

INFORME JURÍDICO SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL Y RENOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GÁDOR.

ÍNDICE

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- PLANEAMIENTO ACTUAL, SU VIGENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA LISTA. POSIBILIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS QUE NO SE HAYAN DESARROLLADO.

A.- Aplicación de la LISTA a partir de su entrada en vigor.

a.- En relación con la clasificación del suelo y el régimen de transformación de urbanística.

b.- En relación con la actividad de edificación.

c.- En relación con los procedimientos de disciplina urbanística.

B.- Vigencia, innovación y adaptación de las NNSS y de los instrumentos vigentes.

III.- NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GÁDOR: ENFOQUE, ALTERNATIVAS Y TRAMITACIÓN QUE SE DEBERÁ SEGUIR.

A.- Precisión previa.

B.- Instrumentos urbanísticos a impulsar de inmediato en el municipio de Gádor.

a.- El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

b.- El Plan de Ordenación Urbana (POU).

C.- Tramitación que se deberá seguir:

a.- Actos preparatorios.

b.- Procedimiento.

c.- Aprobación definitiva.

D.- Momento para iniciar los trámites.

IV.- RETOS A ATENDER DESDE EL FUTURO PLANEAMIENTO PARA DAR SOPORTE AL PLAN DE ACCIÓN DE LA AGENDA URBANA.

- A.- Operaciones de integración urbana de los espacios resultantes de las actuaciones de supresión de los pasos a nivel y de la intersección de la AL-3411 con la Rambla de las Balsas.
- B.- Integración urbana del corredor de la actual carretera a Santa Fe de Mondújar (AL-3411) en su paso por el núcleo principal de Gádor.
- C.- Tratamiento urbanístico de los espacios ocupados actualmente por las instalaciones de la cementera, fortaleciendo la continuidad del área metropolitana en su entronque con el núcleo urbano de Gádor.
- D.- Inclusión de nuevas zonas verdes en el espacio urbano.
- E.- Cualificación del conjunto de equipamientos públicos linderos con la AL-3412 y ordenación de esa pastilla urbana en línea con la cualificación estética del casco urbano y con el aseguramiento de su accesibilidad y sostenibilidad.
- F.- Esponjamiento de los espacios libres, con la apertura de “zonas estanciales” en el interior del casco urbano.
- G.- Recualificación del casco urbano: accesibilidad, movilidad, viviendas y microespacios degradados...
- H.- Adecuación de instalaciones y equipamientos al cambio climático.
- I.- Integración de equipamientos para la bicicleta y otros modos de transporte no convencionales.
- J.- Identificación, tratamiento y gestión de zonas de riesgos de desastres: ramblas y taludes básicamente.
- K.- Atención a las explotaciones de agricultura intensiva.
- L.- Atención y cualificación de las casas cuevas.
- M.- Pautas e instrumentos para el mantenimiento y estética de fachadas, edificios y cubiertas, en casco urbano y en zonas de entrada a la ciudad.
- N.- Plan especial de la Vega del Andarax, en coordinación con el área metropolitana.

INFORME JURÍDICO SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL Y RENOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GÁDOR.

I.- INTRODUCCIÓN.

El planeamiento urbanístico es uno de los instrumentos más destacados para construir el modelo de ciudad definido en la Agenda Urbana.

Si esta afirmación es válida con alcance general para todos los casos en los que se elabora una Agenda Urbana, adquiere un protagonismo particular en el caso de Gádor, en el que, por diversas circunstancias, el planeamiento actual poco puede hacer para satisfacer los retos que tiene hoy la ciudad.

Las Normas Subsidiarias en vigor desde 2005, resultantes de una revisión de las elaboradas a comienzos de los años noventa, actúan y tratan de modelar un municipio que esperaba entonces un rápido crecimiento, al amparo de la expansión de sus industrias y del benévolo impacto de la cercanía al área metropolitana de la ciudad de Almería.

La crisis económica de inicios de la década pasada, los cierres empresariales que generaron, la configuración de una dinámica metropolitana de la que poco beneficio ha logrado extraer hasta ahora (plasmada en el POTA aprobado con posterioridad a las NNSS)... han dado al traste con los crecimientos esperados, de modo que las potentes previsiones de desarrollo de suelo contenidos en dichas Normas Subsidiarias, tanto para uso residencial como industrial/comercial, han quedado sin efecto.

Hoy, como se expresa en la Agenda Urbana en la que se va a integrar este informe, Gádor se halla en plena transición desde el pequeño pero relevante núcleo rural (agrario y de servicios, con una tradición industrial y minera) que fue en el pasado, a un espacio periurbano, ligado cada vez más funcionalmente a la aglomeración de la capital almeriense, en un proceso que ha de afianzarse y fortalecerse mediante intervenciones infraestructurales y de servicios, para que esa

integración permita que Gádor pueda crecer “sanamente” en su entramado urbano, para mejorar la calidad de vida, las rentas y la inclusión social de sus ciudadanos. Este planteamiento urbanístico que deberá aprobarse se deberá fundar en un principio bien distinto del que fundamenta el planeamiento en vigor: fortalecer el Gádor actual, su núcleo principal, dándole la mayor funcionalidad y calidad posible, asegurando su mejor interacción con la ciudad de Almería y con su entorno.

Para esta transición se hace preciso un instrumento urbanístico bien fundado en la realidad, a la par que ambicioso en sus pretensiones de disponer de una base económica propia y de unas sólidas y positivas interacciones con el área metropolitana. Buena parte de los contenidos de ese modelo futuro se halla plasmado en la Agenda Urbana.

El ejercicio que va a hacerse en este informe se funda en esa esperanza, y se justifica en la oportunidad de acometer una importante reconsideración del planeamiento urbano de Gádor brindada por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio De Andalucía, en adelante, la LISTA.

