el paisaje mas sobresaliente del pueblo. En su entorno deben concentrarse espacios libres y equipamientos.

Esta actuación debe concebirse con baja edificabilidad y altas dotaciones. Debe resultar deficitaria y hacerse viable con el aprovechamiento excelente de otros ámbitos. Es la operación mas importante para el futuro de la ciudad consolidada, especialmente en el tramo central, bajo la plaza.

3.3. UNA APUESTA DECIDIDA POR LA CALIDAD EN LOS NUEVOS DESARROLLOS.

- Es la garantía de un modelo de desarrollo sostenible y generador de riqueza.
- No existen bolsas de suelo urbano no consolidado no incluidas en la UE.
- Todos los nuevos desarrollos deben cumplir los estándares dotacionales establecidos en la LOUA. Se actualizan las fichas de las UA del plan vigente.

- Para los suelos que se incorporarán al desarrollo en el nuevo PGOU se establecen unos estándares dotacionales elevados y unas densidades moderadas o bajas. Se garantizará que en los nuevos desarrollos se mantengan o repongan amplios espacios arbolados (Ver tabla). Se favorece la aparición de actividades generadoras de riqueza (hostelería y terciario).

3.4. ZONIFICACIÓN.

- Se mantienen, con pequeños reajustes, adaptando los parámetros a la nueva ley, las zonas previstas para el crecimiento en el Plan vigente.
- **Hacia el Este no se puede crecer** porque el río Andarax es un límite claro que, por consideraciones paisajísticas y de infraestructuras, no debe ser sobrepasado. Únicamente se podría plantear un crecimiento discontinuo del núcleo en el entorno de la villa turística.
- **Hacia el Norte no se puede crecer**, el núcleo es colindante con el Parque Natural de Sierra Nevada. Además de esta afección administrativa, por condicionantes de topografía y paisaje solo es previsible que se produzcan pequeños crecimientos en las áreas ya clasificadas.
- **Hacia el Sur se encuentra la Vega de Laujar**, uno de los paisajes agrícolas mas sobresalientes de la provincia.

El Plan propone un crecimiento muy limitado hacia el Sur (Sectores 7 y 8) con el objeto de resolver problemas estructurales del pueblo:

- Calle de borde, que permita resolver los problemas de congestión (circulación y aparcamiento) de la carretera en el centro del pueblo. La antigua carretera pasará a tener sentido único de circulación.
 - Dotación de espacios libres y equipamientos en el borde sur del pueblo, entre la pérgola y el edificio de la Caja Rural. El desarrollo urbanístico de esta zona es complejo porque la actuación es deficitaria. Debe compensarse con los excesos de aprovechamiento del resto de estos sectores y, también de otros sectores.
 - En los extremos Este y Oeste de esta franja de crecimiento (Sectores 7 y 8) están previstas dos zonas de crecimiento muy bien comunicadas en las que conviene concentrar actividades terciarias.
- **El crecimiento hacia el Oeste.**

Con los condicionantes descritos, el Ayuntamiento de Laujar apuesta con decisión por el crecimiento continuo del núcleo hacia el Oeste, a lo largo de la carretera de Paterna. En

el apartado 3.6 de este capítulo se describen y justifican las determinaciones previstas para cada uno de los “paquetes” de nuevo suelo urbanizable.

- **La zona de industrias agropecuarias.**

A lo largo de la carretera de Berja se han localizado en los últimos 20 años, entre otras las siguientes actividades:

- Cooperativa de Vinos.
- Cooperativa de pastelería.
- Almazara.
- Gasolinera.
- Campo de Deportes Municipal.
- Hotel.

El Ayuntamiento pretende ordenar la implantación de estas actividades y otras similares y dotarlas de infraestructuras. Se delimita, para este fin, exclusivo, un espacio a lo largo de la carretera. Aquí únicamente se admitirán construcciones aisladas que no oculten el paisaje agrícola.

- **La demanda industrial.**

La ubicación de industrias desordenadamente en diversos espacios municipales es un problema grave que condiciona el desarrollo del desarrollo urbano de calidad que se pretende. El atender la necesaria ubicación de talleres y pequeñas industrias es una preocupación municipal desde hace años. Tradicionalmente se han concentrado junto a la carretera de Paterna. Pero es aquí donde se plantea la nueva oferta turística.

El Plan propone situar todas las industrias agropecuarias que necesitan el efecto escaparate se situarán frente a la carretera de Alcolea y también, junto a la nueva carretera de Paterna. El resto de industrias y talleres se ubicarán en segundo plano, preferiblemente en las proximidades de la nueva carretera de Paterna.

La estrategia de crecimiento planteada supone clasificar suelo incluido en el Parque Natural de Sierra Nevada, pero con menor interés ambiental y paisajístico, precisamente para evitar que el crecimiento se produzca hacia la Vega de Laujar, espacio que es valorada como valiosa y vulnerable.

3.5. NUEVO VIARIO ESTRUCTURANTE.

El Plan General plantea dos actuaciones importantes sobre el viario en el municipio:

1º. Variante de la carretera de Paterna.

