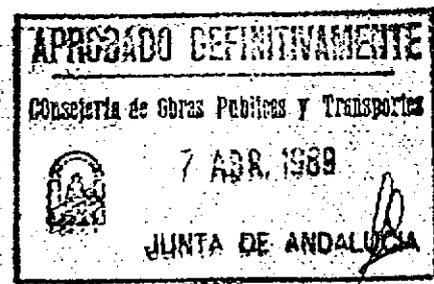


- TOMO 1 -

JA-80/88

CASA 23

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL
LA GUARDIA DE JAEN**



MANUEL ESCUDERO PIEDRA — INGENIERO DE CAMINOS

ANSELMO LOPEZ MORENO — INGENIERO INDUSTRIAL

SALVADOR MARTIN DE MOLINA — ASESOR JURIDICO

NORMAS SUBSIDIARIAS LA GUARDIA DE JAEN

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

DILIGENCIA.- Para hacer constar, que el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a que se contrae este documento, fue aprobado inicialmente por la Corporación Municipal en Pleno en sesión de fecha 27 Marzo 1.987. Certifico.

El Secretario



DILIGENCIA.- Para hacer constar, que el expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de referencia, fueron aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 3 Diciembre 1.987. Certifico.

El Secretario



NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA GUARDIA (JAEN)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I N D I C E

1. Justificación de la conveniencia de las Normas y la oportunidad de su formulación
2. Objetivos y criterios de Ordenación del Territorio
3. Justificación del modelo escogido dentro de las propuestas alternativas
4. Justificación y evaluación en función de los objetivos del planeamiento
5. Propuesta de ubicación y tamaño de las áreas aptas para urbanizar
6. Establecimiento de los indicadores a tener en cuenta para la sustitución de Normas Subsidiarias por Planeamiento General

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS Y LA OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION

Del análisis del planeamiento vigente del punto 1 de la Memoria Informativa y de la Justificación del Avance se deduce:

- la insuficiencia del Proyecto de Delimitación en vigor, por cuanto que el mismo no responde a las necesidades actuales 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 giennense en las épocas de estío, dadas las características del microclima del lugar.

- Un más adecuado tratamiento de la morfología urbana para corregir posibles deficiencias.

- Una fuerte necesidad de 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.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



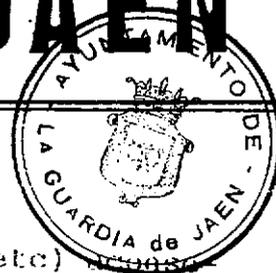
Conforme a lo anterior expuesto y en atención a los parámetros contenidos en la Instrucción nº 1 de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, se deduce la necesidad de introducir la figura de Normas Subsidiarias Municipales con las determinaciones de los artículos 71.3 y 4. de la Ley del Suelo y 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento.

En efecto, la capacidad de gestión y programación del municipio, la disponibilidad de medios humanos, materiales, presupuestarios y financieros demanda la elección de esta figura de planeamiento, ya que, no siendo aconsejable la exigencia de una programación en dos etapas de cuatro años, ni habiendo soporte suficiente para una evaluación económica que evocaría a la figura de Plan General, es evidente que, tanto la aproximación por criterio demográfico como los no cuantificables, nos indican la elección de la figura de las Normas Subsidiarias del tipo "b" de las definidas en el Reglamento de Planeamiento.

Así, las características del municipio (tamaño, dinámica, relación con otros municipios problemáticos, etc.)

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



actuaciones, tensiones internas, etc) ja el instrumento de Normas Subsidiarias Municipales, como figura adecuada a la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico y la capacidad de gestión y programación del municipio, conforme nos indica el artº 3 del Reglamento de Planeamiento.

La remisión queda, así mismo, justificada considerando que existen, por las anteriores Normas Subsidiarias un conjunto de áreas declaradas aptas para la urbanización que no han sido desarrolladas, mientras las competencias se han trasladado a la ocupación de otras zonas colindantes con la carretera Jaén-La Guardia.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

1. DEL MODELO URBANO

La delimitación que se propone se realiza al amparo del artº 78 de la Ley del Suelo y el artº 21 del Reglamento de Planeamiento. Según los referidos artículos, constituirán suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica o estar consolidados por la edificación en al menos dos terceras partes, se incluyan dentro del perímetro de delimitación de dicho suelo.

De esta forma se han incluido, dentro de esta categoría, todos los terrenos que, en el núcleo de La Guardia, presentaban los servicios urbanísticos o aquellos que aún sin llegar a las 2/3 partes de consolidación, se pretenden desarrollar a través de unidades de actuación en suelo urbano por la pequeña entidad que presentan como para ser declarados aptos para la urbanización.

En las zonas de la N323 se han incluido en esta categoría los suelos totalmente consolidados así como los que ocupaban los

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



dos planes parciales desarrollados al amparo de la anterior figura de planeamiento.

1.1. DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO

Comenzando por los terrenos donde se sitúa el campo de fútbol municipal, la delimitación incluye las edificaciones existentes junto a él y continúan incorporando dos unidades de actuación en suelo urbano y una zona con proyecto de urbanización aprobado. Continúa por las traseras de la Iglesia Na Sra. de la Asunción, piscina municipal y C/Redonda, incluyendo unos terrenos que, aún sin consolidación se prevé la ejecución de obras que los doten de los servicios urbanísticos en un breve plazo. Por último recoge la zona de protección al castillo y cierra con los terrenos de la U.A.1.

En las zonas marginales a la N323 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

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



y cuatro zonas sin nombre conocido.

1.2. JUSTIFICACION

Todos los terrenos cumplen los preceptos de la legislación vigente pues, si bien podría pensarse que la consolidación en los barrios residenciales no es muy alta, hay que tener presente que allí el tamaño de las parcelas oscila alrededor de los 800 metros cuadrados.

Sobre el resto de las zonas semiconsolidadas se ha grafiado una trama viaria que, a nuestro juicio, resulta acorde con las necesidades previstas y se ajusta a la situación actual.

En la zona de la N323 se han reducido considerablemente las superficies de suelo urbano que existen en las anteriores Normas Subsidiarias por considerar que la consolidación no se ajusta a la necesidad de proteger la ribera del Guadalbullón.

1.3. DETERMINACIONES

Por el suelo clasificado como urbano

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



no se han establecido una diferenciación funcional salvo en los usos pomenorizados del suelo urbano dentro del núcleo de "La Guardia", donde, además de la diferenciación de usos en zonas con equipamiento, espacios libres de uso público, etc, se han establecido dos zonas a las que se aplica una normativa distinta.

La primera de ellas corresponde al casco antiguo, donde se ha pretendido mantener el estado actual de la escena urbana, limitando las actuaciones en aquellas que se ajusten a la características del entorno a que corresponden.

El resto del suelo urbano de La Guardia, salvo los equipamientos corresponde a la zona de ensanche con normativa menos exigente en lo relativo a los tratamientos estéticos de fachada.

1.4. MODELO DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR

El modelo de desarrollo establecido define dos zonas aptas para urbanizar, ambas de previsión residencial.

Ambas zonas se ubican fuera del núcleo

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAÉN



actual de La Guardia y tratar 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.

La primera de ellas denominada "El Arrabal" se sitúa entre la carretera que une La Guardia 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 segunda ocupa parte de una finca denominada "El Fontanar", con una extensión de 68.525 m².

Ambas zonas se destinan a residencia unifamiliar aislada.

1.5. SUELO NO URBANIZABLE

El resto del suelo del T.M se declara no urbanizable. Dentro de este suelo se establecen unas zonas sobre las que, al amparo del Plan Especial de Protección del Medio Físico, se aplican unas determinaciones de

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAÉN



protección especial que ya quedaron justificadas en el punto 4 de la Memoria Informativa y Avance.

Estas zonas se corresponden con aquellas que, por el interés recreativo, cultural, ambiental o forestal, merecen una protección que permita la recuperación de espacios naturales para el uso y disfrute de la población.

Se han definido para este grado de protección tres tipos de zonas:

- Áreas forestales de interés ambiental y recreativo
- Riberas
- Huertos, regadíos y vegas tradicionales.

Dentro del primer tipo se han incluido:

- Estribaciones de la Serrazuela de Pegalajar
- Estribaciones de Monte Prieto y alrededores

En el segundo tipo:

- Ribera del Guadalbullón en la zona próxima al límite con el T.M de Jaén

y en el tercer tipo:

- El resto de la ribera del Guadalbullón y zonas agrícolas de interés en el T.M de La Guardia

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



Además de estas zonas quedan protegidos todos los cauces de los ríos y arroyos existentes, así como la Red del Sistema General de Comunicaciones a las que será de aplicación, en las zonas no urbanas, la ley y Reglamento de Carreteras.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



2. DE LA PROGRAMACION DEL SUELO

2.1. El suelo urbano se delimita con el existente, tratando de incorporar todas las edificaciones y dejando el menor número posible de construcciones fuera de ordenación, mediante áreas consolidadas por las edificaciones.

