

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LA GUARDIA (JAÉN)

8456 *Aprobado definitivamente el documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.*

Edicto

Don Juan Morillo García, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, (Jaén).

Hace saber:

Que por el Pleno municipal en sesión extraordinaria, celebrada el día 29 de Julio de 2.011 se acordó la aprobación definitiva del instrumento urbanístico de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Guardia de Jaén a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que ha sido redactado por el arquitecto don José Manuel Meléndez Rodríguez, al amparo de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la precitada Ley, y conforme a lo establecido en el artículo 7 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en la mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Cumpliendo con dicho acuerdo y con lo estipulado en el artículo 7 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se expone al público el texto íntegro del Anexo a las Normas Urbanísticas de dicha Adaptación, que se detalla como el Anexo que sigue:

TITULO 0

CAPÍTULO 1

SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 0.1.1.-Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1. 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, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)([1.1](#)).

2. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, 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.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial

del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en 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, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 0.1.2.-Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. 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.

2. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 7 de abril de 1989 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén con fecha de 5 de mayo de 1989. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

3. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

4. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Única de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en la documentación grafica de la presente adaptación del municipio de La Guardia de Jaén.

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 0.1.3.-Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido

1. En la redacción del anexo a la normativa urbanística vigente se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí impetrado.

2.-La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de La Guardia de Jaén a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

Planimetría: integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

Artículo 0.1.4.-Interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.
2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.
4. En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.

Artículo 0.1.5.-Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1.-A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, 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.

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

3. 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:

Los planeamientos de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y de los sectores

deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria 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.

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

5. 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.

6. 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.

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

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 1.1.1.-Ordenación Estructural del municipio y su núcleo urbano

1.-De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.-Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 1.1.2.-Identificación de la Ordenación Estructural

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

CAPÍTULO 2

DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 1.2.1.-Por razón de la clasificación del Suelo

1. El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Urbano consolidado
Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación y se regula en el Capítulo 3 del presente Título.

b. Suelo Urbanizable: Esta clase de Suelo contempla las siguientes categorías:

Suelo Urbanizable ordenado
Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación y se regula específicamente en el Capítulo 4 de este Título.

c. Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano 04, Clasificación y Categorías del Suelo, y se regula específicamente en el Capítulo 5 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.

Artículo 1.2.2.-Por razón de su consideración como terrenos rotacionales

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas generales son:

- Sistema General de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos y Vías Pecuarias y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestas por las vigentes NNSS, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.

- Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo, el Campo de fútbol, el Pabellón Cubierto y Piscina Municipal, los Centros Docentes, el Consultorio Médico, el Cementerio, el Ayuntamiento, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social-administrativo existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

- Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación 05, Sistemas Generales. Núcleo principal.

b. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:

Espacios Libres:

Zona verde: Plazas, jardines y áreas de juego

Servicios de Interés Público y Social:

Sanitario	Cultural
Administrativo	Servicios urbanos
Comercial	Asistencial
Docente	Social
Deportivo	

Artículo 1.2.3.-Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística, el documento para la Adaptación distingue:

a) Los ámbitos constituidos por áreas de reparto (en este caso, coincidentes con los sectores) delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

b) Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que a tal efecto está delimitada.

3. El plano de ordenación 06 contiene las delimitaciones de los ámbitos de gestión. En el Título II de este Anexo a la normativa, así como en el apartado 4.2. de la Memoria del presente documento, se recogen las determinaciones de los sectores que sufren alguna corrección debido al cumplimiento de la exigencia de obligación de reserva de vivienda protegida.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 1.3.1.-Definición

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

Artículo 1.3.2.-Delimitación

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación 04, Clasificación y Categorías del Suelo, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 1.3.3.-Régimen del Suelo Urbano consolidado.

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Artículo 1.3.4.-Régimen del Suelo Urbano no consolidado.

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación 04 quedan recogidos los distintos ámbitos perteneciente a este régimen de suelo.

El suelo urbano no consolidado debe cumplir las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

CAPÍTULO 4

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

Artículo 1.4.1.-Definición

1. Constituyen el Suelo Urbanizable de la Adaptación Parcial aquellas áreas que vengan recogidas como tal en las NNSS y que al no encontrarse desarrolladas, no puedan ser consideradas como Suelo Urbano, en función de lo recogido en el artículo 4.2 del Decreto 11/2008.

2. Dentro del Suelo Urbanizable, el documento de Adaptación establece las siguientes categorías:

Suelo Urbanizable ordenado
Suelo Urbanizable sectorizado

Artículo 1.4.2.-Delimitación

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en el plano de ordenación 04, Clasificación y Categorías del Suelo, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Artículo 1.4.3.-Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

1. El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable está incorporado a un área de reparto.

2. El aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002. El documento para la Adaptación Parcial mantiene el valor de dicho aprovechamiento para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjeto) idéntico.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 1.4.4.-Definición

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada.

Artículo 1.4.5.-Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo 4 del Título II del presente Anexo a la normativa.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 1.4.6.-Definición

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.4.7.-Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo 5 el Título II del presente Anexo a la normativa.

Artículo 1.4.8.-Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
2. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, en el Título IV "Condiciones Particulares en Suelo Apto para Urbanizar", y en el Capítulo 5 del Título II del presente documento.
3. Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
4. Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado. El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.
5. Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el Capítulo 5 del Título II del presente documento.
6. En la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se deben cumplir las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA,

ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

7. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

Artículo 1.4.9.-Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 1.4.10.-Reservas de suelo para dotaciones locales

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2. Asimismo, se cumplirán los estándares recogidos en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 5

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.5.1.-Definición y delimitación

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i) Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano 04, Clasificación y

Categorías del Suelo.

Artículo 1.5.2.-Régimen general del Suelo no Urbanizable

1. En los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el documento de adaptación parcial a la LOUA y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el documento de adaptación parcial a la LOUA o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previo informe de técnico competente donde se justifique que las edificaciones que se proponen guardan relación directa y proporcionalidad con la naturaleza de los aprovechamientos y las dimensiones de la finca.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento previsto en el artículo 42 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c. Edificaciones e Instalaciones que tengan la consideración de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y siempre que vayan a emplazarse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de

población.

2. En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedara sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Publicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en

Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

- a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b. Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
- c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

- a. El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, que son aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:

El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, la distancia entre construcciones, la separación de las mismas a linderos, etc., establecidas por la presente Normativa.

La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.

La alineación de edificaciones con frente a camino, vía pública o privada existente o en proyecto.

La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstas por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de La Guardia de Jaén.

Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.)

Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.

Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

- b. La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación. Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 1.5.3.-Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3. Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

- a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
- b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4. Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO 6

ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DECLARADOS POR LA LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 1.6.1.-Elementos de Especial Protección declarados por la legislación sobre Patrimonio Histórico

En relación con el Patrimonio Histórico protegido por legislación específica, y según 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.

[\(1.1\)](#) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

DENOMINACIÓN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	CARACTERIZACIÓN	FECHA DISPOSICIÓN (Publicación)
Antiguo Convento de Santo Domingo	BIC	Arquitectónica	Inscripción CGPHA 20/02/1975
Castillo	BIC	Arquitectónica- Arqueológica	Inscripción CGPHA 06/07/1983

CAPÍTULO 7
DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1.7.1.-Disposiciones Generales sobre vivienda protegida

1.-Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, 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.

CAPÍTULO 8
SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

Artículo 1.8.1.-Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural

1.-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, 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.

2.-Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural 05, Sistemas Generales. Núcleo Principal.

3.-A los efectos del cumplimiento del estándar mínimo establecido en el Planeamiento general vigente 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.

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

TITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1.-Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS) vigentes en el municipio de La Guardia de Jaén fueron aprobadas definitivamente el 7 de abril de 1989 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Jaén, y publicada su aprobación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén de 5 de mayo de 1989.

2. Las Normas Subsidiarias y sus innovaciones delimitaban en Suelo Urbano, dos ámbitos o Unidades de Actuación, y en Suelo Apto para Urbanizar, seis sectores, cuatro residenciales (S.A.U.-1 Plan Parcial El Fontanar, S.A.U.-2 Plan Parcial El Arrabal, La Manseguilla, introducido por Modificación de 08 de junio de 2000 y el sector de suelo urbanizable ordenado Paraje Guadualla, introducido por Modificación de 27 de noviembre de 2007) y dos industriales (Los Cascajales A y B, introducidos por Modificación de 18 de abril de 2002). De estos sectores se han desarrollado el S.A.U.-2 Plan Parcial El Arrabal, La Manseguilla, y Los Cascajales A, mientras que el S.A.U.-1 Plan Parcial El Fontanar cuenta con su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Por otro lado, el sector Paraje Guadualla cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente al introducirlo ya ordenado la Modificación.

3. Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido cinco Modificaciones y se han desarrollado tres Estudios de detalle.

Artículo 2.1.2.-Coeficientes de Ponderación

1. Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a

la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

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

Artículo 2.1.3.-Usos, edificabilidades y densidades globales. Zonas homogéneas

La presente adaptación distingue seis ámbitos (zonas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable) con características homogéneas en función de sus usos, densidades y edificabilidades globales, que quedan recogidas en el siguiente cuadro:

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

CAPÍTULO 2

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 2.2.1.-Usos, Edificabilidades y Densidades globales del suelo urbano consolidado

1.-El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural 06, para el suelo urbano y el suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable, en el Capítulo IV del Título I, en su Sección 2ª, Subsección 1ª "Usos e intensidades" y en el Capítulo III del Título II "Usos pormenorizados y de base" de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.-El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro:

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	-

CAPÍTULO 3

ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De las Unidades de Ejecución que delimitaban las NNSS vigentes y sus Modificaciones, se encuentra ejecutada la U.A.-1. Por tanto, la U.A.-2, aún sin desarrollar, se mantiene y queda delimitada en la presente adaptación. Por otro lado, el Plan Parcial Los Cascajales A se encuentra prácticamente urbanizado, por lo que se introduce en esta categoría. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado son los recogidos en el plano de ordenación 04, Clasificación y Categorías del Suelo.

Artículo 2.3.1.-Usos, Edificabilidades y Densidades globales del suelo urbano no consolidado

1.-Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los suelos urbanos no consolidados que no cuenten con ordenación pormenorizada establecida por las NNSS o con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del inicio del trámite de la aprobación de la Adaptación Parcial, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.-Los suelos urbanos no consolidados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes.

3.-En función de lo anterior, el documento para la adaptación parcial a la LOUA establece el siguiente suelo urbano no consolidado:

- Suelo urbano no consolidado SUNC-R.01. Se corresponde con la U.A.-2 establecida por las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, ni aprobada inicialmente, y por ende, sí que se le exige la obligación de reserva de vivienda protegida, y en este sentido, desde la presente adaptación, se cumple con este 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.

4. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece para el suelo urbano no consolidado, los usos, densidades y edificabilidades globales que se recogen en el siguiente cuadro:

ZONAS		USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/ m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/ ha)
ZH-3	Zona Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-R.01)	RESIDENCIAL	1,00	65

CAPÍTULO 4

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 2.4.1.-Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbanizable ordenado

1.-Conforme a lo establecido en el Artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.-El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece para el suelo urbanizable ordenado, los usos, densidades y edificabilidades globales que se recogen en el cuadro del presente artículo, en función de las determinaciones de los distintos sectores que la forman, y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutarán conforme a lo establecido en la normativa del mismo, con la salvedad de aquellos que se acojan a la posibilidad que contempla el artículo 3.2.b) in fine del Decreto 11/2008 sobre la reserva de suelo para vivienda protegida.

3.-La adaptación distingue, en función de los usos, densidades y edificabilidades globales, dos sectores de suelo urbanizable ordenado:

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	--

CAPÍTULO 5

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.5.1.-Usos, Edificabilidades y Densidades globales del suelo urbanizable sectorizado

1.-Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores

de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.-Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes, con la salvedad de aquellos que se acojan a la posibilidad que contempla el artículo 3.2.b) in fine del Decreto 11/2008 sobre la reserva de suelo para vivienda protegida.

3.-En función de lo anterior, tenemos:

Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-R.01. Se corresponde con la delimitación del S.A.U.-1 El Fontanar introducido por las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, por lo que se han corregido algunas de sus determinaciones (edificabilidad y densidad de vivienda) para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Las determinaciones para su desarrollo se recogen a continuación:

Determinaciones Estructurales:

Superficie: 67.380,86 m²
 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

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

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

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1.-Alcance

El suelo no urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística
- c) Categoría de carácter natural o rural

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.

CAPÍTULO 2

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 3.2.1.-Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

1. Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección que presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.

2. 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 por 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](#)

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 de La Guardia, 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 Guadualla (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.

3. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en sus legislaciones específicas.

CAPÍTULO 3

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 3.3.1.-Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

1. Manteniendo los ámbitos protegidos por las NNSS del término municipal de La Guardia de Jaén, 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).

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.

2. Con respecto a sus normas de protección, además de las Normas Generales del Título II, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 35 y 37) del PEPMF.

CAPÍTULO 4

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 3.4.1.-Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural (Resto del Suelo no Urbanizable)

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2. Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en la categoría anterior, 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.

TITULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Son inaplicables todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes relativos a la ordenación estructural, conforme al artículo 10.1 de la LOUA que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

Lo que se hace público en virtud del artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El indicado documento ha sido inscrito con el número 6 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de La Guardia de Jaén, y con el número 4883 en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

La Guardia de Jaén, a 21 de Septiembre de 2011.- El Alcalde-Presidente, JUAN MORILLO GARCÍA.