La propuesta que figura en los planos ha sido concebida conjuntamente con los servicios técnicos de la Diputación Provincial.

Esta variante tiene tres objetivos:

- Acortar la longitud de la carretera de acceso a Paterna.
- Evitar el paso por Laujar de la carretera de Paterna.
- Posibilitar el crecimiento urbano sin conflictos a lo largo del tramo de carretera, que dejaría de serlo.

2º. Calle de borde Sur de Laujar.

Los objetivos de esta calle son:

- Posibilitar que la carretera, única calle ancha que atraviesa el pueblo, pueda rediseñarse ampliando aceras y con un solo sentido de circulación.
- Apoyar la creación de bolsas de aparcamiento.

3.6. LOS PARÁMETROS DEL NUEVO CRECIMIENTO.

En los cuadros adjuntos se recogen los parámetros de intensidad y dotaciones propuestas en el Avance del Plan General.

SISTEMAS GENERALES LAUJAR DE ANDARAX

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE			
	EL (m ²)	EQ (m ²)	VIARIO (m ²)	INFRAESTRUCTURAS (m ²)
S.G.E.L.	3.368,93			
S.G.E.Q.		11.183,11		
S.G.E.L. SECTOR 5 (21%)	18.134,72			
SECTOR 7 S.G.E.L. Int (20%)	12.308,73			5.000,00
SECTOR 8 S.G.E.L. Int (20%)	8.870,61			5.000,00
SECTOR 9 S.G.E.L. Int (17%)	2.622,96			
SECTOR 10 S.G.E.L. Int (10%)	41.005,01			
TOTAL	86.310,97	11.183,11	0,00	10.000,00

CUADRO RESUMEN DE INTENSIDAD Y DOTACIONES

COMENTARIOS.

En los cuadros adjuntos se reflejan, indicativamente, las previsiones de intensidad y dotaciones de este Avance.

1. LAS BOLSAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS EN EL PLAN VIGENTE.

El Sector 1 y la UA 1 se han desarrollado y quedan únicamente la zona alta, con problemas de acceso y topografía y pequeñas bolsas cuyo desarrollo es, en algunos casos, complicado. Se mantienen las determinaciones del Plan vigente con ajustes para adaptar las determinaciones a la nueva ley. No es previsible que estas zonas se desarrollen en su totalidad en los próximos años. Por otro lado, tampoco es prioritario su desarrollo para la estructura urbana.

2. NUEVOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS EN EL AVANCE.

2.1. Sector 3.

Su delimitación como suelo urbanizable está aprobada. Se llevó a cabo paralelamente a la cesión de suelo para un equipamiento escolar ya construido. Las determinaciones del Convenio era irregulares y aquí se recoge una propuesta de estándares con $le = 0,60$ para regularizar la situación.

2.2. Otros sectores para el crecimiento del pueblo.

La oferta de suelo para el crecimiento regular del pueblo se completa con los **Sectores 3 y 5** $le \approx 0,40$.

2.3. Viviendas con huerto. Sectores 4 y 9.

Se plantea la clasificación de este suelo con una edificabilidad $le = 0,08$ para atender las demandas de vivienda asociada a pequeño huerto o jardín.

2.4. Zona para industrias agroalimentarias. Sector 6.

Espacio reservado para industria escaparate aislada relacionada con la producción agrícola y artesanal de la comarca. Deben mantenerse las vistas sobre el Llano y la Vega. En "segunda fila" se prevé suelo industrial para otras demandas, fundamentalmente talleres y almacenes.

2.5. Operación borde sur. Sectores 7 y 8.

Es una operación compleja y ambiciosa de dotar a Laujar de un borde urbano cualificado y con predominio de espacios libres y equipamientos con vistas sobre la vega.

Aunque estos sectores tienen en sus extremos bolsas de suelo de gran valor estratégico para usos terciario y de vivienda, la carga de sistemas generales (viario, equipamiento y espacios libres) es grande y la operación es deficitaria. Parte de la carga de estos sistemas debe ser soportada por otros sectores, fundamentalmente el destinado al turismo.

2.6. Suelo destinado al turismo. Sector 10.

El desarrollo de este suelo obedecería en gran parte a una demanda externa (en esta línea están trabajando los propietarios de este suelo). Este suelo es importante para el Ayuntamiento desde dos puntos de vista:

- Se diversifica y cualifica la actividad económica municipal.
- Desde el punto de vista urbanístico, este suelo es la oportunidad de equilibrar el déficit de dotaciones del pueblo según las directrices del Plan (Operación borde sur). En el desarrollo de este suelo las plusvalías generadas por el proceso urbanizador repercutirán en gran medida sobre el municipio. El 20% del suelo bruto clasificado sería cedido al Ayuntamiento en la parte mas próxima al pueblo para facilitar las operaciones de cualificación del borde sur descritas.

Almería, Junio de 2006.

Fdo: Juan José Martínez Marín
Ingeniero de Caminos