2.2. Las áreas aptas para urbanizar se ubican fuera de influencia de la N323, de acuerdo con las expectativas de crecimiento y la necesidad de preservar la sufrida ribera del Guadalbullón.

2.3. La programación de este suelo se realiza para dar cabida a las tendencias de la capital en cuanto a zonas residenciales de segunda vivienda como ya se expuso anteriormente.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



3. DE LA ESTRUCTURA E IMAGEN URBANAS

3.1. En el suelo urbano consolidado que se establece como cierre, así como en las posibles futuras edificaciones del suelo delimitado como residencial, se pretende seguir la misma estructura y tipología edificatoria, a base de manzanas cerradas excepto en las zonas de la N323 que se destinan a edificación aislada, por considerar la calle como escenario urbano más válido, huyendo de la especialización de usos en los espacios abiertos, que rompen, a nuestro juicio, el carácter urbano.

De esta forma, se crean dos tipologías bien distintas pero, a su vez, bien distanciadas:

- la cerrada dentro del núcleo
- la aislada en las zonas residenciales de la N323 y áreas declaradas aptas para la urbanización.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



4. DEL USO RESIDENCIAL

Se intenta evitar el crecimiento en las márgenes de la N323, a fin de no producir un mayor deterioro de la zona.

En el suelo urbano se mantienen los aprovechamientos para no coartar su regeneración, incentivando las medidas tendentes a su utilización en este sentido.

Dentro del núcleo urbano de La Guardia se establece una pequeña diferenciación entre el casco antiguo y la zona de ensanche en lo referente al tratamiento estético de adecuación al entorno para las edificaciones que hayan de ejecutarse en aquél.

NORMAS SUBSIDIARIAS LA GUARDIA DE JAEN



5. DEL USO INDUSTRIAL

No se recoge ningún terreno destinado a este fin por considerar que la población no presenta expectativas a tal uso.

Además, las industrias implantadas en la actualidad (pequeñas cooperativas) se consideran compatibles con el uso residencial, por lo que se permite su funcionamiento e incluso pequeñas obras de consolidación.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



6. DE LA GESTION

Se pretende la redacción de unas Normas posibilistas en gestión y ejecución.

Esto lleva a impulsar al Ayuntamiento a conectar acuerdos con los propietarios de suelo a fin de conseguir una total urbanización del casco urbano, evitando figuras de planeamiento de mayor gestión, así como a realizar un esfuerzo por promover las zonas residenciales definidas aptas para urbanizar.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



3. PROPUESTAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

La base fundamental del presente trabajo es la delimitación urbana prevista para el municipio de La Guardia.

La delimitación urbana prevista lo es en base a su zona residencial, única existente.

La delimitación perimetral incluye una serie de zonas consolidadas o en vías de consolidación, con su correspondiente trazado viario. Estas zonas consolidadas o en vías de consolidación, carecen de importancia respecto a la superficie que ocupan, limitándonos a ajustar la línea perimetral de forma coherente, al trazado existente de manzanas y red viaria.

Se completa, esta estructura general urbana, con las alternativas de suelo apto para urbanizar, que se analizaron en el Avance y de las que se eligió la alternativa denominada nº 4 (ningún área en las márgenes de la N323) a las que se han añadido dos zonas denominadas "El Arrabal" y "El Fontanar" como consecuencia de las sugerencias

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAÉN



presentadas en el periodo de exposición pública del Avance del presente trabajo.

Complementariamente al uso residencial que se propone, se incluye el resto del territorio que planificamos como suelo no urbanizable y, dentro del cual establecemos delimitaciones al suelo paralelas a los cauces fluviales, a fin de considerarlas protegidas y, por tanto, establecer una especial vigilancia de las mismas. Estos espacios de protección integral, se atenderán no sólo a la normativa que se establezca en las presentes Normas sino al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

Se protegen, así mismo, las zonas delimitadas en el Plano de Ordenación nº 5 "Tratamiento del suelo no urbanizable" con los grados ya indicados anteriormente.

La simplicidad de la estructura propuesta tiene como base fundamental la situación de pequeña progresión de La Guardia. No cabe otra posibilidad, por parte del equipo redactor, que recoger y ordenar la actualmente existente, y proponer un esfuerzo a la población y corporación, en el sentido de hacer posible el desarrollo de las áreas

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



de suelo apto para urbanizar de uso residencial lo que daría al pueblo no solo expectativas de desarrollo, sino también espacios de uso comunitario para equipamientos colectivos que impulsen la cultura, sanidad, etc, del municipio y lo acerquen a la capital.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



4. JUSTIFICACION Y EVALUACION EN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

1. EVALUACION

Por una parte se prevén dos áreas aptas para urbanizar de viviendas aisladas a fin de utilizar suelos marginales para cubrir las expectativas de segunda residencia de la capital.

Con todo ello se intenta dar cumplimiento a los objetivos propuestos, y concretamente, a la tendencia en el T.M, sin que ello suponga un detrimento a los vecinos del municipio.

Respecto a los objetivos relativos a la estructura e imagen urbana, estos se cumplan con la normativa urbanística que se presenta.

Por último, los objetivos expuestos en relación al uso residencial y de gestión, se estima que quedan reflejados en los planos de estas Normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS LA GUARDIA DE JAEN



2. JUSTIFICACION

La propuesta de suelo urbano está basada en la delimitación de suelo urbano vigente en La Guardia, con pequeñas diferencias, fundamentalmente por la restricción en zonas próximas a la N323 y ribera del Guadalbullón

Se recogen estrictamente las zonas ya edificadas junto con muy pequeñas zonas consolidadas, que principalmente se ubican en la parte oeste de Campolivo, en el resto se restringe el suelo urbano existente en la delimitación de suelo vigente.

Las áreas aptas para urbanizar se justifican anteriormente, sin que consideremos debe extenderse más.

El resto del suelo del T.M se califica de no urbanizable, con normativa referente a su protección y con la definición de núcleo de población, a los efectos del artº 85.2 de la Ley del Suelo.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



5. PROPUESTA DE UBICACION Y TAMAÑO DE LAS AREAS APTAS PARA URBANIZAR. JUSTIFICACION

La propuesta que se efectúa con respecto del Suelo Apto para Urbanizar está basada en la Diagnósis presentada así como en los Objetivos planteados. Por tanto, los criterios principales para la determinación de las zonas aptas para urbanizar han sido los siguientes:

1º Reservar áreas de suelo apto para urbanizar según el uso residencial de segunda vivienda.

2º Preservar de su ubicación a los espacios especialmente protegidos al objeto de no deteriorar el estado actual.

3º Reservar estas áreas urbanizables con un tamaño acorde a las necesidades del municipio pero también hagan viable la dotación de la infraestructura que dichas áreas necesitan, así como su aspecto dotacional, a fin de que se creen unas cesiones mínimas previstas en la vigente Ley del Suelo y que permitan su perfecto aprovechamiento en función de los usos a que se destinén.

El tamaño aproximado de las zonas aptas

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAEN



para urbanizar es el siguiente:

SAUR 1 525.750 m2

SAUR 2 68.525 m2

Creemos conseguidos, con esta propuesta los objetivos fijados, del mismo modo que, entendemos se han regido por los criterios expuestos.

Las determinaciones de intensidad de cada una de estas áreas quedan indicadas en los correspondientes artículos de la normativa urbanística.

NORMAS SUBSIDIARIAS

LA GUARDIA DE JAÉN



6. ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A TENER EN CUENTA PARA LA SUSTITUCION DE NORMAS SUBSIDIARIAS POR PLANEAMIENTO GENERAL

Remitimos este punto de la Memoria Justificativa a los capítulos I y II de las Normas a saber:

Capítulo I : NATURALEZA Y AMBITO

Artº 1: Naturaleza

Artº 2: Documentos e Interpretación

Capítulo II: VIGENCIA

Artº 3: Vigencia indefinida

Artº 4: Efectos de la aprobación

Artº 5: Revisión

Artº 6: Circunstancias de la revisión

Artº 7: Revisión obligada

Artº 8: Modificación

Artº 9: Causas de la modificación

Estimamos suficientemente desarrollado este aspecto de la Memoria fundamentalmente en los artículos 5 al 9 del Capítulo II de las Normas, por lo que no creemos necesario redundar en estos conceptos.

Jaén, Enero de 1987

EQUIPO REDACTOR: