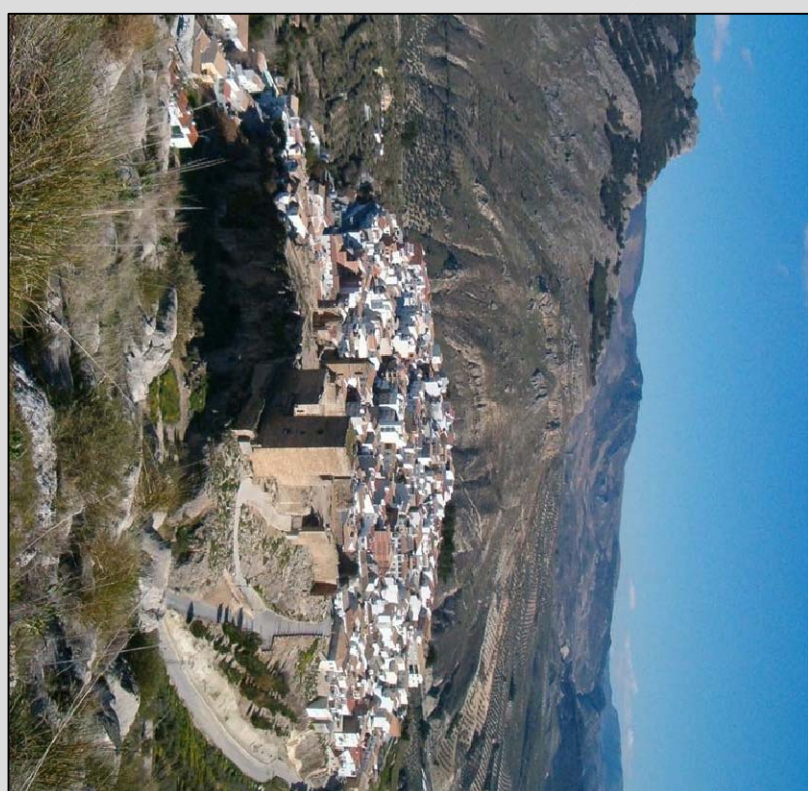


DOCUMENTO I : MEMORIA

DOCUMENTO II : PLANOS

DOCUMENTO III : ANEXO A LA NORMATIVA DE LAS NNSS

junio 2011



ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA. PGOU
LA GUARDIA DE JAÉN

ÍNDICE

1. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	2
2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	3
2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	3
2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	4
3. INFORMACIÓN ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE	5
3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN	5
3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO	5
3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO	9
3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	10
4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACION	11
4.1. CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO	11
4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA	13
4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	15
4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ZONAS HOMOGÉNEAS	15
4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	17
4.6. ESPACIOS , ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	17
4.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTIÓN	17
5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	19
6. EQUIPO REDACTOR	19

1. ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

El Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de La Guardia de Jaén a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 37.1.22 del Estatuto de Autonomía de Andalucía encomiendan a los poderes públicos que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello la presidencia de la Junta de Andalucía, y en el marco de sus competencias, asumiendo el mandato constitucional antes referenciado firmó el pasado 13 de diciembre de 2007 con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias el Pacto Andaluz por la Vivienda para además de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, fomente el empleo y la economía andaluza en el sector de la construcción y de la industria auxiliar.

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define diversas líneas de actuación, en primer lugar quiere habilitar un procedimiento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de forma rápida o al menos ágil.

En segundo lugar, esa adaptación parcial deberá contener por tanto, entre otras, las disposiciones necesarias para garantizar suelo suficiente para atender las necesidades de vivienda protegida de cada municipio y, al menos, el porcentaje que dispone la LOUA. Para ello se dicta una serie de observaciones a la técnica urbanística que provoque la disponibilidad de esos suelos sin tener que pasar por el complicado procedimiento de los planes generales o sus revisiones, de hecho, cuando de la adaptación parcial se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación estructural del planeamiento general en vigor, y siempre que las mismas tengan por objeto dotar al municipio de suelo residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida, suelo dotacional o suelo industrial, se insiste en que el procedimiento deberá ser también ágil y abreviado, de tal manera que los informes sectoriales autonómicos se realicen por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en el plazo máximo de un mes. Esto no hace sino insistir en el objetivo primero del Decreto.

En tercer lugar, y también pensando en la agilidad de la tramitación, se define la competencia para la aprobación de los documentos y si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, sí puede ser el propio

Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se deriven Modificaciones que afecten a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quién tendrá la resolución definitiva.

Y por último, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puedan plantear en los municipios andaluces, desde el Decreto se insta a una serie de flexibilizaciones en los límites establecidos al crecimiento territorial de los Planes Generales, así como al límite establecido con carácter general para los próximos ocho años, al crecimiento en cada municipio de su población en función del tamaño del mismo.

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2.1. MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEORICA

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de La Guardia de Jaén, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), y sus posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda apartado 2º de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos del 1 al 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Guardia de Jaén (en adelante NNSS), aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 7 de abril de 1989 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 5 de mayo de 1989.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NNSS. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

2.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, y conforme al Decreto 11/2008, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c). c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que,

independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, es decir, de los criterios de clasificación del suelo urbano conforme a la LOUA.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

3. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1. AMBITOS DE LA INFORMACIÓN

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general y de desarrollo, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

En segundo lugar, con respecto a la legislación sectorial, los artículos 3.2.c) in fine y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que se deberá reflejar en el documento de adaptación las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, así como el suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que corresponda dentro de las cuatro que se establecen en la LOUA, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

5

3.2. DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en La Guardia de Jaén fueron aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 7 de abril de 1989 y publicada su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 5 de mayo de 1989.

La necesidad de la redacción de las Normas Subsidiarias, se debe a la insuficiencia del Proyecto de Delimitación anterior, por cuanto que el mismo no respondía a las necesidades de la población en el orden urbanístico, máxime conocida la diferente zonificación existente en las proximidades de la carretera N323 donde hay un fuerte establecimiento de viviendas de segunda residencia que son utilizadas por los habitantes de la capital jiennense en las épocas de estío, dadas las características del microclima del lugar.

Asimismo, se pretendía un tratamiento más apropiado de la morfología urbana para corregir posibles deficiencias, y era necesario estudiar un ordenamiento adecuado a las márgenes de la ribera del Guadalbullón que se encuentran con un alto índice de degradación ambiental como consecuencia de las ocupaciones indicadas anteriormente.

Las características del municipio (tamaño, dinámica, relación con otros municipios, problemática heredada, impacto de actuaciones, tensiones internas, etc) aconsejan el instrumento de NNSS Municipales, como figura adecuada a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y la capacidad de gestión y programación del municipio.

Las NNSS de La Guardia de Jaén establecen las siguientes clases de suelo: suelo urbano, áreas aptas para urbanizar y suelo no urbanizable.

Desde las NNSS en las zonas marginales a la N323 se han incluido un total de nueve "bolsas" de suelo urbano. Dentro de esta clase de suelo aparecen en las NNSS, a desarrollar por normativa de Plan Parcial anterior a las NNSS, dos de estas "bolsas", La Yuca y Campolivo.

Con respecto a las áreas aptas para urbanizar, se prevén dos zonas residenciales, S.A.U.-1 y S.A.U.-2, que se ubican fuera del núcleo actual de La Guardia de Jaén y tratan de poder atender a la tendencia de construcción de segunda vivienda sin degradar las zonas situadas junto a la ribera del Guadalbullón o aquellas que tienen unos altos valores agrícolas.

Y por último, el resto del suelo del término municipal se declara no urbanizable. Dentro de este suelo se establecen unas zonas sobre las que, al amparo del PEPMF, se aplican unas determinaciones protección especial.

A continuación, en los listados y cuadros adjuntos, se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación. Asimismo se recoge en los planos 02a, 02b y 03a y 03b de la presente Adaptación.

PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES EN EL MUNICIPIO

Desde su entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP de Jaén, las Normas Subsidiarias de este término municipal han sufrido algunas Modificaciones. A continuación se recogen los instrumentos de Planeamiento General y posteriormente los de Desarrollo elaborados al amparo de las Normas Subsidiarias vigentes, que se encuentran vigentes:

MODIFICACIONES DE LAS NNSS

■ **Modificación tras Castillo y Azadores.**

Se incluyen dos ámbitos de suelo no urbanizable como urbanos redelimitando el límite del suelo urbano del núcleo principal de La Guardia de Jaén. Los ámbitos son el de tras Castillo y Azadores.

Aprobación Definitiva	07/03/1996
Publicación BOP	23/03/1996

■ **Modificación El Arrabal.**

Modifica el artículo 135 de las NNSS que se refiere a las determinaciones del área apta para urbanizar S.A.U.-2 estableciendo dos zonas diferenciadas.

Aprobación Definitiva	10/10/1996
Publicación BOP	17/12/1996

■ **Modificación U.A.-1 Torrejón.**

Modifica la Unidad de Actuación del núcleo urbano principal U.A.-1.

Aprobación Definitiva	26/07/1999
Publicación BOP	10/08/1999

■ **Modificación La Manseguilla.**

Reclasifica suelo no urbanizable en apto para urbanizar.

Aprobación Definitiva	08/06/2000
Publicación BOP	13/07/2000

■ **Modificación Los Cascajales.**

Reclasifica suelo no urbanizable en apto para urbanizar industrial (Los Cascajales A y B).

Aprobación Definitiva	18/04/2002
Publicación BOP	15/05/2002

■ **Modificación Paraje Guaduala.**

Reclasifica suelo no urbanizable en suelo urbanizable ordenado.

Aprobación Definitiva	27/11/2007
Publicación BOJA	03/02/2010

PLANES PARCIALES

■ **Plan Parcial El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos (zona mayor del S.A.U.-2).**

Aprobación Definitiva	30/12/1997
Publicación BOP	03/04/1998

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos. Fase 5ª (zona menor del S.A.U.-2). 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 25/11/2005 Publicación BOP 01/02/2006 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudio de Detalle C/ Ramón y Cajal nº 6. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 12/04/2006 Publicación BOP 10/05/2006
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación de Plan Parcial Jardines de La Yuca. <p>Se modifican ciertas determinaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 26/04/1991 Publicación BOP 11/05/1991 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación de Plan Parcial El Arrabal. <p>Se reajustan superficies de parcelas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 29/03/2001 Publicación BOP 26/05/2001 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial Los Cascajales A (elaborado por EPSA). 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 16/09/2003 Publicación BOP --- 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial Los Cascajales B. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 08/03/2004 Publicación BOP --- 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificación de Plan Parcial Los Cascajales B. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 12/05/2009 Publicación BOP 23/09/2009 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan Parcial de la zona de la Mansequilla 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 10/05/2001 Publicación BOP --- 		