Dicha ley emplaza y obliga, entre otros, a este municipio, a adecuar su planeamiento a las disposiciones contenidas en dicha norma, que, integrando la anterior normativa de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, propone nuevos instrumentos de intervención en la ciudad y, en cualquier caso, mandata llevar a cabo una profunda actualización del planeamiento. Ofrece con ello una magnífica oportunidad para que el municipio se dote de un instrumento, bien fundado, con el que abordar un futuro esperanzador, olvidando el enfoque del planeamiento vigente, el cual ha quedado completamente desfasado para atender las necesidades urbanísticas actuales del municipio, y permitiendo a Gádor reconstruirse sobre una base más sostenible, más abierta a la complejidad creciente de la sociedad y de la economía y con una mayor seguridad jurídica en cuanto se proponga.

Así, el informe se va a estructurar en el análisis de la compatibilidad del planeamiento actual con la nueva legislación, la hoja de ruta para la tramitación para la renovación del instrumento de planeamiento y los principales contenidos que

deberá tener el nuevo instrumento de planeamiento para afrontar las actuales cuestiones urbanísticamente relevantes del municipio.

Por lo tanto, este informe pretende arrojar luz a quienes van a gestionar la Agenda Urbana sobre el modo de aprovechar esa nueva norma, para que puedan disponer de un instrumento de planeamiento capaz de reflejar y construir el modelo de ciudad que la Agenda Urbana propone, en el menor plazo posible.

Por ello va a detenerse en mostrar cuantas oportunidades ofrece la nueva normativa, en señalar los rasgos básicos de su instrumentación para que esas oportunidades puedan hacerse realidad y en identificar los principales retos que deberá satisfacer, de modo que los gestores municipales de la Agenda Urbana dispongan de una guía que les permita acometer de inmediato la renovación del planeamiento aconsejada en la misma.

Todo ello se hace con la salvedad de que la LISTA carece aún de desarrollo reglamentario, si bien se ha podido salvar parcialmente ese escollo consultando y analizando la versión más reciente del proyecto normativo de Reglamento, ya muy madurado por la Consejería competente, y circulado para consultas entre las AALL con antelación a las últimas elecciones andaluzas.

De este modo, y con esta inevitable salvedad, este informe, de marcado carácter jurídico, aunque siendo consciente del destino del mismo para su integración como anexo del Plan de Acción de la Agenda Urbana del municipio, trata, además, de ofrecer una visión global de las concretas necesidades urbanísticas del municipio y de apuntar las mejores alternativas para la resolución de las mismas, aspirando así a facilitar las tareas de plasmación del Plan de Acción de la Agenda Urbana desde el día siguiente a su aprobación.

II.- PLANEAMIENTO ACTUAL, SU VIGENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA LISTA. POSIBILIDAD DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS QUE NO SE HAYAN DESARROLLADO.

Como ya hemos apuntado en la introducción, el planeamiento urbanístico actual del municipio está recogido en revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas el día 13 de julio de 2005 (BOP de Almería, de 4 de enero de 2006), las cuales están sometidas, por referencias concretas, a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aunque no adaptadas íntegramente a las previsiones de dicha Ley dado que, a la fecha de la entrada en vigor de la misma, el día 20 de enero de 2003, ya había recaído aprobación inicial de dicho instrumento de planeamiento.

Posteriormente, concretamente el día 5 de abril de 2010 (BOP de Almería, de 3 de agosto de 2011), el Ayuntamiento de Gádor adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Gádor. Pero como quiera que el referido acuerdo fue impugnado, finalmente la Sentencia dictada el día 11 de mayo de 2017 por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía declaró la nulidad de dicha adaptación parcial, por lo que permanece en vigor la revisión de las NNSS indicada en el párrafo anterior.

Centrándonos ya en la compatibilidad del planeamiento actual con la nueva normativa urbanística, debemos comenzar indicando que la LISTA establece en su Disposición Transitoria Primera que dicha norma “... será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor”, lo que ocurrió el día 23 de diciembre de 2021.

No obstante, la Disposición Transitoria Segunda establece que “... todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley”.

El problema que general la concurrencia de estas dos disposiciones radica en que la LISTA supone una alteración sustancial en casi la totalidad de los conceptos, los instrumentos y los mecanismos urbanísticos preexistentes, puesto que se modifica el régimen jurídico del suelo, su clasificación y transformación, así como el sistema de planificación urbanística y las vías para su ejecución, entre otros aspectos y en lo que a este informe respecta.

Así, por ejemplo, la LISTA clasifica el suelo únicamente en suelo urbano y suelo rústico (art. 12) desapareciendo la anterior clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable que preveía la normativa en la que se encuadraban las actuales NNSS del municipio, por lo que se debe analizar cómo regula la LISTA esta aparente incompatibilidad.

A.- Aplicación de la LISTA a partir de su entrada en vigor.

Por los motivos antes apuntados, la Disposición Transitoria Primera, inmediatamente tras establecer la *“aplicación íntegra, inmediata y directa”*, fija las reglas que deben operar para la coexistencia de la nueva norma con los instrumentos de planeamiento preexistentes, como lo son las NNSS del municipio, en los siguientes términos:

a.- En relación con la clasificación del suelo y el régimen de transformación de urbanística:

1ª.- En cuanto a la clasificación del suelo, la norma establece que serán terrenos urbanos aquellos clasificados como tales en el planeamiento general vigente, si lo hubiera. Siendo éste el caso del municipio de Gádor.

Con independencia de ello, también establece la referida disposición transitoria, por remisión al articulado de la ley, que tendrán asimismo dicha consideración aquellos terrenos que, *“...estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o*

asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

...

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente”.

Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de las NNSS de Gádor, habrá que analizar individualizadamente la posibilidad de que algunos terrenos puedan haber alcanzado la consideración de urbanos, por cumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, aunque no estén clasificados como tales en dicho planeamiento.

El resto de terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con las siguientes posibles categorías recogidas en la LISTA:

- Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.
- Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos.
- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística.
- Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Finalmente, la norma también establece la posible existencia del “hábitat rural diseminado”, que la norma define como un “conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen

características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora”.

