



MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE LA GUARDIA.

PROYECTO DE AMPLIACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.

PROMOTOR. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA.

SITUACION. LA GUARDIA (JAEN) .

## MEMORIA GENERAL

SERVICIOS TECNICOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

ARQUITECTO: ARTURO VARGAS-MACHUCA CABALLERO.

La Guardia de Jaén a 23 de Enero de 1.996



1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se realiza el presente trabajo por encargo del Excmo. Ayuntamiento de La Guardia.

1.2.- DEFINICION Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

Se trata de redactar el Proyecto de "MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO", vigentes en el termino municipal de La Guardia.

La modificación consiste en la inclusión de unos terrenos dentro del perímetro del suelo urbano, cambiando su actual calificación.

El contenido de la presente modificación lo constituyen:

- DOCUMENTO N° 1.- Memoria general.
- DOCUMENTO N° 2.- Planos.



1.3.- TRAMITACION Y LEGALIDAD.

La posibilidad de la modificación de las Normas Subsidiarias, aparece recogida en su artículo 8 y 9, en los que se dice:

"En los restantes supuestos y, en general, cuando ello sea voluntad corporativa, de oficio o a instancias de parte, podrán modificarse alguno o algunos de los elementos de las N.N.S.S., guardando las formalidades exigidas legalmente para su formulación" (art. 8).

"Artículo 9. CAUSAS DE LA MODIFICACION.

9.1.- Se considerarán modificaciones, aquellas alteraciones que no incidan sustancialmente en la ordenación, aún en los supuestos que éstas sean obligadas o vengan impuestas conforme al artículo 7 precedente.

9.2.- También tendrá la consideración de modificación la alteración de las NSM, aunque la misma lleve consigo cambios aislados de la calificación del suelo.

9.3.- Igualmente procederá la modificación puntual de estas Normas cuando, en suelo no urbanizable, se aprecien circunstancias no previstas que aconsejen la previsión de nuevas áreas aptas para la urbanización y estén justificadas las conexiones con las redes fundamentales de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en la Zona "Trascastillo y Azadores", fué aprobado provisionalmente por la Corporación Municipal en sesión de fecha 29 de Noviembre de 1.995

La Guardia de Jaén 23 de Enero de 1.996  
EL SECRETARIO

urbanización y se resuelvan adecuadamente las dotaciones de servicios y equipamiento a través del correspondiente Plan Parcial, que se tramitará simultáneamente con la modificación que amplíe el suelo destinado a nuevas áreas aptas para la urbanización."

La tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias, se realizara en base al art. 161 del Reglamento de Planeamiento, en el que se dice en su apartado 1º "Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación."



#### **1.4.- ZONAS EN LAS QUE SE ACTUA.**

##### **1.4.1.- Datos de los terrenos.**

Los terrenos sobre los que se propone la modificación son dos:

- a) Zona denominada TRASCASTILLO, propiedad de D. Cristóbal Robles López.
- b) Zona denominada AZADORES, propiedad de D. Miguel Salas Domínguez.

##### **1.4.2.- Situación y emplazamiento:**

- La zona denominada TRASCASTILLO, esta ubicada en la parte Oeste de la población, junto a uno de los accesos al pueblo en donde existe una calzada asfaltada.

##### **1.4.3.- Superficie.**

La forma geométrica de los terrenos es irregular asemejándose a un triangulo, con una superficie total de 7.988,336 m2.

##### **1.4.4.- Características física y topografía.**

La característica física más reseñable es el acusado carácter lineal de su configuración formal.

La Topografía es accidentada, existiendo unas diferencias de cota, transversalmente, variables ya que en algunas zonas el terreno esta a la misma cota que la calzada existente y en otras tiene pendientes suaves tanto en un sentido ascendente, como en otras que la tiene descendente. Siendo por tanto fácilmente edificable.

La sección longitudinal (paralela a la calzada) es de aproximadamente de un 10%.



**1.4.5.- Servidumbres.**

No se conocen.

**1.4.6.- Características geomorfológicas.**

El terreno posee una constitución de suelos de tierra vegetal sobre capas de piedra caliza de fácil descomposición.

La situación de los terrenos, el emplazamiento, así como su estado actual se encuentran detallados en los planos que se acompañan en el presente proyecto.

**1.4.7.- Situación y emplazamiento.**

La zona denominada AZADORES, esta ubicada en la parte Sureste de la población, con acceso directo por la carretera que une la Nacional 323 Bailen-Motril con el núcleo de población. Dicha carretera esta asfaltada actualmente.

**1.4.8.- Superficie.**

La Superficie de los terrenos se asemejan a un triángulo con una extensión de 5.500,12 m<sup>2</sup>.

**1.4.9.- Características físicas y topográficas.**

La Característica física más reseñable es la de una forma triangular comprendida entre la carretera ya indicada y un camino de acceso a los terrenos que estudiamos por la parte posterior.

La topografía es accidentada, pudiéndose decir que esta compuesta de dos bancales, uno al nivel de la rasante de la calzada y otro a un nivel inferior. Este desnivel es de aproximadamente 3,50 m.

La pendiente longitudinal de la carretera es aproximadamente de un 12%.

**1.4.10.- Servidumbres.**

Existe una línea eléctrica que cruza en la parte inferior de los terrenos.

**1.4.11.- Características geomorfológicas.**

El terreno posee una constitución con una capa de tierra vegetal sobre un terreno arcilloso y en algunas zonas con rocas. Entre los desniveles existen muros de mampostería.

La situación de los terrenos, el emplazamiento, así como su estado actual se encuentran detallados en los planos que se acompañan en el presente proyecto.



#### **1.5.- REFERENCIAS AL TRAZADO VIARIO EXISTENTE.**

##### **1.5.1.- Red viaria existente.**

###### **TRASCASTILLO.**

El viario con el que lindan estos terrenos ya se ha indicado que se trata de una calzada de circunvalación de la población, siendo el tráfico por el mismo de poca intensidad.

###### **AZADORES.**

El viario con el que lindan estos terrenos ya se ha indicado que se trata de la carretera de acceso a la población desde la N-323. El tráfico por el mismo no es excesivo y toda vez que con la ejecución de la autovía, el acceso al pueblo será por varios puntos, no es de esperar que aumente el tráfico actual.

##### **1.5.2.- Relación con el entorno.**

###### **TRASCASTILLO.**

Esta al pie del promontorio donde se ubica el Castillo y en el lado opuesto de la calzada antes citada, por lo que las fachadas de las edificaciones que se ejecuten miraran a la fortaleza y sus murallas no impidiendo sus vistas.

###### **AZADORES.**

Están en un borde de la población separados de la misma por la carretera de acceso, ocupando unos terrenos que en la actualidad son un pequeño olivar. La ubicación en estos terrenos de las edificaciones que se proyecten no afectaran la visión del entorno.

#### **1.6.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.**

En la redacción del presente Proyecto se tendrán en cuenta las consideraciones generales y las Ordenanzas de Edificación de las Normas Subsidiarias vigentes en La Guardia.



Así mismo en lo que respecta a la redacción de esta Ampliación de las N.N.S.S., son de aplicación las siguientes disposiciones:

- Ley 8/90 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.
- Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 3.288/78.

Antes de entrar en consideraciones sobre el Planeamiento Municipal, su idoneidad y características conviene hacer un inciso sobre la realidad existente en la actualidad en La Guardia.

El desarrollo del casco urbano del Municipio de La Guardia, esta condicionado por su situación geográfica y por el medio físico en el que esta ubicado.

El citado casco urbano esta compuesto de un gran núcleo central, que es el denominado casco antiguo que se desarrolla a partir del recinto amurallado en el que se encuentra el Castillo. En la zona Suroeste el casco se amplió con construcciones, que fueron en algunos casos sustituyendo las cuevas existentes que eran utilizadas. Hasta llegar a un límite donde la fuerte pendiente del terreno impedía más desarrollo urbano. En la zona Noroeste se calificaron unos terrenos como zona de ensanche con dos unidades de actuación. En la U.A-2 por tratarse de unos terrenos propiedad de un Patronato no se ha podido actuar.

Por todo ello se hace necesario el localizar unos terrenos donde puedan construirse Viviendas de tipo social que cubran la demanda de este tipo de edificaciones. Esta es la zona prevista en el Paraje denominado TRASCASTILLO. Por otro lado existe un déficit de naves de pequeña industria y almacén que es la que se pretende ubicar en el paraje denominado AZADORES, por su facilidad de comunicación.

La idea de proyectar esta ampliación del casco es para cubrir, las necesidades de construcciones de uso industrial que tal y como se indica en el apartado 5 de la Memoria Justificativa de las N.N.S.S., no se recogía ningún terreno

destinado a este fin por considerar que la población no presenta expectativas a tal uso. Extremo que en la actualidad no se da.

Las dos zonas tienen facilidad para ser dotadas de los servicios mínimos imprescindibles, para ser calificados como solares.

#### 1.6.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Guardia posee unas Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 7 de Abril de 1.989. (Publicado en el B.O.P. de 5 de Mayo de 1.989).

Han sido redactadas por el siguiente equipo:

- Don Manuel Escudero Piedra. Ingeniero de Caminos.
- Don Anselmo López Moreno. Ingeniero Industrial.
- Don Salvador Martín de Molina. Asesor Jurídico.



#### 1.6.2.- PARAMETROS DE ORDENACION.

El criterio básico seguido a la hora de ordenar el crecimiento del Municipio ha sido la consolidación de la tendencia de crecimiento y expectativas existentes en el momento.

Los criterios exigidos a la hora de delimitar el Suelo Urbano son los indicados en los artículos 9 y 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo:

Se ha seguido una línea de perímetro marcada por el casco actual, posibilitando en las zonas adecuadas, el ensanche del casco de una manera natural.

Se ha pretendido hacer flexible el nuevo perímetro urbano para dar cabida a las necesidades de reposición de viviendas y poder así trasladar hacia un habitat más digno en algunos casos y en otros dotar de terrenos propios para cubrir la demanda de pequeñas y medianas industrias.

#### 1.6.3.- CALIFICACION DEL SUELO.

La zona denominada TRASCASTILLO se *Calific* clasifica como ENSANCHE-RESIDENCIAL. Se trata de una zona donde se ubicaran viviendas unifamiliares adosadas.

Sera de aplicación el art. 73, 74 y 75 de las N.N.S.S. de La Guardia. Teniendo presente que los acabados de la edificaciones no deberan desentonar del entorno debido a su

proximidad y vistas desde la zona del Castillo.

La zona denominada AZADORES se clasifica como zona MIXTA-INDUSTRIA-VIVIENDA, siéndole de aplicación lo que se indica en el art. 77 "Uso de Industria" de las N.N.S.S. de La Guardia.



#### 1.6.4.- USOS DEL SUELO URBANO.

Los usos prioritarios del Suelo de las áreas de ampliación propuestas ya se han indicado:

TRASCASTILLO. Residencial-Garaje propio de las viviendas.

AZADORES. Industria compatible con vivienda anexa a la misma.

Entre el límite actual y la zona de AZADORES se clasifica como ZONA VERDE unos terrenos de gran pendiente que aparecieron como consecuencia de la utilización de los mismos como vertedero. Con esta solución se mejorara la imagen que en la actualidad es deprimente.

#### 1.7.- PROGRAMA DE NECESIDADES.

Se trata de ampliar el perímetro del suelo urbano en dos zonas muy concretas lindantes con dos bordes del casco urbano. No estaban incluidas en las Normas posiblemente por falta de previsión.

Por otro lado como compensación al beneficio que se genera con la recalificación del suelo, el Excmo. Ayuntamiento igualmente se beneficiara con las cesiones legales establecidas en la L.S.

De esta forma se libera una porción de suelo que cubre la demanda de la ciudad, al mismo tiempo que se cubren las necesidades aparecidas con posterioridad a la aprobación de la N.N.S.S., compensando la falta de desarrollo de las propias Normas.

Se ha pretendido enlazar la ampliación con la trama urbana existente de una forma clara y coherente y con el resto del municipio.

#### 1.8.- SOLUCION ADOPTADA.

Se ha procurado que la solución adoptada modifique lo menos posible la delimitación existente para no salirse del ámbito de una simple ampliación.



## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- DINAMICA POBLACIONAL.

En la redacción de las N.N.S.S. se hacia un análisis de la población que pese a los años transcurrido puede aplicarse al momento actual por lo que no nos extendemos más en este apartado.

### 2.2.- EDIFICACION. DINAMICA DE CRECIMIENTO.

El núcleo de La Guardia se desarrolla a lo largo de unos arcos cuyo centro sería el recinto amurallado.

Este desarrollo se debe principalmente a la incapacidad física de edificar en la parte posterior del Castillo según las N.N.S.S.

Las obras de edificación de nueva planta se han concretado en dos núcleos fundamentalmente, uno de ellos próximo al recinto amurallado, bajo un corte de la roca, donde se han desarrollado unas viviendas de promoción pública. El otro de ellos se ha concretado en las zonas próximas a la parte más alta y opuesta al Castillo con vistas a la Carretera Nacional 323.

Las edificaciones de promoción privada se han concretado principalmente en la sustitución de edificios antiguos, rehabilitación de otros transformando las cámaras en espacios vivideros y construcción de nueva planta en los solares que quedaban en los alrededores del núcleo para ser ocupados por los habitantes que vivían en edificaciones deficientes, sin condiciones higiénico-sanitarias o hasta en cuevas.

La edificación que se prevé en la zona TRASCASTILLO será de vivienda unifamiliar con 8 m. y/o 6 m. de fachada por 15 de fondo.

La edificación en cuanto a Naves que se prevé en la zona AZADORES serán de superficie variable entre 80 m<sup>2</sup>. y 400 m<sup>2</sup>., teniendo un ancho variable que oscilara entre 6 m. de fachada y 12 m.

### 2.3.- SERVICIOS URBANOS.

Desde la redacción de las N.N.S.S. se ha mejorado en la dotación de servicios urbanos a la localidad.

Se han mejorado las pavimentaciones, el alumbrado, y conducciones de agua sanitaria, así como la red de saneamiento. Todo ello debido en gran parte a los Planes de Obras y Servicios de la Diputación Provincial.

En la actualidad de hecho se esta trabajando en diferentes calles mejorando las instalaciones existentes.

*Handwritten notes:*  
Cálculo de...  
107...  
familiar...



#### 2.4.- EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

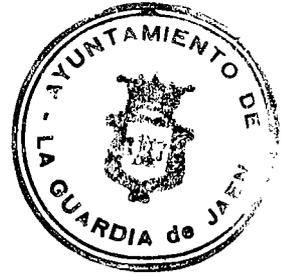
La Guardia se puede considerar que esta dotada de los equipamientos comunitarios imprescindibles. En la actualidad se están ejecutando obras que albergaran algunos de estos servicios que en este momento están ubicados en edificaciones provisionales.

#### 2.5.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El desarrollo urbanístico con arreglo a la Ley del Suelo no se ha podido llevar a efecto en su totalidad en parte porque la iniciativa privada no ha acometido actuaciones debido a los costes, teniendo en cuenta sus disponibilidades económicas, y si por el contrario la iniciativa pública ha actuado muy puntualmente, sin que se hayan acometido actuaciones en las dos U.A. fijadas en las N.N.S.S., todo ello en lo que se refiere al casco urbano.

En las zonas de la Vega del Río, si se ha actuado aunque su influencia en la población autóctona no es muy significativa.

En una de las U.A. no se puede actuar por los problemas burocráticos existentes ya que la propiedad esta siendo administrada por un Patronato, dificultándose hasta la fecha la posible ejecución de cualquier actuación.



### 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

#### 3.1.- MARCO LEGAL.

Legalmente la ampliación propuesta esta comprendida dentro del ámbito de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de La Guardia, así como en las disposiciones contenidas e indicadas en este documento.

#### 3.2.- ZONA AMPLIADA.

En los Planos adjuntos se detallan las características de la zona a ampliar.

Se trata de ampliar el perímetro o límite del Suelo Urbano aprovechando la existencia de unos viales que están en uso y que algunos tienen ya servicios municipales.

#### 3.3.- RELACION E INCIDENCIA SOBRE LAS N.N.S.S. VIGENTES.

Las dos zonas incluidas en el perímetro del Suelo Urbano están situadas como ya se han indicado anteriormente en la zona Noroeste "TRASCASTILLO" y en la Zona Sureste "AZADORES".

Los viales son calzadas o bien de circunvalación o bien de acceso a la población y será necesario el ejecutar el encintado, acerado e instalaciones de las que sean deficitarias.

Al estar próximas a zonas consolidadas, la dotación de servicios será fácil de resolver. Además de los acerados y encintados ya descritos, los servicios de alumbrado, abastecimiento de agua son relativamente económicos por su proximidad a las acometidas existentes. En cuanto al saneamiento ambas zonas en la actualidad poseen redes de evacuación, que solamente habrá que mejorarlas.

A lo largo de las dos zonas se prevee una banda para aparcamiento de vehículos en hilera.

Podemos decir por tanto que tras las obras de urbanización descritas no exista ningún problema para calificar de solares los terrenos aludidos, tal y como fijan las propias Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. y la Ley del Suelo.



### **3.4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.**

#### **3.4.1.- Generalidades.**

Las Ordenanzas de aplicación en las zonas que se amplían, así como en los solares resultantes serán las de carácter general de la N.N.S.S. existentes.

El cumplimiento con las determinaciones de las N.N.S.S. se justifica en base al volumen de edificación, a la ocupación de suelo con las edificaciones y a la edificabilidad que se permite aplicando las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias de La Guardia, en la zona de los usos permitidos:

Residencial

Industrial

Los futuros solares obtenidos en la zona TRASCASTILLO, ocuparan una superficie aproximada de 2.500 m<sup>2</sup>.

Los futuros solares obtenidos en la zona AZADORES, ocuparan una superficie aproximada de 4.000 m<sup>2</sup>.

#### **3.4.2.- RESERVAS.**

Se estará a lo dispuesto en la Legislación Vigente en cuanto a la cesión del 15% así como a cualquier otro acuerdo que pueda plantearse.

#### **3.4.3.- OCUPACION.**

Se mantendrá la misma ocupación máxima fijada en las N.N.S.S., tanto para el suelo residencial como para el industrial, teniéndose en cuenta los fondos máximos permitidos.

#### **3.4.4.- ALTURAS.**

En la zona residencial se permitirán tres plantas (baja, más dos), sobre la rasante de la calle.

En la zona industrial la altura libre será de 5 m.

**3.4.5.- DISPOSICIONES REFERENTES A LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

- Esquema de Servicios Urbanísticos.

a) Abastecimiento de agua. El abastecimiento se realizara desde las tomas que existen al principio de los viales fijándose un diámetro mínimo de 63 mm. pudiendo ser de PVC sanitario. La velocidad del agua estará comprendida entre 0.5 y 1.5 m/sg. que se tendrá que tener en cuenta a la hora de hacer los cálculos correspondientes.

b) Red de riegos e hidrantes. Se proyectara con la de abastecimiento de agua, siendo las tomas mediante bocas aprobadas por la Normativa Vigente.

c) Red de alcantarillado. Se prevé un alcantarillado de tipo unitario conectándose a las tomas existentes. Se proyectan de PVC o de hormigón centrifugado, teniendo aquellas el sello de calidad de cumplimiento de Normativa.

d) Energía eléctrica. Serán abastecidas desde transformadores o tomas próximas a las zonas con líneas de media tensión subterránea de 15/20 Kv. y las futuras de baja tensión igualmente subterráneas de 380/220 Voltios.

Los conductores de las líneas serán las que se marquen en el proyecto técnico correspondiente.

e) Alumbrado público. Tendrán un mínimo de 7 Lux y una uniformidad superior a 0.2. La red de distribución será subterránea y las luminarias irán sobre báculos y/o farolas que no desentonen del entorno donde se ubicarán.

Las lamparas de las luminarias serán de sodio de alta presión.

Con todo lo expuesto en esta Memoria y en los Planos que se acompañan, considero que quedan suficientemente descritos los trabajos a realizar con este Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias de La Guardia, así como la justificación de su conveniencia.

La Guardia a 13 de Febrero de 1.995.



Fdo.: Arturo Vargas-Machuca Caballero.

# PLANOS