ESTUDIOS DE DETALLE

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudio de Detalle Jardines de La Yuca, Altos del Puente Nuevo, Zona Comercial 1. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 02/08/2005 Publicación BOP 21/10/2005
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudio de Detalle Polígono Industrial Los Cascajales A. 	<ul style="list-style-type: none"> Aprobación Definitiva 02/08/2005 Publicación BOP 21/10/2005

MODIFICACIONES DE LAS NNSS		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Modificación tras Castillo y Azadores	07/03/1996	23/03/1996
2	Modificación El Arrabal	10/10/1996	17/12/1996
3	Modificación U.A.-1 Torrejón	26/07/1999	10/08/1999
4	Modificación zona de La Manseguilla	08/06/2000	13/07/2000
5	Modificación Los Cascajales	18/04/2002	15/05/2002
6	Modificación Paraje Guadualla	27/11/2007	03/02/2010 (BOJA)

PLANES PARCIALES		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Plan Parcial El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos (zona mayor del S.A.U.-2)	30/12/1997	03/04/1998
2	Plan Parcial El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos. Fase 5ª (zona menor del S.A.U.-2)	25/11/2005	01/02/2006
3	Modificación de Plan Parcial Jardines de La Yuca	26/04/1991	11/05/1991
4	Modificación de Plan Parcial El Arrabal	29/03/2001	26/05/2001
5	Plan Parcial Los Cascajales A (EPSA)	16/09/2003	---
6	Plan Parcial Los Cascajales B	08/03/2004	---
7	Modificación de Plan Parcial Los Cascajales B	12/05/2009	23/09/2009
8	Plan Parcial zona de La Manseguilla	10/05/2001	---

ESTUDIOS DE DETALLE		FECHA APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACIÓN BOP
1	Estudio de Detalle Jardines de La Yuca, Altos del Puente Nuevo, Zona Comercial 1	02/08/2005	21/10/2005
2	Estudio de Detalle Polígono Industrial Los Cascajales A	02/08/2005	21/10/2005
3	Estudio de Detalle C/ Ramón y Cajal nº 6	12/04/2006	10/05/2006

3.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Desde la Aprobación Definitiva de las NNSS el 7 de abril de 1989 por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de la provincia de Jaén, se han producido algunos desarrollos urbanísticos. Con respecto a la gestión propuesta de las NNSS se ha ejecutado una Unidad de Actuación, así como suelos introducidos por modificaciones a las NNSS se encuentran ejecutados totalmente o con sus respectivos planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente. Por tanto, la situación urbanística del término municipal difiere bastante de la recogida en el momento de la aprobación definitiva de las NNSS.

Con respecto al **suelo urbano**, desde las NNSS en las zonas marginales a la N-323 se han incluido un total de nueve “bolsas” de suelo urbano, dos de las cuales corresponden a los denominados “Jardines de la Yuca” y “Campolivo”, Planes Parciales desarrollados con la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento. Estas bolsas son: La Yuca, Los Pinos, Jardines de la Yuca, Los Amigos, Campolivo y cuatro zonas sin nombre conocido. Por tanto, se diferencian desde las NNSS “suelo urbano consolidado” y “suelo urbano. Normativa según Plan Parcial”.

Dentro del “suelo urbano consolidado” se establece una pequeña diferenciación entre Casco Antiguo y Residencial Ensanche, en lo referente al tratamiento estético de adecuación al entorno para las edificaciones que hayan de ejecutarse en aquel, correspondiendo el primero a la zona céntrica del núcleo urbano principal de La Guardia de Jaén y el segundo al resto de suelo urbano del término. Dentro de éste último se localizan dos unidades de actuación, las U.A.-1 y U.A.-2.

Y dentro del “suelo urbano. Normativa según PP”, se encuentran los “Jardines de la Yuca” y “Campolivo”, cuyos Planes Parciales han sido aprobados definitivamente con la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Con respecto a las **áreas aptas para urbanizar**, se establecen dos zonas de previsión residencial que se ubican fuera del núcleo actual de La Guardia de Jaén y tratan de poder responder a la tendencia de construcción de segunda vivienda sin degradar las zonas situadas junto a la ribera del Guadalbullón o aquellas que tienen unos altos valores agrícolas. La primera de ellas denominada “El Arrabal” (S.A.U.-2) se sitúa entre la carretera que une La Guardia de Jaén con Jaén, justo en el límite entre los dos términos municipales. Es un terreno con pocas aptitudes agrícolas y que, sin embargo presenta unas agradables vistas a la capital, lo que justifica su atractivo. Presenta una superficie de 553.750 m². La otra zona (S.A.U.-1) ocupa parte de una finca denominada “El Fontanar”. Ambas zonas se destinan a residencia unifamiliar aislada.

El resto del suelo del término municipal se declara **suelo no urbanizable**. Dentro de este suelo se establecen unas zonas sobre las que, al amparo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Jaén (en adelante (PEPMF), se aplican unas determinaciones de protección especial. En el PEPMF de Jaén se encuentran como Complejos Serranos: la Sierra de San Cristóbal (CS-19) y la Serrezuela de Pegalajar (CS-20).

Se definen para este grado de protección tres tipos de zonas:

- Áreas forestales de interés ambiental y recreativo: estribaciones de la Serrezuela de Pegalajar y de Monte Prieto y alrededores.
- Riberas: la ribera del Guadalbullón en la zona próxima al límite con el término municipal de Jaén.
- Huertos, regadíos y vegas tradicionales: el resto de la ribera del Guadalbullón y zonas agrícolas de interés en el término municipal de La Guardia de Jaén.

Con respecto a los usos, en las NNSS no se recoge ningún terreno con destino industrial por considerar que la población no presenta expectativas a tal uso, siendo las industrias implantadas en el momento de la redacción de las NNSS pequeñas cooperativas, compatibles con el uso residencial. No obstante, con posterioridad, se aprueba definitivamente con fecha de 18 de abril de 2002 una Modificación a las NNSS que introduce nuevos suelos industriales.

Una vez examinado el contenido de las NNSS, cabe mencionar que se han producido seis Modificaciones de las mismas, de las cuales una de ellas, la Modificación 1 de Tras Castillo y Azadores introduce nuevos suelos directamente como urbanos en el perímetro del núcleo principal, otras tres reclasifican suelo no urbanizable en suelo apto para urbanizar residencial (Modificación 4 La Mansegulla) e industrial (Modificación 5 Los Cascajales), así como en suelo urbanizable ordenado (Modificación 6 Paraje Guaduala); y las otras dos modificaciones (Modificación 2 El Arrabal y Modificación 3 UA-1, Torrejón) alteran determinaciones de ámbitos ya existentes y delimitados en las NNSS.

A continuación se recogen en las distintas clases de suelo, el estado actual de cada unidad de ejecución y de cada sector, indicando específicamente en cada uno de ellos si han surgido de una Modificación de las NNSS, si poseen planeamiento de desarrollo y en la fase en la que se encuentran.

EN SUELO URBANO

Unidades de Actuación:

- U.A.-1: Unidad de Actuación Residencial. Introducida desde las NNSS. Se encuentra modificada por la Modificación 3 UA-1, Torrejón, con fecha de aprobación de 26/07/1999. Ya urbanizada y ejecutada.
- U.A.-2: Unidad de Actuación Residencial. Introducida desde las NNSS. Sin ordenación pormenorizada. No se encuentra desarrollada.

EN ÁREA/SUELO APTO PARA URBANIZAR

Suelo Apto para Urbanizar:

- S.A.U.-1: Suelo Apto para Urbanizar Residencial “El Fontanar”. Introducido desde las NNSS. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha de 20/12/2007. Sin embargo, con fecha de 15 de abril de 2008 fue dictado un auto por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que instó a la suspensión del acuerdo plenario en el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial. Por tanto, en la actualidad no se encuentra ordenado pormenorizadamente.
 - S.A.U.-2: Suelo Apto para Urbanizar Residencial “El Arrabal”. Se introduce desde las NNSS y se encuentra modificado través de la Modificación 2 de las NNSS (AD 10/10/1996), que modifica las determinaciones del artículo 135 de las NNSS y divide el ámbito en dos zonas. El ámbito entero cuenta con ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial “El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos” aprobado definitivamente con fecha de 30/12/1997, la zona de mayor superficie (405.100 m²) y a través de Plan Parcial “El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos. Fase 5ª”, la zona restante, aprobado definitivamente con fecha de 25/11/2005. Ambas zonas se encuentran totalmente urbanizadas y la de mayor dimensión edificada.
- Nota: Tras la comprobación de los límites de las superficies de los Planes Parciales, nos encontramos con una cuña de suelo que limita con la línea del término municipal que no se encuentra ordenada pormenorizadamente ni ejecutada. Se entiende que tras medición topográfica del terreno para la elaboración de los Planes Parciales se encuentran realmente fuera del ámbito que señalaban las NNSS, por tanto esa cuña de terreno se recoge en la Adaptación como suelo no urbanizable natural o rural.
- S.A.U.-La Manseguilla: Suelo Apto para Urbanizar Residencial “La Manseguilla”. Se introduce a través de la Modificación 4 de las NNSS aprobada con fecha de 08/06/2000. El Proyecto de Urbanización de aprobó definitivamente el 12/07/2001, se recepcionó por parte del Ayuntamiento y está edificado casi en su totalidad.
 - S.A.U.-Los Cascajales A y B: Suelo Apto para Urbanizar Industrial “Los Cascajales”. Se introduce a través de la Modificación 5 de las NNSS aprobada con fecha de 18/04/2002. Se encuentra aprobado definitivamente el Plan Parcial de Los Cascajales A, redactado por la Empresa Pública del Suelo Andaluz (EPSA) y también un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 02/08/2005, encontrándose actualmente ejecutado el sector. Los Cascajales B cuenta asimismo con su Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha de 08/03/2004 y con una Modificación del mismo aprobada definitivamente con fecha de 12/05/2009. Por tanto, Los Cascajales B se encuentra ordenado pormenorizadamente.

- Sector Paraje Guadualla Suelo Urbanizable Ordenado Residencial “Paraje Guadualla”. Se introduce a través de la Modificación 6 de las NNSS aprobada con fecha de 27/11/2007 que lo ordena pormenorizadamente, tal como se recoge en el Anexo II apartado A. Justificación de la Resolución de 27 de noviembre de 2007 por la que se aprueba, publicada con fecha de 3 de febrero de 2010 en el BOJA, en su párrafo segundo que dice lo siguiente:

“...Se trata, por tanto, de redactar el Proyecto de “Modificación de las normas subsidiarias de planeamiento”, vigentes en el término municipal de La Guardia, y generar pro un lado la reclasificación de los terrenos de no urbanizable a urbanizable, así como dotarlos potestativamente de la ordenación pormenorizada, por lo que se conseguiría finalmente un suelo urbanizable ordenado.”

3.4 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia de las NNSS de La Guardia de Jaén ha sucedido la resolución de 25/11/2002, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaria Cañada Real de Los Llanos de Arón, tramo primero comprendido desde el comienzo de Los Llanos de Arón, en las proximidades de la Venta Moya hasta las inmediaciones del Caserío de Guadualla, y por tanto, se solicita informe a la Consejería de Medio Ambiente, así como para que informe sobre las otras cuatro vías pecuarias localizadas en el término municipal de La Guardia de Jaén.

Por otro lado encontramos el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, de conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, donde se recogen los montes públicos de dominio público pertenecientes al término municipal, el JA-11076-JA Peñón del Hueco y el JA-30018-AY Baldíos de Haza Colorada.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de La Guardia de Jaén:

4.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, NNSS y sus Modificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2 a) de clasificación de la totalidad del suelo del municipio, del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación para el suelo son los siguientes:

SUELO URBANO

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el **suelo urbano consolidado** esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano nº1 de "Estructura General y Orgánica. Sistema General de Comunicaciones. Usos del Suelo", y en los planos nº 2.1 y 2.2, de "Usos Globales", de las NNSS y sus Modificaciones, no incluidos en unidades de actuación sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Los terrenos incluidos en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable delimitados en los planos nº 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4; y los planos nº 4.1 y 4.2 de las NNSS y sus Modificaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En esta situación se encuentran la U.A.-1 y el S.A.U.-2 en su totalidad, el S.A.U de la zona de La Mansequilla, así como el SAU-Los Cascajales A, introducido por Modificación 5, y que se encuentra ejecutado. Cabe mencionar que la Modificación 1

introduce suelo urbano directamente, tratándose de una ampliación del suelo urbano en dos zonas muy concretas lindantes con dos bordes del casco urbano principal, Tras Castillo y Azadores.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable de las NNSS vigentes, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Actuación no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A continuación en la próxima tabla se expresa la correspondencia del suelo clasificado por las NNSS tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el citado artículo 45.2 B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUNC-R.01	Se corresponde con la U.A.-2 de las NNSS.

Las Unidades de Actuación no desarrolladas, que a partir de la entrada en vigor de la LOUA pasan a denominarse Unidades de Ejecución, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Esta clase de suelo urbano, con las categorías existentes en el término municipal de La Guardia de Jaén, se encuentra recogida en el plano 04 de Clasificación y Categorías del suelo, de la presente adaptación.

SUELO URBANIZABLE

- a) Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como suelo urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el instrumento de desarrollo correspondiente o cuente con la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.

Conforme a la información expresada en el apartado 3.2 de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento vigente en el municipio, el sector Paraje Guadualla es introducido por modificación como Suelo Urbanizable Ordenado directamente. Este suelo se recoge en los planos de la Modificación 6 de fecha 27/11/2007 de las NNSS. Asimismo el SAU-Los Cascajales B cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBO-R.01	Se corresponde con el sector Paraje Guadualla de las NNSS y sus Modificaciones
SUBO-I.01	Se corresponde con el S.A.U-Los Cascajales B de las NNSS y sus Modificaciones

- b) Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento vigente, y no cuente con ordenación pormenorizada.

Quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado sólo el sector Residenciales "El Fontanar", por no contar con Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Adaptación parcial a la LOUA	NNSS
SUBS-R.01	Se corresponde con el S.A.U.-1 El Fontanar de las NNSS

- c) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de **suelo urbanizable no sectorizado** en el marco de la presente adaptación parcial.

Esta clase de suelo urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de La Guardia de Jaén, se encuentra recogida en el plano 04 de Clasificación y Categorías del suelo, de la presente adaptación.

SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración de suelo no urbanizable recogido en las NNSS, aunque adaptándose a las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con las características definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos del plano nº1 de "Estructura General y Orgánica. Sistema General de Comunicaciones. Usos del Suelo" y del plano nº 5 "Tratamiento del suelo no urbanizable" de las NNSS vigentes y sus Modificaciones, se consideran adaptados a las siguientes categorías:

a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general, ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado pro Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, las afecciones de carreteras de conformidad con la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, zonas forestales de conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, restos arqueológicos y protección del patrimonio según la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como la zona de protección de los tendidos eléctricos de conformidad con la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico, recogidas en la normativa de las NNSS y en sus planos.

Con respecto a las Vías Pecuarias, según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, forman parte de esta categoría de suelo las vías pecuarias del término municipal, que son las siguientes: Colada de la Dehesa Boyal, Vereda de Granada a Jaén, Vereda del Cerro de San Cristóbal, Cañada Real de los Llanos de Arón y Colada de Mancha Real a Jaén. De todas ellas tan sólo se encuentra deslindada la vía pecuaria Cañada Real de Los Llanos de Arón, en su primer tramo comprendido desde el comienzo de los Llanos de Arón, en las proximidades de la Venta Moya hasta las inmediaciones del Caserío de Guadaulla (BOJA de 08/01/2003, Resolución de 25 de noviembre de 2002).

Además, se encuentran dentro de esta categoría los montes públicos de dominio público recogidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, de conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Se encuentran en esta categoría los Complejos Serranos de la Sierra de San Cristóbal (CS-19) y de la Serrezuela de Pegalajar (CS-20), que se encuentran protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén (PEPMF de Jaén, con fecha de aprobación 07/07/1986, BOJA 01/08/1986). Con respecto a sus normas de protección, además de las Normas Generales del Título II, a estos espacios le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 35 y 37) del PEPMF.

Todos ellos son merecedores de un régimen de especial de protección para garantizar el mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter natural, ambiental, paisajístico o histórico.

c) Categoría de carácter natural o rural:

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes y sus Modificaciones, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del

proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

d) Categoría de Hábitat Rural Diseminado:

Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en las NNSS vigentes.

Esta clase de suelo no urbanizable, con las categorías existentes en el término municipal de La Guardia de Jaén, se encuentra recogida en el plano 04 de Clasificación y Categorías del suelo, de la presente adaptación.

4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, y esta obligación también se recoge en lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, puede constatarse que en el suelo urbano, sólo el suelo urbano no consolidado SUNC-R.01, a pesar de establecer la Normativa de las NNSS su desarrollo a través de Proyecto de Urbanización o Estudio de Detalle, al carecer de ordenación pormenorizada establecida por las NNSS vigentes o instrumento de desarrollo, debe cumplir con la exigencia de reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con esta requerimiento a través del establecimiento de la exigencia para el SUNC-R.01 de la reserva de suelo del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para destino a Vivienda Protegida.

En suelo urbanizable sectorizado residencial, el sector SUBS-R.01, al carecer de Plan Parcial que los ordene pormenorizadamente según se establecía en las NNSS, también deben cumplir con la exigencia de reserva

del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con este requerimiento, corrigiendo la edificabilidad y densidad de ese sector para mantener el aprovechamiento medio.

Por otro lado, en consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad con que los mismos se materializan sobre el terreno pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la equidistribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras. Los coeficientes son los siguientes:

- Coeficientes de uso y tipología: Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que se dan para el municipio de La Guardia de Jaén.

Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado el coeficiente unitario y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento del planeamiento vigente se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre. En esta línea, la vivienda protegida, estaría en el 0,85 reflejando la proporción entre el precio máximo de venta del régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

- Vivienda Libre:	1,00
- Vivienda Protegida:	0,85

SUBS-R.01

Superficie: 67.380,86 m²

Determinaciones Estructurales:

Uso Característico: Residencial

Edificabilidad Máx.Global (m²t/m²s): 0,31

Densidad Vivienda/Ha: 25

Edificabilidad Mínima destinada a VPP: 6.266,42 m²t

Aprovech.Medio UA/m²: 0,30

Pormenorización:

Nº Máximo de Viviendas: 169

Uso Pormenorizado:

Vivienda Libre:

Superficie Edif.(m²t): 14.621,65

Coef. Uso y Tipología: 1,00

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 14.621,65

VPP:

Superficie Edif.(m²t): 6.266,42

Coef. Uso y Tipología: 0,85

Coef. Localización: 1,00

Aprovechamiento (UA): 5.326,46

Dotaciones mínimas. Se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 17 de la LOUA.

Gestión urbanística:

Condiciones de desarrollo: - P. Parcial / P. Reparcelación / P. Urbanización-

Sistema de Actuación: Compensación

Prioridad: Primer Cuatrienio

Como queda reflejado en las determinaciones recogidas para el SUBS-R.01, el aprovechamiento medio es el mismo que el que se extrae de las NNSS, siendo de 0,30 UA/m². Con respecto a la densidad y edificabilidad se han tenido que corregir para poder mantener el aprovechamiento medio de las NNSS.

La edificabilidad global recogida por las NNSS es de 0,30 m²t/m²s pasando a ser de 0,31 m²t/m²s en la presente Adaptación, mientras que la densidad pasa a ser, en la presente Adaptación, de 25 viv/ha, recogándose en las NNSS una densidad de 10 viv/ha.

4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, o en su defecto, según las determinaciones contenidas en la LOUA, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos comunitarios.