Es en los diferentes apartados de la anterior clasificación en los que deberán incardinarse desde este momento el suelo urbano, consolidado o no consolidado, el suelo urbanizable, sectorizado y no sectorizado, así como el suelo no urbanizable que están clasificados como tales en las NNSS del Gádor vigentes.

2ª.- Al suelo urbano determinado como no consolidado en las NNSS vigentes, siempre y cuando cuenten con planeamiento de detalle aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la LISTA, se le aplicará el régimen previsto en dicha norma para las actuaciones de transformación en suelo urbano, esto es, actuaciones de mejora urbana (art. 27) y de reforma interior (art. 29), así como actuaciones urbanísticas (art. 24.2).

3ª.- El suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en las NNSS, pero teniendo en cuenta la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización prevista en la LISTA, lo que significa que, en el caso de que no tenga aprobada la ordenación detallada, se deberá tramitar el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. También se debe tener en cuenta que, si esto no se hace en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la LISTA, las determinaciones fijadas en el POT de Almería tendrán prevalencia sobre las NNSS, por lo que, a partir de ese momento, el Plan Parcial de Ordenación que se elabore deberá ajustarse a las determinaciones de aquél.

También se deberá prever la posible suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados que podrá acordar el Ayuntamiento durante la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el Plan de Ordenación Urbana (POU) que analizaremos a continuación. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

4.^a Por su parte, el suelo urbanizable no sectorizado podrá desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en las NNSS para proceder a su sectorización y requerirán que se tramite el procedimiento que establece el artículo 25 de la LISTA para la delimitación, a saber:

“a) El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

b) La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.

c) El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.

d) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación”.

b.- En relación con la actividad de edificación, se establecen las siguientes reglas:

1^a.- En los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas que estuvieran en tramitación a la entrada en vigor de la LISTA el interesado podrá solicitar que le sean aplicados los medios de intervención administrativa sobre la actividad de la edificación prevista en dicha norma.

La trascendencia de esta previsión normativa radica en que la LISTA sustituye la licencia urbanística por una declaración responsable para una gran cantidad de supuestos que se recogen en el artículo 138.

2.^a En cuanto a los procedimientos sobre incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación que estuviesen iniciados a la entrada en vigor de la LISTA, continuarán tramitándose conforme al procedimiento que les fuese de aplicación en el momento de su inicio, si bien le serán de aplicación los plazos previstos en la LISTA.

c.- En relación con los procedimientos de disciplina urbanística, se establecen las siguientes reglas:

1.^a- Los procedimientos que ya estuviesen iniciados en el momento de entrada en vigor de la LISTA, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

2.^a- El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la LISTA, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor. Lo que quiere decir que, si la LISTA establece nuevas infracciones urbanísticas o las califica con mayor gravedad, éstas no pueden ser aplicadas a actos cometidos con anterioridad a su entrada en vigor. Al mismo tiempo, si la LISTA es más favorable para el infractor, deberá aplicarse dicha norma.

En definitiva, que la aplicación de la LISTA no puede conllevar una mayor sanción para el infractor que la que le correspondiese conforme a la norma que estuviese vigente en el momento de cometer la infracción.

B.- Vigencia, innovación y adaptación de las NNSS y de los instrumentos vigentes.

a.- Como ya hemos apuntado, conforme a la LISTA, las NNSS de Gádor vigentes, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de dicha norma, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación que establece la propia LISTA.

b.- Por el contrario, desde la entrada en vigor de la LISTA no es posible iniciar la revisión de las NNSS o de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, puesto que la modificación del planeamiento general sólo puede realizarse a través de las nuevas figuras que establece la LISTA.

c.- Por su parte, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA, no pudiendo delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución de las NNSS por los instrumentos de planeamiento previstos en la LISTA.

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado por las NNSS se puede continuar su ejecución aprobando, en su caso, el instrumento de ordenación detallada que sea necesario.

Por lo tanto, la limitación antes referida, de no poder suponer la delimitación de actuaciones de transformación en suelo no urbanizable, opera sobre el suelo que quede clasificado como rústico común, hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal que sustituya a las NNSS vigentes.

Mientras estén vigentes las NNSS se podrán delimitar las actuaciones de transformación urbanísticas o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, siempre que se siga el procedimiento previsto en el artículo 25, para la delimitación de actuaciones

de transformación, o en el artículo 109 en relación con el 99, para la delimitación de ámbitos de ejecución asistemática por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, o, en su caso, se inicie la tramitación del correspondiente planeamiento de detalle, tanto el Plan de Reforma Interior como el Estudio de Ordenación.

d.- Las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por las NNSS podrán seguir su desarrollo y deberán cumplir con los estándares de dotaciones públicas contempladas en el artículo 17 de la LOUA hasta que sea aprobado el Reglamento de la LISTA.

e.- Finalmente, la LISTA establece la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico municipal al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería en el plazo máximo de cuatro años. El transcurso de este plazo sin haberse producido dicha adaptación determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre las NNSS de Gádor.

III.- NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GÁDOR: ENFOQUE, ALTERNATIVAS Y TRAMITACIÓN QUE SE DEBERÁ SEGUIR.

A.- Precisión previa.

Como ya hemos apuntado anteriormente, las NNSS de Gádor no están adaptadas a la LOUA porque la Sentencia dictada el día 11 de mayo de 2017 por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía anuló el acuerdo adoptado el día 5 de abril de 2010 por el Ayuntamiento de Gádor, de aprobación definitiva de la adaptación parcial de las NNSS a dicha norma.

Debido al carácter de norma reglamentaria que se ha atribuido a los planes urbanísticos, la declaración judicial de nulidad o anulación de alguna de sus partes o trámites ha conllevado la nulidad total del instrumento de ordenación urbanística afectado por dicha sentencia. La LISTA pretende reducir esta devastadora consecuencia, regulando en su artículo 7 que la invalidez de una parte de un instrumento de ordenación no conllevará necesariamente la nulidad de ese

instrumento de ordenación o de otros instrumentos de ordenación o de gestión que sean susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

Por lo tanto, consideramos que los nuevos instrumentos de planeamiento del municipio deberán redactarse, no ya sólo intentando respetar en todo momento las prescripciones y trámites que establece la propia LISTA y la disposición reglamentaria que le resulten de aplicación, sino que deberán tener en cuenta la referida modificación legislativa para tratar de estructurarse de forma que una hipotética declaración de nulidad de uno de sus trámites o partes no “arrastre” necesariamente a la nulidad de todo el instrumento de planeamiento.

B.- Instrumentos urbanísticos a impulsar de inmediato en el municipio de Gádor.

Reiteramos aquí que la LISTA supone un cambio radical en la ordenación territorial y urbanística andaluza al sustituir completamente una gran parte de los conceptos, los instrumentos y los mecanismos urbanísticos preexistentes.

Así, en lo que interesa a este informe para conocer los instrumentos urbanísticos a impulsar de inmediato en el municipio de Gádor, diremos que la LISTA regula la ordenación urbanística en dos niveles, el general y el de detalle, con instrumentos propios para cada uno de esos niveles.

a.- El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM).

Para la ordenación urbanística general de un único municipio, la LISTA prevé la existencia de el “Plan General de Ordenación Municipal” (PGOM) y el “Plan Básico de Ordenación Municipal” (PBOM). Este último está previsto para ser utilizado en municipios de menos de 10.000 habitantes, como es el caso de Gádor, pero queda sometido a la concurrencia de otras dos condiciones cuales son, no ser litoral, ni ser parte de una aglomeración urbana.

Como quiera que Gádor está encuadrada en la Aglomeración Urbana de Almería, la cual cuenta con su correspondiente Plan de Ordenación del Territorio, aprobado por el Decreto 351/2011, de 29 de noviembre, el municipio no cumple con el indicado requisito para poder acogerse a la posibilidad de ordenarse urbanísticamente mediante un “Plan Básico de Ordenación Municipal” (PBOM).

Por lo tanto, el PGOM debe ser el instrumento que utilice el municipio de Gádor para regular su ordenación urbanística general.

El PGOM deberá comprender las siguientes determinaciones:

- La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico.

Además, también deberá establecer las siguientes determinaciones que complementan el modelo general de ordenación del municipio:

- El resto de la normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones necesarias de transformación de nueva urbanización que se estimen convenientes o necesarias, debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

b.- El Plan de Ordenación Urbana (POU).

Por otra parte, la ordenación urbanística detallada de los suelos urbanos recogidos en el PGOM se deberá realizar mediante el Plan de Ordenación Urbana (POU).

El POU, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las del PGOM:

- La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
- En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.

C.- Tramitación que se deberá seguir:

Las competencias en la aprobación, tanto del PGOM como del POU, corresponden al Ayuntamiento. No obstante, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio ha de emitir un informe, que será preceptivo y vinculante, para aprobar el PGOM.

Los trámites que el Ayuntamiento deberá seguir para aprobar el PGOM y el POU, que, si el Reglamento no precisa en su día otra cosa, pueden tramitarse a la par, son:

a.- Actos preparatorios:

- Consulta pública previa: Que será preceptiva, tanto para el PGOM como para el POU. En el acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.

Dicho acuerdo se publicará en el Tablón de Anuncios del portal web del Ayuntamiento y concederá el plazo de un mes a contar desde dicha publicación para que cualesquiera sujetos u organizaciones más representativas del municipio (asociaciones de empresarios, de trabajadores, vecinales, colegios profesionales...) puedan expresar su opinión o realizar aportaciones.

En este trámite, el Ayuntamiento podrá (más bien deberá) solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, como la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener invidencia en la elaboración de ambos instrumentos. El plazo que tiene la administración requerida es de un mes, el cual se puede ampliar un mes más, previa justificación de la complejidad de la información que se le haya solicitado. La falta de respuesta permite la continuación del procedimiento.

La LISTA también prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento solicite colaboración a la Consejería, la cual se regulará en el Reglamento que se encuentra actualmente en tramitación.

- Avance: Se deberá aprobar un documento de avance del PGOM y del POU, en los que deberá describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales

para la ordenación (delimitación de sistemas generales de áreas libres y equipamientos, o la asignación de usos globales del suelo y sus intensidades, etc.), así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

b.- Procedimiento:

- Aprobación inicial del PGOM y del POU, por parte del Pleno de Ayuntamiento. Los documentos que sean aprobados inicialmente tendrán la consideración de versión preliminar y deberán contener el estudio ambiental correspondiente. Estos documentos contendrán las determinaciones de ordenación pormenorizada y afecciones concretas sobre las parcelas.

- Información pública por plazo no inferior a 45 días desde su publicación en el BOP. El anuncio señalará el lugar de exhibición de los documentos, debiendo estar disponibles también en la sede electrónica. Durante dicho plazo todos los interesados podrán presentar alegaciones.

- Durante el período de información pública el Ayuntamiento deberá solicitar los informes sectoriales que sean preceptivos (patrimonio histórico, vías pecuarias, carreteras, etc.). Entre ellos está el informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que será vinculante. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. La solicitud y remisión de los informes se realizará a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento están pendientes de desarrollo en el reglamento que se está tramitando.

- También durante el periodo de información pública se dará audiencia a los municipios colindantes; se solicitarán informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos

intereses; y se consultará a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

- Si, posteriormente, el Ayuntamiento introdujese modificaciones sustanciales en los documentos de aprobación inicial del PGOM o del POU que no deriven de los trámites anteriormente indicados:

- Deberá realizarse un nuevo trámite de información pública.
- Deberá solicitarse un nuevo informe sectorial sin las modificaciones afectasen al contenido de un informe ya emitido.
- El PGOM, el POU o el estudio ambiental estratégico, modificados tendrán la consideración de propuesta final del plan.
- La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda deberá ratificar el informe a la versión preliminar que habrá emitido anteriormente a dichas modificaciones o, en su caso, emitir un nuevo informe. Este trámite tendrá un plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.

En el caso de que el Ayuntamiento únicamente introdujese las modificaciones que resulten de los informes recibidos o de la estimación de las alegaciones que se hubiesen no será necesario realizar un nuevo trámite de información pública.

c.- Aprobación definitiva:

- El acuerdo de aprobación deberá ser adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:
 - Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.
 - Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.
 - Denegar la aprobación definitiva.

- El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

D.- Momento para iniciar los trámites.

Entendemos que, dada la imperiosa necesidad de dotar al municipio de Gádor de una planificación urbanística ajustada a las necesidades que, desde hace décadas tiene el municipio, aconsejan el inicio inmediato de la tramitación de los instrumentos antes indicados.

No obstante lo anterior, sería conveniente esperar a la aprobación y entrada en vigor del Reglamento de la LISTA para iniciarla tramitación formal de los nuevos instrumentos, lo cual está previsto que se produzca antes de final de año, para que estén definidos los detalles de todos los trámites que se deben dar y que la LISTA establece, pero regula de forma somera.

IV.- RETOS A ATENDER DESDE EL FUTURO PLANEAMIENTO PARA DAR SOPORTE AL PLAN DE ACCIÓN DE LA AGENDA URBANA.

El Planeamiento a desarrollar en Gádor ha de articularse sobre la aplicación de dos criterios sustantivos: la sostenibilidad, en sus acepciones más amplias, y la compacidad urbana. Quienes elaboren y aprueben esas normas deberán tener ambos principios muy en cuenta, entre otras razones por que son los que pueden proporcionar a Gádor un positivo elemento diferenciador en el espacio metropolitano, que lo haga atractivo como lugar de vida, trabajo y ocio en sus desarrollos a medio y largo plazo (horizontes 2030 y 2040) posicionándola en un lugar al que puede acceder por sus propios medios.

La aplicación de esos principios obliga a que el planeamiento a desarrollar interactúe de manera inteligente y proactiva con los instrumentos de planeamiento a

escala metropolitana, que han de renovarse también en los próximos años por imperativo de la nueva Ley.

Más allá de estos principios y orientaciones generales, el planeamiento a desarrollar ha de ofrecer soluciones, e instrumentos, para abordar al menos los catorce aspectos que van a mencionarse a continuación, todos ellos críticos para una adecuada ordenación de la trama urbana, como parte esencial que es de la implantación del Plan de Acción de la Agenda Urbana.

A.- Operaciones de integración urbana de los espacios resultantes de las actuaciones de supresión de los pasos a nivel y de la intersección de la AL-3411 con la Rambla de las Balsas.

La supresión de los pasos a nivel y la intervención para salvar la Rambla de las Balsas que actualmente interseca a nivel la única carretera relevante de acceso al casco urbano (la AL-3411) son actuaciones demandadas desde hace largo tiempo por la población y reflejadas en todos los instrumentos de planeamiento que afectan a la zona (NNSS y POTA). El Plan de Acción ratifica la importancia de esas actuaciones para resolver el reto de la accesibilidad a Gádor.

Pero todas esas intervenciones, además de favorecer la accesibilidad y la continuidad urbana, tienen un amplio impacto sobre el espacio, en especial la correspondiente a la supresión del paso enclavado en pleno núcleo principal, puesto que las soluciones que se adopten dejarán “libres” y disponibles unas extensas pastillas de suelo, a las que el planeamiento deberá asignarle los mejores usos posibles para la construcción del Gádor futuro: uso residencial, industrial, equipamientos, espacios libres...

Esas actuaciones tienen además una relevante particularidad, dada por el hecho de que las tres actuaciones citadas han de contener las disponibilidades presupuestarias precisas, a cuenta de las administraciones tenedoras de las infraestructuras, para atender las afecciones que generen y reponer la funcionalidad urbana de los espacios habilitados.

La adecuada atención a esos nuevos espacios supone, además, una considerable oportunidad para la cualificación de la ciudad, al corresponder a zonas “escaparate” de la ciudad, sobre su eje de acceso, respecto de las que el planeamiento deberá plantear las mejores soluciones posibles, desplegando los instrumentos que fueran más adecuados para ello.

B.- Integración urbana del corredor de la actual carretera a Santa Fe de Mondújar (AL-3411) en su paso por el núcleo principal de Gádor (incluyendo la modernización y/o sustitución del paso inferior existente).

Este actual eje viario ha perdido en buena parte su funcionalidad como consecuencia de la desviación de la totalidad de los tráficos desde Almería con la Alpujarra almeriense por la A-348, una vía de mucha mayor capacidad y funcionalidad, con lo que soporta débiles flujos de tráfico.

Este eje atraviesa longitudinalmente todo el núcleo principal, manteniendo sus rasgos formales de carretera, cuando en la práctica y en su imagen, desempeña hoy otras funciones. Esta infraestructura, en la forma en la que actualmente está tratada, dificulta la conexión entre distintas zonas del casco urbano y, en particular, el acceso a uno de sus principales núcleos de servicios, genera espacios donde la marginalidad puede prosperar, y da al principal eje de acceso a la ciudad un carácter de “calle trasera”, escasamente atractiva para los movimientos peatonales, impropia de la función que desempeña.

Un adecuado tratamiento de integración urbana de este eje (permeabilidad, acerados, vegetación, ensanchamientos...) a lo largo del kilómetro de su travesía, durante la cual tiene también una importante función de “escaparate” del núcleo, permitiría potenciar su función estrictamente urbana, especialmente en algunos de sus tramos, y cualificaría la imagen del núcleo.

La intervención urbanizadora sobre parte del mismo sería además un componente básico de la actuación asociada a la supresión del paso a nivel, al amparo de las oportunidades que ésta brinda.

El planeamiento deberá contener las propuestas y medidas que hagan posible esta operación de integración.

C.- Tratamiento urbanístico de los espacios ocupados actualmente por las instalaciones de la cementera, fortaleciendo la continuidad del área metropolitana en su entronque con el núcleo urbano de Gádor.

Las instalaciones de la cementera, hoy titularidad de CEMEX, un núcleo industrial tratado como suelo urbano en las NNSS y destinado específicamente a la actividad que contuvo, que ocupan 284.000 m² (una superficie equivalente a casi las tres cuartas partes del suelo urbano consolidado destinado al uso residencial), en una zona relativamente llana sobre la A-348, lindera con el municipio de Benahadux, se hallan prácticamente sin actividad.

Uno de los atributos de esos suelos es precisamente el ser el espacio más próximo al área urbana de Almería, y muy bien comunicado con ella, por lo que su adecuado empleo es crucial para fortalecer la previsible continuidad que a largo plazo tenga la aglomeración almeriense y para facilitar que esa continuidad se realice con el máximo beneficio para Gádor.

Las probabilidades de que las instalaciones vuelvan a estar operativas son extremadamente bajas, tanto por el retraimiento de los mercados del cemento como por los costes económicos de su reactivación y los energéticos que requeriría su reutilización, de modo que su futuro en las condiciones actuales es incierto, con riesgos, como ha ocurrido en múltiples instalaciones similares a lo largo de Europa, en derivar a que, durante períodos más o menos largos, las actuales instalaciones se conviertan en “ruinas industriales”, de difícil gestión urbana y, en nuestro caso, un “tapón” efectivo para el entronque de Gádor con el área metropolitana.

El planeamiento a elaborar debe afrontar esta situación, reflexionando sobre las posibles alternativas que desde las capacidades de sus instrumentos pueda tener este suelo, de modo que se evite su degradación, facilite su reconversión y se puedan

aprovechar todas sus capacidades, de modo que desempeñe un importante papel en el modelo de ciudad que el plan diseñe.

D.- Inclusión de nuevas zonas verdes en el espacio urbano (ampliando en cuatro/cinco veces la superficie dedicada actualmente a ese uso).

Los trabajos de elaboración de la Agenda Urbana han puesto de manifiesto la escasa presencia en el casco urbano de zonas verdes estrictamente hablando, con unas ratios de apenas 1 m²/habitante, inferiores en diez veces a los usuales en municipios de su tamaño.

Además, las escasas zonas verdes existentes adolecen por lo general de una significativa cubierta arbórea.

Esta situación está fundada en la imagen de Gádor que tenían las NNSS en vigor, un municipio rural, con un caserío convencional y una fácil continuidad con su entorno agrario, que apenas precisaba por tanto de este tipo de equipamiento. Pero la realidad actual ya no era esa, y lo es menos aún con el modelo que la Agenda Urbana persigue para las próximas décadas (un medio atractivo, a escala de área metropolitana) tampoco es ese.

Los espacios verdes insertos en los cascos urbanos tienen unas funciones propias, de apoyo y disfrute para segmentos importantes de la población (jóvenes, niños, mayores, dependientes...), de suavización de los impactos de la acumulación de usos residenciales, de mejora del paisaje urbano, de beneficios ambientales varios...Sobre esa base la Agenda Urbana propone ampliar considerablemente los espacios verdes, para llegar a largo plazo a cuadruplica/quintuplicar la superficie actual, deseablemente mediante operaciones distribuidas por el núcleo.

Al planeamiento y a sus instrumentos de ejecución corresponde fijar la localización de esos espacios, sus dimensiones, sus rasgos y atributos...Unos espacios que han de facilitar el esponjamiento de algunos lugares del casco urbano, la

integración de algunos entornos de topografía poco apta para el uso residencial, y la continuidad con deseables desarrollos residenciales.

E.- Cualificación del conjunto de equipamientos públicos linderos con la AL-3412 y ordenación de esa pastilla urbana en línea con la cualificación estética del casco urbano y con el aseguramiento de su accesibilidad y sostenibilidad.

El municipio cuenta con un conjunto de equipamientos (piscina, centro de día, instalaciones deportivas, guardería, parque de las familias, EDAR...) agrupados en una pastilla urbana junto a la AL-3412, próxima al casco urbano. Para acceder a ella es preciso atravesar la vía del tren por algunos de los pasos que la permean.

Algunos de los equipamientos que lo componen se hallan fuera de uso (EDAR), otros precisan de mejoras y otro, el parque de las familias, es uno de los candidatos más idóneos donde llevar a cabo una notable ampliación y mejora de las zonas verdes del casco urbano.

Tratar este conjunto de elementos, para ampliar sus capacidades, integrar las parcelas en desuso, mejorar sus valores paisajísticos (máxime al hallarse en la linde el Andarax y en conexión con la margen derecha de su Vega) y fortalecer su accesibilidad, aconsejaría, además de otro tipo de medidas económicas y/o sociales, acometer un proyecto de actuación integrado para tal fin, que ha de tener un reflejo en el planeamiento, de modo que permita dichas operaciones y proponga las más idóneas conforme a la normativa urbanística.

El valor y funcionalidad de este espacio quedará, además, notablemente realizado en el contexto de supresión del paso a nivel, lo que hace aún más aconsejable la previsión urbanística de su ordenación.

F.- Esponjamiento de los espacios libres, con la apertura de “zonas estanciales” en el interior del casco urbano.

Los núcleos poblacionales, a la par que van acentuando su carácter urbano, y conforme el cambio climático y el envejecimiento los afecta, van requiriendo intercalar en su tejido urbano “zonas estanciales”: aceras, plazas, microplazas, jardines, parques y parquecitos, etc., que conforman una red de espacios específicamente dedicados a acoger el descanso y el encuentro de los vecinos, al aire libre, con dotaciones específicas de sombra y resguardo, y mobiliario adecuado a sus usuarios, donde la vegetación suele tener también alguna presencia.

El encontrar un emplazamiento adecuado para estos espacios no siempre es sencillo.

Gádor dispone de algunos espacios que, convenientemente reforzados y rediseñados, podrían desempeñar adecuadamente esa función, y precisa agregar otros, en zonas que hoy no tienen.

El planeamiento y sus figuras de desarrollo, ordenanzas incluidas, es el instrumento adecuado para desplegar de manera ordenada y jerarquizada este tipo de equipamientos por el núcleo, asegurando que cubren adecuadamente todo el casco urbano, con las dimensiones y servicios pertinentes.

Ese despliegue de una red de “zonas estanciales” ha de resultar de una ordenación de los espacios libres, íntimamente vinculada con la ordenación del viario y de los flujos de movimientos que el planeamiento vaya a señalar, y con la categorización de los espacios libres que se haga, maximizando las calles de tráfico en calma o peatonales.

G.- Recualificación del casco urbano: accesibilidad, movilidad, viviendas y microespacios degradados...

El casco urbano de Gádor, que se extiende por buena parte del núcleo principal, está marcado por la compleja topografía sobre la que asienta y por el cierre de una parte del parque de viviendas, por defunción o marcha de sus vecinos.

Tres de las consecuencias urbanísticas más sobresalientes de esos factores son: el deterioro progresivo de una parte del caserío, con los efectos que ello tiene sobre el entorno residencial y sobre el paisaje urbano, una difícil accesibilidad –en particular de los más mayores, pero también rodada- en algunas de sus zonas, y la presencia de microespacios de difícil mantenimiento.

El planeamiento futuro deberá desplegar algunos de sus instrumentos para atender esas circunstancias, de manera que se fortalezca la calidad estética del casco urbano, se generalicen medidas de accesibilidad peatonal, se traten los microespacios marginalizados... Ordenanzas, proyectos integrales, protocolos de declaraciones de ruina... serán algunas de las medidas a desarrollar, de modo que faciliten intervenciones de “acupuntura urbana” en un el marco de planes de rehabilitación, movilidad y actuación, y orienten también la actividad de mantenimiento del núcleo.

H.- Adecuación de instalaciones y equipamientos al cambio climático (refuerzo de las infraestructuras de almacenamiento de agua y de abastecimiento, atención a los espacios para usos de producción de energía, despliegue de puntos de recarga de los vehículos, extensión de soluciones de sombreado en los espacios y equipamientos públicos...).

La modificación de las condiciones climáticas en curso tiene su inmediata manifestación en los tipos de infraestructuras que han de reforzarse en la ciudad, o incluso atenderse por primera vez. Infraestructuras que, en algunos casos, requieren nuevas dotaciones de suelo y, en otros, ampliaciones y reformas de sistemas ya existentes. El nuevo planeamiento deberá contemplar y dar soluciones específicas a este tipo de nuevas demandas urbanas.

El fortalecimiento del sistema de almacenamiento y distribución de agua es uno de los más prioritarios: aumentar la capacidad de regulación, extender soluciones que minimicen las pérdidas de agua ... son algunas de las cuestiones que requieren su atención.

E igualmente prioritario es que el planeamiento atienda un tipo de infraestructuras que, en los tiempos en los que se hicieron las NNSS actualmente vigentes, apenas eran relevantes: las instalaciones de producción de energías renovables y de utilización de las mismas. Plantas de producción de Energía Fotovoltaica para autoconsumo y consumo compartido, plantas de producción de energía fotovoltaica (e híbridas) para el mercado, instalaciones de carga de vehículos eléctricos... son nuevos e importantes ámbitos temáticos que requieren definición en el planeamiento para facilitar su empleo en el casco urbano y en el término municipal.

A una escala de ordenanzas, el nuevo planeamiento convendría que atendiera el despliegue por el casco urbano de medidas pasivas que mitiguen las altas temperaturas: elementos de sombra en fachadas y equipamientos (edificios públicos, plazas, aparcamientos...), ajardinamiento...

Introducir de modo sistemático en el ámbito competencial del planeamiento la sostenibilidad no sólo es una recomendación, sino una obligación, con fuertes réditos urbanos y económicos, para vecinos e instituciones.

I.- Integración de equipamientos para la bicicleta y otros modos de transporte no convencionales (y para su entronque con el área metropolitana mediante los mismos y mediante transporte público).

Uno de los ámbitos de expresión urbana de la sostenibilidad es la Movilidad. Los Planes de Movilidad Urbana (PMUs) suelen ser uno de los componentes en los que se expresan esas actuaciones.

El caso urbano de Gádor, por sus dimensiones y estructura territorial, requiere una reflexión específica en esta materia, parte de la cual se ha de expresar en el

planeamiento, en especial, al menos, en dos de sus manifestaciones infraestructurales: las conexiones peatonales y/o en vehículos autónomos (patinetes, bicicletas...) entre sus núcleos; las conexiones en bicicleta con los municipios próximos de la Vega y con la capital.

En otro nivel de instrumentación, el planeamiento debería tratar las necesidades de interconexión con el área metropolitana de los desarrollos urbanos que se emprendan, mediante transporte público.

J.- Identificación, tratamiento y gestión de zonas de riesgos de desastres: ramblas y taludes básicamente.

Entre los rasgos físicos y climáticos del municipio se halla su exposición a episodios climáticos extremos de lluvias torrenciales, con los riesgos de avenidas y deslizamientos de laderas que ello puede conllevar, de las que hay referencias en el pasado reciente dentro, incluso, del propio casco urbano.

Desde esa perspectiva, los instrumentos del planeamiento deben identificar los suelos sobre los que conviene establecer restricciones de uso por su exposición especial a esos episodios, e, incluso, aquellos sobre los que se debe realizar un tratamiento preventivo. Esa tarea debe adquirir un detalle especial en lo que se refiere a los espacios en el entorno del suelo urbano.

K.- Atención a las explotaciones de agricultura intensiva.

El tratamiento de las instalaciones de agricultura intensiva en el municipio, conforme a las NNSS en vigor, ha sido y es ocasión de desencuentros, en tanto que ha restringido de manera muy destacada la implantación de este tipo de instalaciones en Gádor, mientras que, en municipios próximos, tanto “aguas” arriba del Andarax como más abajo, han ido extendiéndose.

La Agenda Urbana considera la conveniencia de que el municipio aproveche sus recursos para propiciar la activación de su economía, con el respeto a las normas

ambientales y a la disponibilidad de recursos que procedan y el cultivo intensivo es una de las vías para esa activación, sobradamente conocida en el área metropolitana.

La Agenda Urbana se plantea un Gádor futuro en el que, junto a su positiva inserción en el Área metropolitana con cuantas pautas urbanas procedan, se fortalezca también su aprovechamiento agrario, por las capacidades que tiene de beneficiarse, de manera pronta, de los actuales recursos de conocimiento, de disponibilidad de personas y de proximidad a los actores que facilitan esa actividad, y por la necesidad que tiene Gádor de aumentar su “empleabilidad” y sus rentas.

Desde el planeamiento convendrá clarificar las pautas para la adopción de ese tipo de uso del suelo en el término municipal, reconsiderando las disposiciones de las normas actuales en esa materia y facilitándolo cuando fuera posible.

L.- Atención y cualificación de las casas cuevas.

Gádor cuenta con unas ciento cincuenta casas-cuevas, en torno al 10% de su parque residencial ocupado. Este tipo de viviendas no tiene la relevancia que mantienen en otros municipios, pero su peso tampoco es nada desdeñable.

La problemática de este tipo de residencias es muy específica y compleja y su impacto en el paisaje y atractivo urbano también lo es.

La nueva Ley prevé que puedan emplearse para la atención a ese tipo de viviendas figuras urbanísticas específicas. Convendrá entonces que el planeamiento prevea esta oportunidad y valore su posible utilización.

M.- Pautas e instrumentos para el mantenimiento y estética de fachadas, edificios y cubiertas, en casco urbano y en zonas de entrada a la ciudad.

La Agenda Urbana se propone cualificar de manera notable el atractivo estético y funcional del núcleo urbano de Gádor, y para ello no sólo es preciso intensificar una actuación regular de mantenimiento, sino disponer de unas pautas sobre sus rasgos

formales, que deban seguirse por los propietarios de los edificios que componen el núcleo urbano y por los gestores de redes e infraestructuras.

Los instrumentos ordinarios para reflejar esas pautas son las ordenanzas urbanísticas, de modo que el nuevo planeamiento atienda, mediante ellas, esos requerimientos de ornato y decoro, muy relevantes para el logro de ese importante objetivo de la Agenda Urbana: tipos y materiales de pavimentos de firmes y Acerados y de elementos del mobiliario urbano (maceteros, pasamanos....) soterramiento de redes de cableado, tipos de materiales de fachadas y cerramientos, tonos de las mismas, delimitación de solares vacíos... son materias en las que ese tipo de instrumentos deberían detenerse.

Una atención particular debería establecerse sobre los espacios de entrada a la ciudad, “escaparate” de la misma, que podría contar con disposiciones particulares, en las que se preste una atención especial a las fachadas de sus edificios, a su mobiliario urbano, a la articulación de la estación de ADIF con la ciudad y a su tratamiento paisajístico.

N.- Plan especial de la Vega del Andarax, en coordinación con el área metropolitana.

En el marco del planeamiento del área metropolitana la Vega del Andarax es señalada como el principal componente de su sistema de Espacios Libres, una especie de oasis que vertebrará su eje Norte/Sur, desde Santa Fe hasta Almería. La consideración que esta Vega recibe en el POTA aún no se ha reflejado en instrumentos de planeamiento propios del municipio.

Sin olvidar esa significación metropolitana y reteniendo la valoración que en ella recibe, la Vega tiene, además, un interés particular para el municipio por diversas razones, que aconsejaría un tratamiento singularizado por el planeamiento, capaz de proponer un marco de intervención a cuantos agentes públicos y privados actúan en ella.

Entre esas razones y para empezar, cabe destacar que la Vega es un espacio de interés por la actividad agraria que aún acoge, que da parcial soporte a lo que resta de actividad industrial en Gádor; una actividad fundada básicamente en el cultivo de cítricos, que convendría que fuera objeto de una profunda modernización (variedades, especies...), donde el empleo adecuado del agua y la protección física de las infraestructuras de riego han de tener un papel destacado. Una actividad que se encuentra en progresivo abandono, con la pérdida de los valores paisajísticos y de su contribución económica a las rentas de sus ciudadanos que ello conlleva. La apuesta de la Agenda Urbana por potenciar cuantos recursos productivos tiene la ciudad se manifiesta de modo particular en el fortalecimiento de este ámbito.

Por otro lado, es un espacio donde se halla un hábitat residencial diseminado, en expansión. El planeamiento deberá tratar este complejo proceso.

En tercer lugar, la Vega está siendo lugar de expansión de actividades de ocio y turísticas, susceptibles de crecer a medida que el área metropolitana continúe consolidándose como tal. Como en el caso anterior, el planeamiento deberá ser el ámbito en el que se trate ese complejo proceso.

En cuarto lugar, la Vega es un eje de conexión peatonal y ciclista con otros municipios próximos, siendo incluso un pequeño tramo del “camino de Santiago” que arranca en la capital. Fortalecer su función como eje de este tipo de modos de movilidad ha de ser objeto de atención, en tanto que se presta bien a dar cabida a un “corredor verde metropolitano”.

Y, en quinto lugar, la Vega contiene un buen número de elementos de los antiguos sistemas de regadío que durante siglos proveyeron de alimentos a los municipios del Bajo Andarax. La preservación y recuperación de algunos de ellos conviene que esté presente en el momento de diseñar las actuaciones de planeamiento sobre ese ámbito.

Las soluciones que el planeamiento plantee sobre este espacio habrán de trasladarse en su momento al planeamiento supramunicipal, de la Aglomeración

Urbana, lo que previsiblemente habrá de contribuir a configurar el estatus jurídico-administrativo de los instrumentos que se diseñen para ello.

Este es el informe que bajo el leal saber y entender realiza el letrado que suscribe y que somete su contenido a cualquier otra opinión mejor fundada en Derecho, en Almería, a 8 de septiembre de 2022.

“Trideco Asesores, SLP”.

Ldo. Javier Cano Sánchez.