Todos ellos se recogen en el plano 05 de Sistemas Generales. Núcleo Principal y en el plano 04 de Clasificación y Categorías del suelo, de la presente adaptación, de conformidad con los requisitos que se deben dar en ellos para ser definidos como sistemas generales. En este caso, según la Subsección Segunda.- Sistemas Generales de la Sección Segunda Estructura General y Orgánica del Capítulo IV del Régimen Urbanístico, del Título I, en su artículo 51.1 y ss, fija los Sistemas Generales de Comunicaciones como los contenidos en el plano nº 1 de las NNSS, con respecto a los Sistemas Generales de Espacios Libres, en el artículo 52.1 y ss de la Normativa de las NNSS, establece que tendrán tal consideración los parques urbanos existentes y grafiados en los planos de ordenación, así como las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, ferial o instalaciones análogas existentes también en los planos de ordenación. Con respecto a los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios se corresponden con aquellos centros existentes al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y análogos, así como los centros de transformación de energía, líneas de conducción de energía eléctrica en alta, de conducción telefónica y telegráfica, depósitos de agua, etc, según la grafía que figura en los planos de ordenación, todo ello de conformidad con el artículo 53.1 y ss. En la presente Adaptación se ha procedido a la interpretación de conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 10 de la LOUA.

Conforme a lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y sus modificaciones, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en las NNSS vigentes y del artículo 10 A) c) c1) de la LOUA, con respecto a los Sistemas Generales de parques, jardines y espacios libres públicos, cuenta este municipio con **10,18 m² por habitante**. Este porcentaje se obtiene teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 4.232 según el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), al que habría que sumarle el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados (suelo urbano no consolidado, SUNC-R.01, suelo urbanizable ordenado SUBO-R.01, y suelo urbanizable sectorizado SUBS-R.01), que asciende a 1.296 habitantes (consecuencia de las 56 viviendas del SUNC-R.01 sumadas a las 315 viviendas del SUBO-R.01, y a las 169 del SUBS-R.01, que aún quedan por crearse de las propuestas por las NNSS, resultan 540 viviendas en total, y considerando una media de 2,4 habitantes por vivienda). Tendríamos, pues, un total de 5.528 habitantes, que cuentan con una superficie de Sistema General de parques, jardines y espacios libres de 56.313,06 m². Se considera por tanto, que se cumplen con los mínimos establecidos para alcanzar una proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles del municipio.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres considerados para el cómputo son los que aparecen en las NNSS, que se enumeran a continuación, tal y como aparecen recogidos en el planos de ordenación estructural 05:

- SGEL 1; Superficie: 24.310,97 m²
- SGEL 2; Superficie: 1.863,17 m²
- SGEL 3; Superficie: 1.369,00 m²
- SGEL 4; Superficie: 1.080,24 m²
- SGEL 5; Superficie: 6.014,68 m²
- SGEL 6; Superficie: 21.675,00 m²

4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ÁREAS HOMOGÉNEAS

El artículo 10.1.A) d) de la LOUA, y el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, para cumplir con la obligación de reserva de vivienda protegida, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, referente al límite de densidad de 75 viv/ha y de 1 m² t/m² s de edificabilidad cuando se refiera al uso característico residencial.

En este sentido se mantienen todos los usos, densidades y edificabilidades de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable establecidas en las NNSS vigentes, excepto para el sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R.01, que por la necesidad de cumplir con lo previsto en el artículo 3.2 b) del Decreto 11/2008 referente a la exigencia del cumplimiento de la obligación de reservar suelo para vivienda protegida,

se deben modificar tanto la edificabilidad como la densidad establecidas para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS. En el caso del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-R.01, se le da cumplimiento al citado artículo, manteniendo el aprovechamiento medio, aunque sin modificar sus determinaciones de edificabilidad ni densidad.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, en el suelo urbano no consolidado, así como en las determinaciones del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, se han delimitado en los próximos cuadros, y en el plano 06 de esta Adaptación, las siguientes:

ZONAS	
ZH-1	ZH-1.1: Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial. Núcleo Principal
	ZH-1.2: Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial. Zona CN-323
	ZH-1.3: Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial. Normativa según Plan Parcial
	ZH-1.4: Zona Suelo Urbano Consolidado Residencial. El Arrabal, y la Manseguilla
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado Industrial. Los Cascajales A
ZH-3	Zona Suelo Urbano No Consolidado Residencial
SUBO-R.01	Sector Urbanizable Ordenado Residencial
SUBO-I.01	Sector Urbanizable Ordenado Industrial
SUBS-R.01	Sector Urbanizable Sectorizado Residencial

De conformidad con lo mencionado, se han delimitado en el siguiente cuadro las zonas del suelo urbano consolidado, con especificación de usos, densidades y edificabilidades globales que existen actualmente en cada una de ellas según los parámetros que se establecen en el planeamiento vigente, y que las caracterizan como zona homogénea en cuanto a los citados parámetros. Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a una, dos o tres plantas, y aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza correspondiente según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las NNSS. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Y con respecto al suelo urbano no consolidado, cuya correspondencia con las NNSS aparece en el cuadro de suelo urbano no consolidado del apartado 4.1 de este mismo epígrafe. Los resultados de la aplicación de esta metodología y tablas anteriores son los reflejados en la siguiente tabla:

ZONAS		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
ZH-1	ZH-1.1: Zona Suelo Urbano Consolidado Núcleo Principal	RESIDENCIAL	1,10	65
	ZH-1.2: Zona Suelo Urbano Consolidado. Zona CN-323	RESIDENCIAL	0,30	35
	ZH-1.3: Zona Suelo Urbano Consolidado. Normativa según Plan Parcial	RESIDENCIAL	0,26	12
	ZH-1.4: Zona Suelo Urbano Consolidado. El Arrabal, y la Manseguilla	RESIDENCIAL	0,30	12
ZH-2	Zona Suelo Urbano Consolidado. Los Cascajales A	INDUSTRIAL	0,80	--
ZH-3	Zona Suelo Urbano No Consolidado. (SUNC-R.01)	RESIDENCIAL	1,00	65

Con respecto al suelo urbanizable, se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

SECTORES		USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
SUBO-R.01	Sector Urbanizable Ordenado	RESIDENCIAL	0,415	35
SUBO-I.01	Sector Urbanizable Ordenado	INDUSTRIAL	0,80	--
SUBS-R.01	Sector Urbanizable Sectorizado	RESIDENCIAL	0,31	25

Tal como se puede comprobar, los usos, densidades y edificabilidades globales se mantienen para el ámbito SUNC-R.01, y se modifican para el SUBS-R.01, manteniendo el aprovechamiento medio en ambos casos, estableciéndose que el 30% de la edificabilidad residencial debe destinarse a vivienda protegida, dándose cumplimiento con ello, a lo contenido en el Decreto 11/2008 sobre la vivienda protegida. En el siguiente cuadro comparativo se puede apreciar lo expuesto:

SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)		DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)	
		NNSS	ADAPTACIÓN	NNSS	ADAPTACIÓN
SUBS-R.01	RESIDENCIAL	0,30	0,31	10	25
SUNC-R.01	RESIDENCIAL	1,00	1,00	65	65

4.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que el suelo urbano no consolidado (SUNC-R.01) y el del suelo urbanizable sectorizado (SUBS-R.01) corresponden a un área de reparto cada uno.

Como ya se ha justificado en el apartado 4.4 de esta Memoria, debido a la situación del suelo urbano no consolidado de uso residencial SUNC-R.01, cuyo desarrollo viene establecido en las NNSS a través de Proyecto de Urbanización o Estudios de Detalle, no contando con ordenación pormenorizada, así como ocurre con el sector SUBS-R.01, que no cuentan con dicha ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, desde la presente adaptación se les exige, por tanto, la reserva de vivienda protegida, manteniendo siempre el aprovechamiento urbanístico que se extrae de las NNSS y sus modificaciones.

4.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION

Según el artículo 10.1.A.g) de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

De conformidad con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, queda inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (en adelante CGPHA) al amparo de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, el Castillo, con la tipología de Monumento. Por otro lado, encontramos inscrito el Antiguo Convento de Santo Domingo, declarado BIC por el Decreto 507/1975 de 20 de febrero.

DENOMINACIÓN	FECHA DISPOSICIÓN	TIPOLOGÍA	CARACTERIZACIÓN
Antiguo Convento de Santo Domingo	20/02/1975	Monumento	Arquitectónica
Castillo	06/07/1983	Monumento	Arquitectónica- Arqueológica.

También nos encontramos con el “Centro Histórico de La Guardia” que tiene un régimen de protección B.I.C., pero no se incluye en la tabla porque aún no se encuentra inscrito en el Catálogo sino que aparece como incoado, con fecha de disposición 06/07/1983.

Estos espacios, ámbitos o elementos se encuentran recogidos en el plano 04 de Clasificación y Categorías del Suelo. Término municipal, de la presente Adaptación.

4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y DE GESTION

El artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En este sentido, la Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de La Guardia de Jaén. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 14 de febrero de 1989 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 9 de marzo de 1989.

Sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

En caso de que los plazos impuestos por las NNSS vigentes o sus innovaciones se encuentren desfasados o en defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

a). En el Suelo Urbanizable Ordenado: Son áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b). En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado:

El planeamiento de desarrollo del suelo urbano no consolidado y de los sectores cuyas determinaciones se establecen en la presente adaptación como consecuencia del cumplimiento de la exigencia de reserva de suelo para VPP, en este caso el SUNC-R.01 y SUBS-R.01, deberán desarrollarse dentro de los cuatro primeros años desde la aprobación de la presente adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en los Capítulos 3 y 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable respectivamente) del Anexo a la normativa de la presente Adaptación.

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

Otros Plazos:

El plazo máximo para la iniciación de las obras de edificación será de doce (12) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

El plazo para la finalización de las obras será de dos (2) años a contar desde la concesión de la licencia.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en

todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

El sistema de actuación será en todos los casos el de compensación.

5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial esta integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

01. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL
- 02a. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. TÉRMINO MUNICIPAL
- 02b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. TÉRMINO MUNICIPAL
- 02c. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. NÚCLEO PRINCIPAL
- 02d. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. N-323
- 03a. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. MODIFICACIONES. TÉRMINO MUNICIPAL
- 03b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. MODIFICACIONES. NÚCLEO PRINCIPAL
- 03c. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NNSS. MODIFICACIONES. N-323
04. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
05. SISTEMAS GENERALES.
06. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

6. EQUIPO REDACTOR

- JM MELENDEZ ARQUITECTOS SLP
- Avda. de San Francisco Javier nº 19, 5º C
- 41018 Sevilla
- 954633228 -954633213
- Dirección:
José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto