

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO (JAÉN)

2018/2135 *Aprobación definitiva adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Santisteban del Puerto.*

Anuncio

Por Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, se adoptó entre otros el acuerdo de aprobación definitiva de la “Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA”, junto a la normativa en el mismo y que obra en el expediente, siendo la misma del siguiente tenor literal:

ÍNDICE GENERAL

- 1.- INTRODUCCIÓN.
 - 1.1.- OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 2.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
 - 2.1.- MARCO LEGAL.
 - 2.2.- FACTORES QUE JUSTIFICAN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
 - 2.3.- CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
 - 2.4.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
 - 2.5.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 3.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
 - 3.1.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y SU DESARROLLO.
 - 3.1.1.- EL PLANEAMIENTO GENERAL.
 - 3.1.2.- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
 - 3.1.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - 3.1.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
 - 3.2.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
 - 3.2.1.- EL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.
 - 3.2.2.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.
- 4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.
 - 4.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.
 - 4.1.1.- SUELO URBANO.
 - 4.1.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.
 - 4.1.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
 - 4.1.2.- SUELO URBANIZABLE.
 - 4.1.2.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
 - 4.1.2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
 - 4.1.2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
 - 4.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.
 - 4.1.3.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
 - 4.1.3.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
 - 4.1.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.
 - 4.1.3.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.
 - 4.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE

VIVIENDA PROTEGIDA.

4.3.- LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

4.3.1.- EL SISTEMA GENERAL DE PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

4.3.2.- EL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL PÚBLICO.

4.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

4.4.1.- USOS GLOBALES.

4.4.2.- DENSIDADES GLOBALES.

4.4.3.- EDIFICABILIDADES GLOBALES.

4.5.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

4.5.1.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA.

4.6.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

4.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

4.7.1.- DETERMINACIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA.

4.8.- DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

5.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

6.- EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.



1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

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 vivienda protegida, es el que además posibilita dar un encuadre jurídico actualizado al presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término de Santisteban del Puerto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El artículo 47 de la Constitución Española y los artículos 12, 25 y 27.1.22 del Estatuto de

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

Para lograr dichos objetivos, el Pacto Andaluz por la Vivienda analiza y define varias líneas de actuación; en primer lugar quiere habilitar un documento para que los planeamientos generales, como documentos rectores de la ordenación urbanística municipal estén adaptados y adecuados la LOUA de forma rápida o, al menos, ágil.

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

En tercer lugar, y pensando también en la agilidad de la tramitación, se define también la competencia para la aprobación de los documentos y, si bien la Adaptación, en cuanto a su contenido, sí puede ser el propio Ayuntamiento el que esté legitimado para ello, cuando se derivan Modificaciones que afectan a la ordenación estructural, será la Junta de Andalucía quien tendrá la resolución definitiva.

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

Este Documento tiene por objeto la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Santisteban del Puerto (Jaén) a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA).

La adaptación parcial abarca tanto al documento de Normas Subsidiarias, como al conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en su período de vigencia, así como al planeamiento de desarrollo tramitado. Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento opera el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

Conforme a lo dispuesto en la LOUA, los municipios podrán, en cualquier momento., llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de su formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

Santisteban del Puerto se encuentra en periodo de redacción de su Plan General de Ordenación Urbanística, el cual sustituirá a las Normas Subsidiarias que constituyen el planeamiento general vigente en la actualidad. No obstante, dado el dilatado plazo que conlleva la revisión del planeamiento general hasta su aprobación definitiva, la presente adaptación parcial será una herramienta transitoria adecuada y necesaria para la ordenación urbanística del municipio.

2.- CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

2.1.- MARCO LEGAL.

El planeamiento urbanístico de carácter general del Municipio de Santisteban del Puerto se enmarca en el contexto definido por las siguientes normas legales:

- Legislación de Carácter Territorial:

- La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su nivel de actuación es el ámbito supralocal, regional y subregional y para ello la Ley establece los instrumentos de ordenación integral: El Pían de Ordenación del Territorio de Andalucía; los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio. Una vez se hayan formulado y aprobado, sus determinaciones serán vinculantes para el Planeamiento Urbanístico General.

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA- (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre). Establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio de su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares.

- Legislación de Carácter Urbanístico:

- La Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía - LOUA-.

- Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística en la parte del articulado que mantiene su vigencia.

- El Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- Planeamiento urbanístico:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santisteban del Puerto, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha 26/07/1988 y publicadas en el BOP de Jaén el 19/08/1988.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha 07/07/1986 y publicado en el BOJA el 01/08/1986 y 04/04/2007.

La adaptación parcial de las NN.SS. se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica para las adaptaciones parciales del 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.

2.2.- FACTORES QUE JUSTIFICAN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santisteban del Puerto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), queda ampliamente justificada en base a las consideraciones siguientes:

a) La conveniencia de adecuar las determinaciones de las NN.SS. a las disposiciones de la LOUA que, conforme a su régimen transitorio, son de inmediata y directa aplicación o de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución del planeamiento General.

b) La conveniencia de salvar la restricción del apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, que impide tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a esta Ley al menos de forma parcial.

c) El interés público de poner suelo en el mercado con destino a la construcción de viviendas protegidas, para facilitar a la población el acceso a una vivienda digna.

2.3.- CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

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

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

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Santisteban del Puerto (en adelante NN.SS.), aprobado definitivamente con fecha 26 de julio de 1988, y publicada su aprobación en el Boletín

Oficial de la provincia de Jaén de 19 de agosto de 1988.

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

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

2.4.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La adaptación de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

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

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

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

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

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

1) Parques y jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de modificación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c.I) de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzarse éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban de integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

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

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

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

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

La adaptación parcial no podrá:

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

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

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

d) Alterar densidades ni edificabilidades en áreas o sectores que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento vigente.

2.5.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La adaptación parcial deberá definir, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa del contenido y alcance de la adaptación señalado en los apartados 2.3 y 2.4.
- b) Anexo a las Normas urbanísticas.
- c) Documentación gráfica relativa a la Ordenación Estructural.

3.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

3.1.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE Y SU DESARROLLO.

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

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

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

3.1.1.- EL PLANEAMIENTO GENERAL.

Son instrumentos de planeamiento general, conforme a lo establecido en la Sección Primera del Capítulo II del Título I de la LOUA, las siguientes figuras:

- El Píán General de Ordenación Urbanística (PGOU) y sus modificaciones.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilan al PGOU en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA

- Los Planes de Ordenación Intermunicipal.
- Los Planes de Sectorización.

El municipio de Santisteban del Puerto cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha 26/07/1988, y publicadas en el BOP de Jaén el 19/08/1988.

Es de aplicación igualmente el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha 07/07/1986 y publicado en el BOJA el 01/08/1986 y 04/04/2007.

En el cuadro siguiente se detalla el planeamiento urbanístico general vigente en el Municipio.

FIGURA	OBJETO	TIPO	FASE	FECHA DE APROBACIÓN PUBLICACIÓN	ÓRGANO	OBSERVACIONES
PEPMF	PLAN ESPECIAL PROVINCIAL	F	APROBADO DEFINITIVO	07/07/1986 01/08/1986	COPT	
NNSS	CALLE ESCULTOR HIGUERAS, 5	M	APROBADO DEFINITIVO	21/12/1993 04/08/1994	CPOTU	AUMENTO DE PROFUNDIDAD EDIFICACIÓN RESIDENCIA DE ANCIANOS
NNSS	ZONA RESIDENCIAL V.P.O.	M	APROBADO DEFINITIVO	07/03/1996 23/03/1996	CPOTU	
NNSS	ZONA RESIDENCIAL V.P.O.	M	APROBADO DEFINITIVO	11/04/1996 07/05/1996	CPOTU	EJECUCIÓN DE VIVIENDAS P.O. EPSA
NNSS	POLÍGONO INDUSTRIAL	M	APROBADO DEFINITIVO	05/03/1999 12/04/1999	CPOTU	TERRENOS POLÍGONO
NNSS	POLÍGONO INDUSTRIAL	M	APROBADO DEFINITIVO	09/03/2006 18/05/2006	CPOTU	RECALIFICACIÓN POLÍGONO
NNSS	POLÍGONO INDUSTRIAL	M	APROBADO DEFINITIVO	02/11/2006 14/10/2016	CPOTU	AMPLIACIÓN POLÍGONO

3.1.2.- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Son instrumentos de planeamiento de desarrollo, conforme a lo establecido en la Sección Segunda del Capítulo II del Título I de la LOUA, las siguientes figuras:

- Planes Parciales de Ordenación.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

SUELO	FIGURA	TIPO	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN PUBLICACIÓN	ÓRGANO	OBSERVACIONES
URBANO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DELIMITACIÓN	F	UNIDAD ACTUACIÓN NUMERO SEIS	16/12/1994	AYUNTAMIENTO	TRAMITACIÓN DESARROLLO UNIDAD ACTUACIÓN SEIS
URBANO	ESTUDIO DE DETALLE	F	UNIDAD ACTUACIÓN NUMERO SEIS	16/12/1994	AYUNTAMIENTO	TRAMITACIÓN DESARROLLO UNIDAD ACTUACIÓN SEIS
URBANO	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	F	UNIDAD ACTUACIÓN NUMERO SEIS	17/06/1996 11/01/1997	AYUNTAMIENTO CPUDA	TRAMITACIÓN DESARROLLO UNIDAD ACTUACIÓN SEIS
URBANO	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	F	UNIDAD ACTUACIÓN NUMERO SEIS	29/07/1999	AYUNTAMIENTO	TRAMITACIÓN DESARROLLO UNIDAD ACTUACIÓN SEIS
URBANO	ESTUDIO DE DETALLE	F	CALLE DE LA PAZ Y ALREDEDORES	EN TRAMITACIÓN	AYUNTAMIENTO	ACTUALIZACIÓN DE ALINEACIONES
URBANO	ESTUDIO DE DETALLE	F	CALLE FUENTE AGUSTÍN Y ALREDEDORES	EN TRAMITACIÓN	AYUNTAMIENTO	ACTUALIZACIÓN DE ALINEACIONES
URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	F	POLÍGONO INDUSTRIAL	06/04/2000 06/05/2000	AYUNTAMIENTO	
URBANIZABLE	PLAN PARCIAL	M	POLÍGONO INDUSTRIAL	03/07/2006 08/09/2006	AYUNTAMIENTO	MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

3.1.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las NN.SS. del Municipio de Santisteban del Puerto clasifican la totalidad del suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo:

A. Suelo urbano: Incluye los terrenos consolidados por la edificación y aquellos otros que, sin estar urbanizados ni edificados, se entiende que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Se delimitan un conjunto de Unidades de Actuación en esta clase de suelo en las que se encuentran algunos terrenos no consolidados con infraestructuras urbanas no ejecutadas en su totalidad. Del total de las Unidades de Ejecución delimitadas (7) solo se ha desarrollado, desde el procedimiento de planeamiento, al completo la denominada UA-6, con la redacción de estudio de detalle, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización. Sobre la Unidad de Actuación número 5 se ha redactado un Estudio de Detalle a los efectos de actualizar convenientemente las alineaciones reales de la zona en el desarrollo urbanístico parcial de la misma desde la aprobación de las NN.SS.

Comprende así mismo los terrenos destinados a Sistemas Generales en esta clase de suelo, para parques, jardines, espacios libres y equipamientos comunitarios.

En el siguiente cuadro se especifican las unidades de ejecución delimitadas en las NN.SS. y su grado real de desarrollo:

Se adjunta un Anexo en el que se señala con detalle el grado de ejecución de urbanización

y edificación que presenta cada una de las unidades de ejecución descritas en las NN.SS.

UNIDAD	FIGURA DE PLANEAMIENTO	FASE planeamiento	FECHA DE APROBACIÓN PUBLICACIÓN	ÓRGANO	OBSERVACIONES
UA-1		SIN DESARROLLAR			PARCIALMENTE URBANIZADA*
UA-2		SIN DESARROLLAR			PARCIALMENTE URBANIZADA*
UA-3		SIN DESARROLLAR			PARCIALMENTE URBANIZADA*
UA-4		SIN DESARROLLAR			EJECUTADO INICIO DEL BULEVAR*
UA-5	ESTUDIO DE DETALLE (EN REDACCIÓN)	SIN DESARROLLAR		AYT	EJECUTADA LA URBANIZACIÓN EN UN ALTO PORCENTAJE *
UA-6	ESTUDIO DE DETALLE REPARCELACIÓN	COMPLETAMENTE DESARROLLADA	16/12/1994 17/06/1996	AYT	EJECUTADA LA URBANIZACIÓN COMPLETA
UA-7		SIN DESARROLLAR			EJECUTADA VÍA DELIMITACIÓN OESTE *

- * Ver Anexo correspondiente a grado de desarrollo Unidades de Ejecución.

B. Suelo urbanizable: Incluye los terrenos que el planeamiento considera aptos para incorporarse al proceso urbanizador.

No se delimitan sectores en esta clase de suelo, si bien se propone una ordenación básica del mismo.

No se adscriben ni incluyen Sistemas Generales en esta clase de suelo. Las NN.SS. tan solo localizan en determinadas zonas del suelo urbanizable, con carácter meramente indicativo, las dotaciones locales. Desde la fecha de aprobación de las NN.SS. no se ha producido ningún instrumento de desarrollo en suelo urbanizable residencial.

C. Suelo no urbanizable: Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan no ha incluido en alguna de las clases de suelo indicadas en los apartados anteriores.

Dentro de esta clase de suelo, merecen la categoría de especial protección:

- Áreas Forestales de interés Naturalístico.
- Cuencas Alimentadoras de Embalses de Regulación.
- Recursos hidrológicos: Cauces, riberas y márgenes - Embalses - Aguas subterráneas.

3.1.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Suelo Urbano

El suelo urbano queda delimitado globalmente en cuatro zonas homogéneas, con uso característico residencial y las siguientes edificabilidades sobre parcela neta:

- Casco Antiguo «ZONA A»: Edificabilidad 1,80 m²/m²s. Ocupación 100%.
- Ensanche Grado 1 «ZONA B»: Edificabilidad 2,25 m²/m²s. Ocupación 100%.
- Ensanche Grado 2 «ZONA C»: Edificabilidad 2,25 m²/m²s. Ocupación 90%.
- Área de Expansión «ZONA D»: Edificabilidad 2,10 m²/m²s. Ocupación 90%.

Se delimitan además las siguientes zonas con carácter pormenorizado:

- Industria: Edificabilidad 1,00 m²/m²s
- Cívico y Comercial: 1,00 m²/m²s
- Educativo: 0,6 m²/m²s
- Deportivo: 0,05 m²/m²s
- Espacios libres públicos.

No se establecen densidades ni edificabilidades globales para las áreas no consolidadas.

Suelo urbanizable

Se establece una única zona homogénea con los siguientes parámetros básicos para su ordenación:

- Área de Expansión «ZONA D»
- Uso característico: Residencial.
- Densidad global: 50 viv/ha,
- Edificabilidad global: 1,50 m²/m²s.

Usos

Las NN.SS. vigentes contemplan los siguientes usos globales y pormenorizados:

- a) Residencial.
- b) Industria en general.
- c) Industria compatible con vivienda.
- d) Instalaciones agropecuarias.
- e) Cívico (asistencial, social, religioso y administrativo) y Comercial (hostelería, comercio y oficinas).
- f) Educativo.
- g) Deportivo.

3.2.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

La adaptación parcial ha recogido las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento, y que han tenido una entrada en vigor posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas afecciones inciden en el territorio con distinto grado de implicación, así su carácter puede ser extensivo, lineal o puntual, y son las derivadas de la legislación siguiente:

Afecciones de carácter extensivo:

Legislación de Carácter Medioambiental:

- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, que transpone la Directiva 92/43 del Congreso.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo de especies exóticas invasoras.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres de Andalucía. Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se dictan normas adicionales para su protección.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por Ley 21/2015, de 20 de julio.
- Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Decreto Ley 3/2015, de 3 marzo.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.
- Decreto 357/2010, de 3 de agosto, Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica
- Decreto 23/2012 de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestre y sus hábitats.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Andalucía.

Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- R.D. Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- S.T.C. 164/2001, declarando inconstitucionales determinados preceptos de la Ley 6/1998.
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (art. 104)
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 103/1999 de 4 de marzo, sobre Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley 19/1995 de 4 de julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de 4 de noviembre de 1996, sobre Unidades Mínimas de Cultivo.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Afecciones de carácter lineal:

Aguas:

- Ley 29/1985 de 2 de agosto, sobre aguas.
- Ley del Sector Eléctrico, Ley 3/1995 de 27 de noviembre y Real Decreto 1955/2000.

Carreteras y Caminos:

- Ley 8/2001 del 12 de julio, Ley de carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988 sobre Carreteras y Caminos.
- Decreto 108/99 de 11 de marzo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes aprobando el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007.

Afecciones de carácter puntual:

Patrimonio Histórico:

- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Minas:

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.

Cementerios:

- Reglamento de policía Sanitaria Mortuoria. Dec. 95/2001.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico de la Localidad de Santisteban del Puerto, han sobrevenido la ejecución de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres ya ejecutados o bien que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

3.2.1.- EL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

A continuación se realiza la enumeración de los equipamientos públicos que se encuentran ejecutados o en vías de ejecución y que estaban contemplados en el planeamiento vigente con esta calificación y que se grafían en planos con el símbolo SGE.*-n:

- Campo de Fútbol y pista de atletismo (SGE.D-1): Situado en una gran extensión de suelo urbano de carácter deportivo sin ordenación interior. Forma parte del complejo Polideportivo Municipal de Santisteban del Puerto y tiene acceso desde la carretera comarcal A-312 Linares-Orcera.

La superficie del mismo asciende a 14.915 m².

- Piscina Municipal (SGE.D-2): Situado en una gran extensión de suelo urbano de carácter deportivo sin ordenación interior. Forma parte del complejo Polideportivo Municipal de Santisteban del Puerto y tiene acceso desde la carretera comarcal A-312 Linares-Orcera. La superficie del mismo asciende a 1.467 m².

- Polideportivo cubierto y pistas de pádel exteriores (SGE.D-3): Situado en una gran

extensión de suelo urbano de carácter deportivo sin ordenación interior. Forma parte del complejo Polideportivo Municipal de Santisteban del Puerto y tiene acceso desde la carretera comarcal A-312, Linares-Orcera.

La superficie del mismo asciende a 3.056 m².

- Guardería Municipal (SGE.E-1): Situada en la Calle Cazador junto al Instituto de Bachillerato Virgen del Collado consta de un edificio inicial, una primera ampliación simulando unos volúmenes de colores como dados de parchís y una segunda ampliación con cuatro cilindros de colores interseccionados.

La superficie del complejo asciende a 767 m².

- Centro de educación de discapacitados (SGE.E-2): Situado en la misma manzana en la que se ubica la Guardería consiste en la adaptación de un edificio de una planta de altura para el fin señalado.

La superficie del mismo asciende a 506 m².

- Edificio de Correos y Telégrafos (SGE.A-1): Ubicado en calle Senador San Juan junto a la Plaza Mayor consiste en un edificio de propiedad municipal en el que la planta baja esta ocupada por la oficina local de Correos y las plantas superiores con otros usos de carácter residencial.

La superficie del mismo dedicada a dotacional en planta baja asciende a 142 m².

- Edificio Administrativo de Calle Escultor Higueras (SGE.A-2): Se trata de una edificación de características similares a la anteriormente descrita. La planta baja ubica las antiguas oficinas del INEM y anteriormente otras oficinas de entidades públicas. Las plantas superiores albergan usos residenciales.

La superficie del mismo dedicada a dotacional en planta baja asciende a 415 m².

- Ayuntamiento (SGE.A-3): Edificio situado en la Plaza mayor de la Ciudad y que ha sido sometido a varias obras de ampliación y de redistribución interior.

La superficie del mismo asciende a 328 m².

- Colegio Público Bachiller Pérez de Moya (SGE.E-4): Situado al final de la calle Alcalde Medina Berzosa se distribuye en dos edificios a ambos lados de la vía, En la derecha se encuentra el módulo de educación Infantil y a la izquierda el edificio de Educación Primaria.

La superficie ocupada por ambos centros asciende a 16.629 m².

- Escuela municipal de música (SGE.E-5): Situado en la parcela descrita con anterioridad ubicada entre las calles Constitución, Baños y Modesto Higueras, ocupa parcialmente las antiguas escuelas.

La superficie del mismo asciende a 258 m².

- Instituto de enseñanza secundaria obligatoria Virgen del Collado (SGE.E-6): Conjunto de edificaciones aisladas o adosadas situadas entre las vías Avenida de Andalucía y Calle de la Vega.

La superficie del solar completo ocupado asciende a 12.136 m².

- Asociaciones vecinales y culturales (SGE.C-1): De diversa índole ocupan varias estancias de las antiguas escuelas municipales sitas en Calle Constitución.

La superficie del mismo asciende a 298 m².

- Centro de educación de Adultos (SGE.E-3): Situado en una parcela de forma triangular entre las calles Constitución, Baños y Sancho IV. La parcela tiene calificación de uso educativo y en ella se encontraban unas antiguas escuelas ya sin uso si bien actualmente ubican las sedes de diferentes asociaciones vecinales
La superficie del mismo asciende a 116 m².

- Centro de Salud (SAS) (SGE.S-1): Situado en la zona de ensanche se trata de un edificio de una planta de altura desde calle de acceso principal y dos plantas desde la calle opuesta. La superficie del mismo asciende a 1.867 m².

- Plaza de Toros (SGE.C-2): Con una antigüedad en torno a los cincuenta años el recinto de plaza de toros municipal se ubica en la zona de ensanche, Calle Primero de Mayo, entre el centro de salud y el Instituto de secundaria Virgen del Collado.
La superficie del mismo asciende a 3.877 m².

- Museo Arqueológico (SGE.C-3): Situado anexo al edificio del Ayuntamiento igualmente ha sufrido diversas obras de mejora a lo largo del tiempo. Originariamente ocupaba el edificio que actualmente contiene la biblioteca y el salón de actos municipales.
La superficie del mismo asciende a 126 m².

- Biblioteca municipal y Salón de Actos (SGE.C-4): Edificio anexo al Museo Arqueológico y situado en calle Bachiller Pérez de Moya. Ubica el salón de actos municipal en su planta baja de acceso y la biblioteca municipal en planta superior.
La superficie del mismo asciende a 470 m².

- Mercado de Abastos (SGE.O-1): Situado en la calle Joaquín Mercado es un edificio de planta cuadrada que desde su construcción ha sufrido diversas actuaciones de mejora y actualización de espacios. Tiene una planta de altura y un gran patio trasero para abastecimiento de productos desde la calle mercado.
La superficie del mismo asciende a 1.252 m².

- Cuartel de la Guardia Civil (SGE.O-2): Ubicado en la calle Federico García Lorca junto al acceso a la Población por la Carretera de Villacarrillo es de planta rectangular con patio central y dos plantas de altura.
La superficie del mismo asciende a 2.060 m².

- Centro de Asuntos Sociales (SGE.A-4): Edificio ubicado en calle Calvario de planta trapezoidal y dos plantas de altura. Ubica las dependencias administrativas de asuntos sociales de la junta de Andalucía.
La superficie del mismo asciende a 426 m².

- Ermita del Ejido (SGE.R-1): Edificio de carácter religioso que se encuentra en la Avenida de Andalucía en la zona de ensanche. De planta rectangular se encuentra entre los espacios libres del Jardín municipal y la plaza del ejido.
La superficie del mismo asciende a 554 m².

- Iglesia Parroquial de San Esteban (SGE.R-2): Edificio de carácter religioso que se encuentra en el casco antiguo de la ciudad. Este edificio y la torre anexa fue objeto de una gran obra de remodelación y adecuación funcional hace unos diez años. La torre mudéjar se

constituye como uno de los hitos más característicos de la Ciudad.
La superficie del mismo asciende a 1.002 m².

- Museo Jacinto Higuera (SGE.C-5): Edificio ubicado en la plaza mayor junto al Ayuntamiento. Ubica en sus dos plantas de altura una representación de la obra escultórica del escultor Jacinto Higuera, nacido en Santisteban del Puerto. Igualmente allí se encuentran las obras ganadoras del Certamen Internacional de escultura que se celebra en Santisteban con carácter bianual.
La superficie del mismo asciende a 250 m².

- Iglesia de Santa María La Mayor (SGE.R-3): Edificio de estilo románico de gran belleza ubicado en la zona de mayor cota topográfica del casco histórico. Se encuentra junto con otros edificios catalogada como BIC de bienes inmuebles de carácter andaluz y nacional.
La superficie del mismo asciende a 990 m².

3.2.2.- PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

A continuación se realiza la enumeración de las zonas verdes y espacios libres que se encuentran ejecutados o en ejecución y que estaban contemplados en el planeamiento vigente:

-Parque Periurbano faldas del Castillo (SG.EL-1): Es la mayor zona calificada como espacios libres para parques y jardines existentes en la Localidad. La componen todos los espacios que circundan los restos del antiguo Castillo de los Condes de Santisteban, actualmente rehabilitado parcialmente algunos de sus muros originales.
La superficie real del mismo asciende a 72.996 m².

- Jardín Municipal (SG.EL-2): Situado en la Avenida de Andalucía es un espacio de planta cuadrada en el que se concentran un gran número de actividades de carácter festivo en la Localidad por lo que es un espacio muy utilizado por la población. Fue objeto de una importante remodelación mediante concurso público de espacios libres organizado por EPSA.
La superficie del mismo asciende a 3.106 m².

- Complejo de Ocio Huellas del Dinosaurio (SG.EL-3): Situado en la Carretera comarcal A-312 en el margen derecho en dirección a Navas de San Juan, se compone de varias edificaciones en torno al yacimiento de icnitas procedentes de las huellas de un pequeño dinosaurio que habito esta zona. Existen edificios en ejecución dedicados a centro de interpretación, futuro museo, etc. En este espacio se han incorporado zonas de juegos de niños decorados con figuras alegóricas a la época de los dinosaurios.
La superficie del mismo asciende a 20.094 m².

- Plaza del Olivo (SG.EL-4): Situada en la zona de ensanche junto a varias promociones de viviendas de carácter público ejecutadas en los años ochenta fue sometida a una remodelación importante en los últimos años. Tiene planta cuadrada y junto a ella se encuentra el Colegio Público Bachiller Pérez de Moya.
La superficie del mismo asciende a 1.048 m².

- Plaza Mayor (SG.EL-5): Es la Plaza principal del Casco Histórico y en ella se encuentran el edificio del Ayuntamiento y el edificio del Museo Jacinto Higuera. Igual que otros espacios

similares, fue sometido a una importante remodelación en los últimos años tras un concurso público de carácter nacional.

La superficie del mismo asciende a 1.330 m².

- Jardín de la Ermita del Ejido (SG.EL-6): Situado junto a la Ermita del Ejido que separa este espacio del Jardín Municipal, consiste en una pequeña plaza con plantas aromáticas que separa el edificio religioso de la circulación rodada de la Avenida de Andalucía y da paso al acceso peatonal principal del edificio.

La superficie del mismo asciende a 1.292 m².

- Plaza de Artillero Cabot (SG.EL-7): Otra pequeña plaza situada en casco histórico que en los últimos años ha sufrido varias remodelaciones y ha sido reorganizada para dotarla de aparcamientos para vehículos turismos.

La superficie del mismo asciende a 924 m².

- Jardín de Calle Paco Clavijo (SG.EL-8): Conocido en Santisteban como el jardín de los Heavy se trata de un pequeño espacio de zonas verdes actualmente muy deteriorado en sus equipamientos urbanos.

La superficie del mismo asciende a 1.300 m².

- Entorno de Plaza de Toros (SG.EL-9): Zona perimetral a la Plaza de Toros de titularidad Municipal compuesto por jardines y espacios libres.

La superficie del mismo asciende a 2.372 m².

- Espacios libres situados junto al Colegio Público Bachiller Pérez de Moya (SG.EL-10): Espacios libres ubicados junto a la Plaza del Olivo adosados a la linde norte del Colegio Público Bachiller Pérez de Moya, actualmente son usados como zonas ajardinadas, juego de niños y aparcamientos en superficie vinculados todos estos espacios al Centro Educativo señalado.

La superficie del mismo asciende a 3.187 m².

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

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

4.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Las vigentes NN.SS. de Santisteban del Puerto establecen tres clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo Urbanizable (Apto para urbanizar).
- Suelo No Urbanizable.

Dentro de estas clases no se definen categorías propiamente dichas sino que tan solo se asocian usos a diversas zonas.

Por su parte la LOUA define en sus artículos 45 a 47 tres clases de suelos con diversas categorías:

- Suelo urbano.
- Consolidado.
- No consolidado.

- Suelo Urbanizable.
- Ordenado.
- Sectorizado.
- No sectorizado.

- Suelo No Urbanizable.
- De especial protección por legislación específica.
- De especial protección por planificación territorial o urbanística.
- De carácter rural o natural.
- Del hábitat rural diseminado.

Por lo tanto, la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. clasifica la totalidad del suelo municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008 de 22 de enero. A los efectos previstos en el Artículo 3.2.a) del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación del suelo son los siguientes:

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

B -Suelo urbano no consolidado. El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas para cada una de estas categorías en el artículo 45.2 de la LOUA.

C -Suelo urbanizable ordenado. Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

D -Suelo urbanizable sectorizado. Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

E -Suelo urbanizable no sectorizado. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

F -Suelo no urbanizable. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

Se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la Legislación Sectorial.

4.1.1.- SUELO URBANO.

4.1.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El suelo urbano consolidado que, conforme a los criterios anteriores, se ha delimitado en esta Adaptación Parcial comprende los ámbitos de ordenación que se identifican en los planos de ordenación del núcleo urbano OU-1 y OU-2.

Igualmente se considera suelo urbano consolidado los terrenos incluidos en unidades de actuación o en sectores de suelo urbanizable delimitados en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo de las NN.SS. vigentes, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En este caso se encuentra la Unidad de Ejecución numero 6 (UA-6).

Así mismo comprende los Sistemas Generales que figuran incluidos en suelo urbano en el planeamiento vigente, así como los que figurando incluidos o adscritos al suelo urbanizable o apto para urbanizar se encuentran ya transformados y urbanizados y/o construidos legalmente.

Igualmente se considera suelo urbano consolidado las zonas del Polígono Industrial que han sido completamente desarrolladas y que están completamente urbanizadas.

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Actuación no desarrolladas delimitadas en suelo urbano que en el caso de Santisteban del Puerto son la totalidad del resto de Unidades de Ejecución.

4.1.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se adscriben al suelo urbano no consolidado los terrenos que carecen de urbanización consolidada al completo en todo el ámbito delimitado por las NN.SS., por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la

edificación que sobre ellos exista o se hayan de construir. Igualmente se consideran suelo urbano no consolidado aquellas Unidades de Ejecución que no han sido desarrolladas de acuerdo a lo establecido en el planeamiento en base a lo indicado en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

Por lo tanto los terrenos clasificados como urbanos y que formen parte de los ámbitos de Unidades de Ejecución no desarrolladas son consideradas suelo urbano no consolidado.

Este es el caso de las Unidades de Ejecución UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5 y UA-7.

En el Polígono Industrial y en el ámbito del Plan Parcial aprobado y desarrollado existen unas zonas que actualmente no se encuentran completamente urbanizadas con lo que en esta adaptación será considerado como suelo urbano no consolidado.

En conclusión el suelo urbano no consolidado lo componen zonas de suelo urbano, que aun contando con ordenación pormenorizada, carecen de los servicios y urbanización suficientes, así como los ámbitos de suelo urbano que precisen de ordenación pormenorizada mediante Planes Especiales de Reforma Interior y se encuentren sin urbanizar.

A continuación, en la próxima tabla, se expresa la correspondencia de los suelos residenciales clasificados por las NN.SS. tras su adaptación por el presente documento a la LOUA de conformidad con el art. 45.2.B):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA	DENOMINACIÓN EN NNSS VIGENTES
SUNC-01	SE CORRESPONDE CON LA UA-1 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada al final de calle la Paz)
SUNC-02	SE CORRESPONDE CON LA UA-2 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada en prolongación de calle Alcalde Medina Berzosa junto a C.P. Bachiller Pérez de Moya)
SUNC-03	SE CORRESPONDE CON LA UA-3 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada junto a la plaza de toros y entre las Unidades números 2 y 4)
SUNC-04	SE CORRESPONDE CON LA UA-4 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada entre la unidad número 3 y la avenida de Andalucía)
SUNC-05	SE CORRESPONDE CON LA UA-5 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada entre la avenida de Andalucía, margen derecho, y la calle Cerrillo de Blasico)
SUNC-06	SE CORRESPONDE CON LA UA-7 DE LAS NNSS (Unidad de actuación situada entre la carretera del depósito y la trasera de calle Navas)
SUNC-07	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UBICADO EN POLÍGONO INDUSTRIAL

4.1.2.- SUELO URBANIZABLE.

4.1.2.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

En esta Adaptación Parcial no se contempla la categoría de suelo urbanizable ordenado dado que no existen sectores de suelo urbanizable que hayan sido desarrollados mediante el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

4.1.2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

En el suelo residencial se consideran suelo urbanizable sectorizado las dos zonas señaladas en las vigentes NN.SS. como urbanizables programadas.

En ninguna de ellas se ha aplicado planeamiento de desarrollo.

El suelo urbanizable sectorizado comprende las áreas que se identifican en los planos de ordenación del núcleo urbano OU-1 y OU-2.

En el anexo a las Normas Urbanísticas se detallan las determinaciones para ordenación de estas áreas, cuyas características resumidas se indican en el cuadro siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
DENOMINACIÓN ÁREA	SUPERFICIE	USO CARACTERÍSTICO	USOS INCOMPATIBLES
UZS-01	97.764 M2	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
UZS-02	57.074 M2	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
UZS-03	101.202 M2	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE TOTAL	256.040 M2		

4.1.2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

La presente Adaptación incluye en esta clase y categoría de suelo un solo sector de suelo industrial denominado ampliación del Polígono Industrial, (UZNS-1) incorporado al planeamiento general vigente mediante la oportuna modificación puntual de las NN.SS., cuya correspondientes resoluciones aprobatorias se reflejan en el apartado 3.1.1. de esta Memoria.

El sector industrial UZNS-01 consiste en el suelo de ampliación del Polígono Industrial del Condado y figura en el planeamiento general vigente con la clasificación y categoría de suelo urbanizable sin programar para futuras ampliaciones del Polígono Industrial. Aparece identificado en los planos de ordenación del término municipal OT-1 y de ordenación del núcleo urbano OU- 1 y OU-2. La superficie total de este sector asciende a 52.857,34 m².

4.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo clasificado como No Urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en la LOUA y manteniendo asimismo las características ya definidas en dicha Legislación para las actuaciones de interés público.

Conforme a los criterios establecidos en el artículo 48.2 de la LOUA, la presente Adaptación Parcial establece las categorías de suelo no urbanizable siguientes:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.
- Suelo no urbanizable- de especial protección por planificación urbanística.

d) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Su delimitación aparece identificada en los planos de ordenación del término municipal OT-1.

Cada una de estas categorías de suelo está supeditada a un régimen especial de uso, explotación y, en su caso, edificación, en consonancia con los valores específicos que se pretenden proteger.

4.1.3.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o que están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características. Se incluyen así mismo los terrenos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, en base a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general:

- Cauces, Riberas y Márgenes.

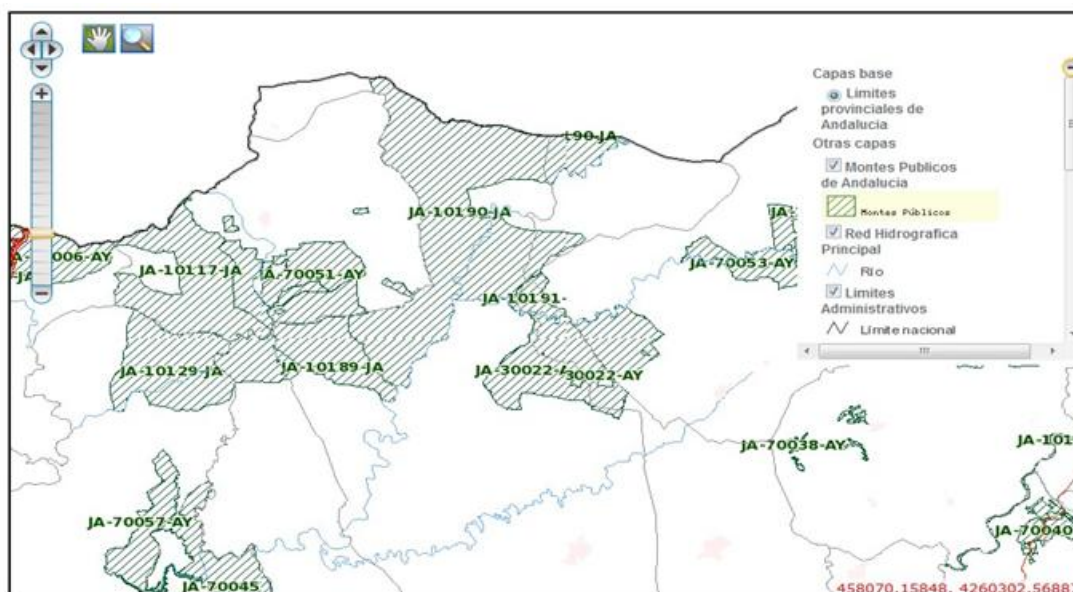
Comprende las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, que se encuentran afectadas por las limitaciones para su protección establecidas en la legislación de aplicación: R.D.L. Texto Refundido de la Ley de Aguas: R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado por R.D. 1315 /1992, R.D. 189/2003, R.D. 9/2008); D. 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- Montes Públicos.

Según el artículo 27 de la Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, los Montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y quedaran reflejados tanto en la cartografía general del presente documento como en las Normas Urbanísticas. De conformidad con la Legislación vigente los montes públicos comprenden además de los que hayan sido objeto de deslinde, aquellos terrenos forestales de propiedad municipal que se incluyen en el catalogo de Montes Públicos de Andalucía. En el cuadro siguiente se recoge su relación y características conforme a las resoluciones por las que se aprueban los correspondientes deslindes. La regulación y protección de los suelos que ocupan viene establecida por la Legislación específica: Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía – Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad – Ley 5/1999 de 29 de junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales – Decreto 247/2001 de 13 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

En la Orden de 23 de febrero de 2012 sobre publicidad a la relación de montes públicos en Andalucía publicados en el Catalogo correspondiente en el BOJA numero 62 de 29 de marzo de 2012.

MONTES PÚBLICOS EN SANTISTEBAN DEL PUERTO		
NOMBRE DEL MONTE	CÓDIGO	TITULARIDAD
LA BALLESTERA	JA-10189-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
DEHESA CARNICERA	JA-30022-AY	AYUNTAMIENTO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO
SIERRA DEL ORO, LA CALDERA Y LOS CANJORROS	JA-10190-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
MAJADA DE LAS CABRAS	JA-10191-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
LA NOGUERA	JA-20065-P	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA



- Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias son rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

A pesar del declive que experimenta la trashumancia desde principios del siglo XIX, la red de vías pecuarias sigue prestando un servicio a la cabaña ganadera que se explota en régimen extensivo y que en Santisteban del Puerto tiene una presencia significativa, con favorables repercusiones para el aprovechamiento de recursos pastables infrautilizados y para la preservación de las razas autóctonas.

Las vías pecuarias pueden constituir además un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental, por lo que su preservación y potenciación de uso deben ser objetivo básico de toda política territorial.

La Ley de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1995, las clasifica, en función de su ancho, en tres tipos, cuyas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria:

- Cañadas, cuyo ancho no excede de 75 metros.
- Cordeles, cuyo ancho no sobrepasa los 37,5 metros.
- Veredas, con anchura no superior a 20 metros.

Comprende las vías pecuarias del término municipal que hayan sido deslindadas. En el cuadro siguiente se recoge la relación y características las vías que discurren por Santisteban del Puerto conforme al Inventario de vías pecuarias clasificadas de Andalucía. Su regulación y protección de los suelos que ocupan viene establecida por la legislación específica: Ley 3/1995 Vías Pecuarias; D. 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además de su uso original de carácter ganadero, cumple en la actualidad una función de estructuración territorial como accesos agrícolas y forestales, pudiendo servir de soporte de actividades culturales y recreativas de carácter naturalista.

Las vías pecuarias del término municipal de Santisteban del Puerto fueron clasificadas y aprobadas por Orden Ministerial de fecha 15/03/1963, y publicado en el B.O.E. de fecha 26/03/1963. Por Orden Ministerial de fecha 27/07/1972 y publicado en el B.O.E. de fecha 21/09/1972, se aprueba la adición a la Clasificación de las vías pecuarias.

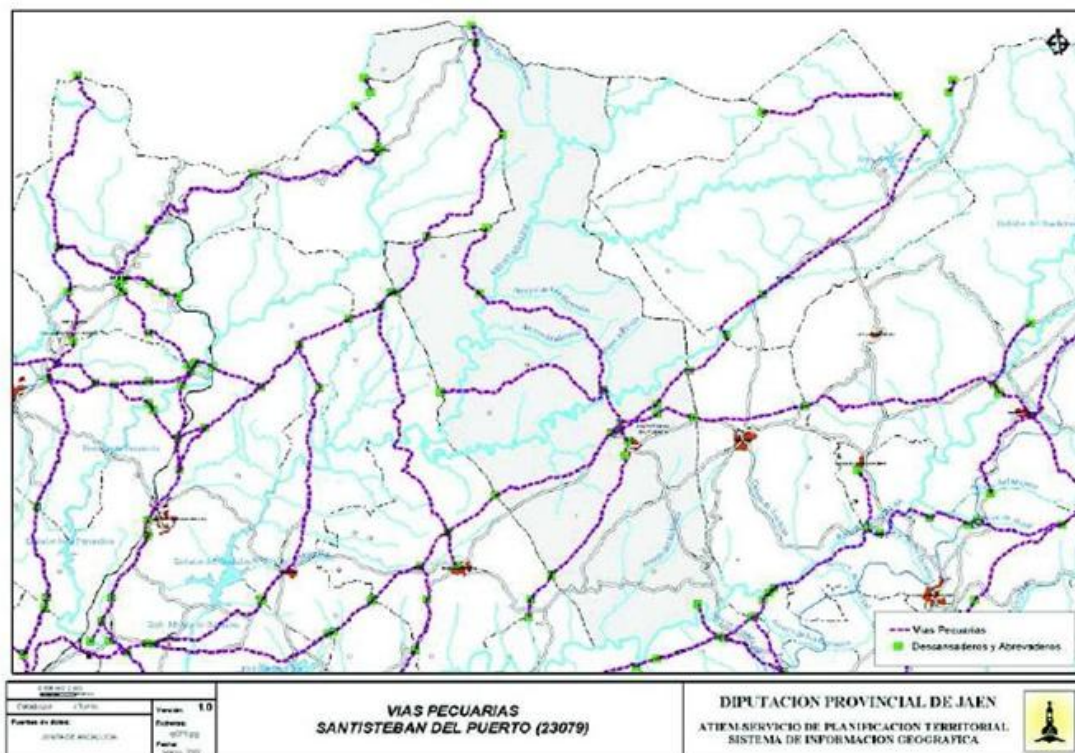
Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Las vías pecuarias, deslindadas o no, tienen el carácter de bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias así como la consideración de las mismas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección según se establece en el art. 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998, sin que puedan establecerse sobre los terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y Reglamento (Usos Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

Corresponde a la consejería con competencia en medio ambiente, respecto de las vías pecuarias:

- La planificación en materia de vías pecuarias.
- La investigación de la situación de aquellos terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.
- La clasificación.
- El deslinde.
- El amojonamiento.
- La recuperación.
- La desafectación.
- La modificación del trazado.
- Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.

Corresponde a la consejería con competencia en medio ambiente la gestión y administración de las vías pecuarias, así como la autorización de ocupaciones y aprovechamientos, sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.



El término municipal de Santisteban del Puerto, de gran tradición ganadera, dispone de una tupida red de vías pecuarias, que en el Proyecto de clasificación de 21 de noviembre de 1962, y su posterior modificación de 1972 confeccionado por el Ministerio de Agricultura, figuran con la siguiente denominación y características:

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA LEGAL (m)	ANCHURA PROPUESTA (m)
Cañada Real de la Mancha	75,22	75,22
Cañada Real de Los Serranos	75,22	75,22
Vereda de Camporredondo	20,89	20,89
Vereda de La Cañada de Úbeda	20,89	20,89
Cordel de La Majada de las Higueras	37,61	10
Colada del Camino de la Mancha	10	10
Colada de la Población	variable	variable

Fuente: Ministerio de Agricultura. Dirección General de Ganadería. Servicio de Vías Pecuarias. Elaboración propia

Las vías pecuarias deslindadas en el Termino Municipal de Santisteban del Puerto son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	TRAMO	LONGITUD EN METROS	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA	FECHA DE APROBACIÓN
CAÑADA REAL DE LA MANCHA	1º. Desde el límite con Navas de San Juan Hasta el entronque con la Carretera de Navas de San Juan.	5.871,28	APROBADO TRAZADO MODIFICADO PARCIAL	12/06/03 (BOJA 2/07/03)
CAÑADA REAL DE LA MANCHA	2º. Desde el entronque con la Carretera de Navas de San Juan hasta el cruce con el Camino del Quintanar.	2.160,32	APROBADO	14/11/03 (BOJA 19/12/03)
CAÑADA REAL DE LA MANCHA	3º. Desde el cruce con el Camino del Quintanar hasta el límite con Castellar.	6.239,75	APROBADO	13/06/03 (BOJA 9/07/03)
CAÑADA REAL DE LOS SERRANOS	1º. Desde el límite con Castellar de Santiago (Ciudad Real) hasta el límite de Santisteban y Aldeaquemada.	942,10	APROBADO	18/03/03 (BOJA 8/04/03)
CAÑADA REAL DE LOS SERRANOS	3º. Desde la jurisdicción de Aldeaquemada (Paraje Raso del Cardillo), hasta la mojonera de Navas de San Juan en el camino de la Raya	4.381,28	APROBADO	18/03/03 (BOJA 8/04/03)
CAÑADA REAL DE LOS SERRANOS	Sobre la mojonera de Santisteban y Aldeaquemada.	6.940,78	APROBADO	19/03/03 (BOJA 14/04/03)
COLADA DEL CAMINO DE LA MANCHA	1*. Desde el límite de términos con Aldeaquemada, hasta la subida de la cuesta de Malas Burras.	7.000	APROBADO	20/05/04 (BOJA 16/07/04)
COLADA DEL CAMINO DE LA MANCHA	2*. Desde el final de la cuesta de Malas Burras, hasta el Portichuelo	7.348,54	APROBADO	19/04/04 (BOJA 25/05/04)
CORDEL DE LA MAJADA DE LAS HIGUERAS	1*. Desde el cruce con las Navas de San Juan hasta el Vado de la Majada de las Higueras (Rio Guadalén)	1.239	APROBADO	Resolución 21/08/2012
CORDEL DE LA MAJADA DE LAS HIGUERAS	2*. Desde el Camino de Toconares hasta el Rio Guadalén.	5.231	APROBADO	08/03/1996

VÍAS PECUARIAS	TRAMO	LONGITUD EN METROS	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA	FECHA DE APROBACIÓN
CORDEL DE LA MAJADA DE LAS HIGUERAS	3*. Desde el Camino de los Toconares, próximo al Guijarralejo, hasta el límite del casco urbano de Santisteban del Puerto.	8.984,60	APROBADO	24/07/03 (BOJA 19/08/03)
VEREDA DE CAMPORREDONDO	En su totalidad.	5.335,52	APROBADO	16/03/06 BOJA 17/04/06 BOP 18/05/06

- Patrimonio Histórico-Cultural.

Comprende el entorno de los siguientes bienes inmuebles incluidos en el Catalogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Le será de aplicación las medias de protección específicas establecidas en el Plan General y las de carácter general impuestas por la legislación sectorial de aplicación: Ley 16/1985 Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1991 Patrimonio Histórico de Andalucía; D. 32/1993 Reglamento de Actividades Arqueológicas; D. 19/1995 Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE ANDALUCÍA			
DENOMINACIÓN DEL BIEN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ESTADO ADMINISTRATIVO	TIPOLOGÍA
IGLESIA DE SANTA MARIA DEL COLLADO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CENTRO HISTÓRICO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CASTILLO DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CASTILLO TORRE ALVER	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
TORRE DEL ERO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CAPELLANIAS	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CORTIJO DE ESCALONA	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
LOS JAMILEROS Y LA GUARDIA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
MORCIGUILLA DE LA CEPERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CERRO DE LA CALDERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
LA ALAMEDILLA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CUEVA DE APOLINARIO	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
COMPLEJO HUELLAS DEL DINOSAURIO		SIN CATALOGAR	PARAJE CON MONUMENTO NATURAL

Como ya se ha apuntado en la descripción general del factor, la normativa básica española de protección de espacios naturales es la Ley 4/89 de conservación de los espacios naturales y la flora y fauna silvestre. En esta ley se establecen cuatro categorías de espacios naturales protegidos que tratan de agrupar los espacios a proteger con cierto

orden ya sea por su valor o por su tamaño. Las figuras definidas en esta ley son: Parques, reservas naturales, monumentos naturales y paisajes protegidos.

La norma básica en Andalucía es la Ley 2/89 por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía. En esta ley se contempla además de las figuras de protección definidas en la Ley estatal 4/89 las siguientes: Parajes naturales, parques periurbanos y reservas naturales concertadas de Andalucía. Todos los espacios protegidos en la comunidad autónoma andaluza según la Ley 2/89, forman la Red Andaluza de Espacios Naturales Protegidos (RENPA).

La definición de la figura presente en el municipio según la Ley 4/89 es la siguiente:

Los monumentos naturales son “espacios o elementos de la naturaleza constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que merecen ser objeto de una protección especial, y las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, ecoculturales o paisajísticos”.

El Decreto 225/1999 que regula esta figura de protección en Andalucía establece varios tipos de monumentos naturales que son: monumentos naturales de carácter geológico, monumentos naturales de carácter biótico, monumentos naturales de valores ecoculturales monumentos naturales de carácter mixto y monumentos naturales de carácter geográfico.

Los Monumentos Naturales se regulan en el Art 34 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre.

Artículo 34. Los Monumentos Naturales.

1. Los Monumentos Naturales son espacios o elementos de la naturaleza constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que merecen ser objeto de una protección especial.

2. Se considerarán también Monumentos Naturales los árboles singulares y monumentales, las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y mineralógicos, los estratotipos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos.

3. En los Monumentos Naturales estará limitada la explotación de recursos, salvo cuando esta explotación sea plenamente coherente con la conservación de los valores que se pretenden proteger, conforme a lo establecido en sus normas de declaración o gestión, o en aquellos casos en que, por razones de investigación o conservación o por tratarse de actividades económicas compatibles con mínimo impacto y que contribuyan al bienestar socioeconómico o de la población se permita dicha explotación, previa la pertinente autorización administrativa.

Monumento Natural y complejo de Ocio “Huellas del Dinosaurio”.

Cerca del núcleo urbano de Santisteban del Puerto afloran materiales del Triásico (Era Secundaria) del borde sur de la meseta, constituidos principalmente por arenillas y

areniscas rojas. Este monumento natural, situado en el yacimiento de Erillas Blancas, consiste en un estrato subhorizontal de arenisca con 24 huellas en su parte superior, constituyendo uno de los dos yacimientos de huellas de la era Secundaria encontrados en Andalucía (Pérez López 1993). Su interés cultural es manifiesto, pero no lo es menos su importancia científica.

Después de un primer estudio con la colaboración de especialistas en Icnología, se puede decir que realmente se trata de huellas únicas hasta el momento, pues no se han podido comparar a ningunas otras. Los datos aportados nos remiten a su origen orgánico, y dado su tamaño se puede decir que son huellas dejadas por un animal vertebrado y bípedo, al no distinguirse entre pies y manos. La disposición de las huellas, casi todas agrupadas en una misma dirección y ocupando una superficie de 20 m², hace pensar que se trata de un grupo de vertebrados que andaban en manada, y es posible relacionarlas con los Arcosauriomorfos, y debido a su especialización con el orden de los Arcosaurios. La datación de estos materiales no ha sido fácil puesto que no se ha encontrado hasta hoy ningún fósil con valor cronoestratigráfico. El profesor Pérez López, de la Universidad de Granada, recogió algunas muestras de arcillas en el arroyo de La Canaleja, muy cerca del yacimiento, para su estudio palinológico. Se llegó a la conclusión de que los palinomorfos que aparecen en estos niveles datan de un Carniense Inferior (Triásico Superior). Por lo tanto, teniendo en cuenta todos estos datos, se puede decir que la edad del yacimiento donde aparecen las huellas es de unos 230 millones de años.

La Declaración del citado Monumento Natural se realiza por el Artículo 1 a) 5 del Decreto 226/2001, de 2 de octubre, por el que se declaran determinados monumentos naturales de Andalucía.

En el Decreto se especifica la denominación "Huellas de Dinosaurio" estableciéndose en el Anexo del Decreto las Normas y Directrices de Ordenación y Gestión.

- Zonas Especiales de Conservación (ZEC).

Comprende este tipo de suelo las áreas integradas en la Red Natura 2000 de la Unión Europea declaradas como Zonas Especiales de Conservación.

Son espacios delimitados para garantizar un óptimo estado de conservación para los tipos de hábitat naturales de interés comunitario y de los hábitats de las especies de interés comunitario.

La Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats, tiene como principal objetivo contribuir a garantizar la biodiversidad y la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario, en el territorio europeo, mediante el mantenimiento o restablecimiento de los hábitats en un estado de conservación favorable.

Según el Artículo 3 de la Directiva de Hábitats, Natura 2000 es una red ecológica europea coherente, formada por las zonas especiales de conservación, ZEC (definidas en la Directiva Hábitats) y por las zonas de especial protección para las aves, ZEPA (definidas en la Directiva Aves).

Los espacios que forman parte de la Red Natura 2000 son por tanto de dos tipos. Por un

lado, los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), determinados y propuestos por cada Estado miembro, que posteriormente pasarán a ser Zonas Especiales de Conservación (ZEC), y por otro las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), designadas por los Estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves.

La red deberá garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural. Este fin concuerda con la creciente conciencia ciudadana que propugna un cambio de comportamiento con el medio, exigiendo prestar mayor importancia a la biodiversidad biológica y al mantenimiento de los sistemas necesarios para la conservación de la biosfera, como principal vía para alcanzar mejoras en la calidad de vida.

La parte norte del término municipal se localiza dentro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) ES6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena, declarada por Decreto 128/2015, de 14 de abril y al sur limita con la ZEC ES6160014 Río Guadalimar, declarado por Decreto 113/2015, de 17 de marzo.

La declaración de estas ZEC implica la consiguiente inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.d) de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y la integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000 en base a los artículos 43.3 y 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre.

Al espacio Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena (ES6160008), le es de aplicación el Plan de Gestión correspondiente aprobado por Orden de 20 de mayo de 2015.

Al espacio Río Guadalimar (ES6160014), le es de aplicación el Plan de Gestión correspondiente aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015.

Los planes de gestión constituyen elementos centrales del régimen de protección y gestión y medidas de conservación de las ZEC. Los planes de gestión relativos a las ZEC contienen una caracterización general de la ZEC, la identificación de las prioridades de conservación, un análisis de las presiones y amenazas, los objetivos, las medidas de conservación y el sistema de evaluación,

Constituirán igualmente, parte del Plan de Gestión de esta ZEC, las Estrategias de Conservación y los Planes de Manejo, Recuperación, Conservación o equivalentes, aprobados o puestas en marcha por la Consejería competente en materia de medio ambiente o la administración ambiental del Estado, que regulen actuaciones de conservación para aquellas especies amenazadas o tipos de hábitat o ecosistemas presentes en esta ZEC.

Debe reflejarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica el correspondiente a los ZEC ES6160008 Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena y ZEC ES6160014 Río Guadalimar.

El hecho de que se requiera la protección por legislación específica se deriva de la propia

regulación establecida por la Ley del Suelo, que determina la obligación de velar por la protección de esos suelos y porque los usos que sobre estos espacios protegidos, y sobre su entorno, se desarrollen sean compatibles con la protección de los mismos.

La elaboración del inventario de hábitats de interés comunitario (HIC) se ha realizado tomando como fuente de referencia la cobertura correspondiente al Informe Sexenal 2007-2012 (abril 2013), realizado conforme al artículo 17 de la Directiva Hábitats ZEC (Zona de Especial Conservación), en cuyo proceso se lleva a cabo una actualización de las capas de hábitats presentes en los citados espacios (datos REDIAM).

En Santisteban del Puerto los Lugares de Interés Comunitario ocupan buena parte del Término municipal, prácticamente toda la mitad norte, así como el límite marcado por el río Guadalimar. Dentro de estos LIC, Santisteban del Puerto cuenta con 14 Hábitats de Interés Comunitario de los 226 totales, uno de los cuales es de carácter prioritario. Así, de los 373 km² de superficie del término municipal de Santisteban del Puerto, aproximadamente, 85 km² están ocupados por estos hábitats, lo que supone el 23% del total del territorio de la localidad.

Destacar que estos LIC ofrecen numerosos lugares de singular belleza como "El salto del Fraile" en el río Guadalén.

Regulación Normativa:

- Sera de aplicación el apartado 13.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y al art 27.1 d) de la misma, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada, con las apreciaciones establecidas en el art 2.1.d) del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.
- En cumplimiento de lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitat), sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los Espacios Red Natura.
- Dado que la información sobre los hábitats está en proceso de adaptación y teniendo en cuenta que coinciden con terrenos forestales a los efectos de evitar la posible afección negativa sobre los mismos, y en concordancia con la Ley Forestal de Andalucía, se debería solicitar informe a la Delegación con competencias en Medio Ambiente de aquellas actuaciones que puedan afectar a terreno forestal.



- Infraestructuras Territoriales.

Comprende las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético y abastecimiento de agua y saneamiento que, para preservar su funcionalidad tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas a limitaciones o régimen de autorizaciones de uso edificatorio en sus correspondientes zonas de protección o afección. El régimen de protección es el que se de la legislación sectorial correspondiente.

- Otros espacios susceptibles de protección.

Existen dos humedales denominados: Laguna de Santisteban, ubicada próxima al núcleo urbano y Laguna El Chaparral, al oeste del municipio, junto a la carretera principal.

Debe hacerse una mención especial a la Laguna de Santisteban; Es una laguna marcadamente estacional que en ocasiones y siempre que la climatología le sea propicia conserva la lámina de agua hasta comienzos de verano. El humedal se asienta sobre suelos neutros y materiales de naturaleza arcillosa de la Depresión del Guadalquivir. El aporte de agua se produce por precipitación directa, escorrentía superficial y es posible que por aportes subsuperficiales de los materiales detríticos que recubren las laderas de los cerros de areniscas que se sitúan hacia el sur.

Este humedal se caracteriza por presentar al menos, 4 especies de anfibios; Sapo corredor [Bufo calamita), Sapo de espuelas (Petobates cuffripes), Gallipato (Pleurodeles waltf) y Rana común (Rana perezi). La avifauna que a veces se ha podido observar en esta zona húmeda está constituida por las siguientes especies; Cigüeña blanca (Ciconia ciconia), Avefría europea (Vanellus vanellus), Garza Real (Ardea cinerea), Ánade Real [Anas platyrhynchos), Andarrios chico [Actitis hypoleucos), Garcilla bueyera (Bulbulcus ibis), Chorlitejo chico (Charadrius dubius), Cigüeñuela común (Himantopus himantopus) y Gallina de agua (Gallinula chloropus). Además, este humedal se caracteriza por ser el único de la

provincia de Jaén donde se reproduce la avefría europea. La inundación efectiva del humedal origina la aparición de comunidades vegetales adaptadas a las condiciones de inundación-desección de forma anual. Las formaciones vegetales sumergidas están constituidas por densas praderas de carófitos en las que dominan las especies *Chara connivens* Salzm. ex A. Braun y *Niteiia flexilis*, que se alternan con macrófitos anfibios como *Ranunculus petaltus* subsp. *petaltus* y *Callitriche brutia*. La vegetación emergente está formada por helófitos de medio porte que en la laguna alcanzan una elevada cobertura, como son *Eleocharis palustris* y *Scirpus maritimus*. Estas especies colonizan toda la superficie del vaso inundado, aprovechando aquellas zonas de mayor permanencia de las aguas.

Actualmente los usos que presenta el humedal son el pastoreo, el cultivo de cereal y el urbanístico.

Se prestara especial atención a que usos futuros no entrañen peligros reales para esta zona.

La Administración Local velara para que los usos próximos a esta localización faciliten el aporte de agua a esta superficie evitando el máximo su desecación.

Los futuros usos que se instalen en las cercanías a esta zona deberán ir acompañados del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que determine las medidas específicas de protección a los efectos de evitar daños al humedal debidos a la implantación de nuevos usos.

El humedal "La Laguna" se enmarca dentro de la denominación de "estanque temporal mediterráneo", considerado como tal por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, como hábitat de interés prioritario. Estando además incluido, según la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad modificada por Ley 33/2015, de 21 de septiembre, en el Anexo I (que enumera los tipos de hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación), que incluye a los estanques temporales mediterráneos dentro de los hábitats de agua dulce. Por parte de la consejería con competencia en medio ambiente, el humedal está incluido como punto de muestreo. Por tanto, debe incluirse en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

En relación a los sotos y manchas de vegetación forestal, destacar la función que desempeñan estas zonas dentro de la protección de especies silvestres, siendo además vitales en zonas agrícolas donde la simplificación y homogeneización del hábitats debido a la desaparición de lindes, setos, setos ribereños y restos de vegetación autóctona afecta de forma negativa y directa a la flora y fauna asociada.

Tanto la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía como la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, consideran la totalidad de la superficie con vegetación natural máximo los cambios de uso en estos terrenos que suponen auténticas "islas biogeográficas", en consonancia con el artículo 18.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestre. Debiendo en consecuencia, clasificarse como Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Los georrecursos muestran lo más representativo y singular de la geología de un territorio, su desaparición o tratamiento inadecuado debe considerarse en la mayoría de los casos

como un daño irreversible. Si estos georrecursos no existiesen, el reconocimiento y la interpretación de los procesos geológicos que han modelado nuestro planeta sería imposible. Estos georrecursos son de naturaleza no renovable (la inmensa mayoría lo son), y por lo tanto requieren de una gestión adecuada que impida cualquier daño irreparable. En estas zonas donde se da el binomio patrimonio geológico- aprovechamiento industrial del mismo debe imperar la conservación, de tal manera que se evite su explotación indiscriminada y se preserve su interés científico, didáctico, y turístico. En el municipio de Santisteban del Puerto existe inventariado un georrecurso: Icnitas de vertebrados de Santisteban del Puerto

Los georrecursos aparecen en la cartografía como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Territorial.

- Incendios Forestales.

La aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/99, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, obliga a establecer de forma explícita las siguientes determinaciones:

- Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, viviendas, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro o de Influencia forestal, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de Autoprotección.
- El Plan de Autoprotección será elaborado con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, viviendas, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.
- En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.

- Zonificación acústica.

A los efectos del desarrollo del artículo 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas debiendo contener un estudio acústico regulado por el artículo 43 del citado Decreto.

Conforme al artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Contenidos mínimos de los estudios acústicos

El estudio acústico se define como «el conjunto de documentos acreditativos de la identificación y valoración de impactos ambientales en materia de ruidos y vibraciones». Se distinguen cinco tipos de estudios acústicos:

1. Estudios acústicos de actividades o proyectos distintos de los de infraestructuras sometidos a autorización ambiental unificada o a autorización ambiental integrada según el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. Estudios acústicos de actividades sujetas a calificación ambiental y de las no incluidas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. Estudios acústicos de infraestructuras.
4. Estudios acústicos de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El estudio acústico comprenderá, como mínimo:

1. Estudio y análisis acústico del territorio afectado por el instrumento de planeamiento, que comprenderá un análisis de la situación existente en el momento de elaboración del Plan y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo en ambos casos la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan, así como un breve resumen del estudio acústico.
2. Justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas en coherencia con la zonificación acústica, los mapas de ruido y los planes de acción aprobados.
3. Demás contenido previsto en la normativa aplicable en materia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.
5. Estudios de Zonas Acústicas Especiales.
 - a) Caracterización del Área Acústica en que se encuentra enclavada la Zona Acústica Especial.
 - b) Descripción y caracterización acústica de los focos de ruido y su horario de funcionamiento.
 - c) Evaluación de los niveles sonoros ambientales a través de los índices acústicos Ld, Le y Ln, mediante un plan de medida «in situ», en los puntos necesarios que permitan identificar con detalle la situación acústica medioambiental en la zona. En uno de los puntos es aconsejable que la medición se realice durante un mínimo de 24 horas en continuo. En la medida de lo posible, los puntos de muestreo elegidos deberían permitir la repetición de las medidas para los estudios de comprobación de la eficacia de los planes de acción.
 - d) Se valorarán los ruidos que por efectos indirectos pueda ocasionar las actividades existentes, con objeto de proponer las medidas correctoras adecuadas en los correspondientes planes de acción, para evitarlos o disminuirlos.
 - e) Análisis de la situación acústica ambiental.

f) Se realizará mediante la comparación de la situación acústica ambiental obtenida de las mediciones, con los límites establecidos para el área acústica correspondiente.

g) Documentación anexa:

1. Plano de situación de la zona.
2. Plano donde se identifiquen los distintos focos emisores.
3. Representación de las líneas isofónicas de los niveles resultantes.

4.1.3.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén (PEPMF) y de la Red Natura 2000:

El planeamiento municipal de Santisteban del Puerto está afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén, debiendo observarse tanto su normativa de carácter general, recogida en los Títulos II, III y V; como las normas particulares de aplicación a las zonas especialmente protegidas.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico define:

- Son complejos serranos de interés ambiental: espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.
- Son parajes naturales excepcionales: aquellos espacios de singular interés ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial y regional.
- Son complejos ribereños de interés ambiental: los espacios básicamente similares a los complejos serranos con la particularidad de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque galería.

El Plan Especial asigna al Término Municipal de Santisteban del Puerto los siguientes Espacios Naturales Protegidos:

A. Parajes Naturales Excepcionales

Áreas absolutamente singulares dentro del entorno provincial, caracterizadas por la presencia de valores botánicos, zoológicos, geomorfológicos etc., de muy alto valor naturalístico.

Dentro de este apartado, se incluyen las siguientes zonas:

Loma de Don Rodrigo (PE-3). Afecta a los municipios Santisteban del Puerto, Castellar y Montizón. Configura un relieve muy accidentado por el encajonamiento del Guadalén a 600 m, rodeado de relieve de fuerte pendiente en disposición E-O. El Guadalén atraviesa la zona de N a S con una serie de areniscas intermitentes. La red ejerce una fuerte erosión fluvial debido al control estructural que en ella ejerce el relieve fracturado. Existe una alta susceptibilidad a la erosión cuyo efecto se reduce por la protección de la cubierta vegetal. El sustrato de pizarras y areniscas desarrolla litosuelos en las zonas de más pendiente, y en las zonas suaves, tierras pardas meridionales. La flora se compone de bosques de encinas y alcornoques bien conservados, así como formaciones de matorral. Por su parte la fauna se compone de mirlos, currucas, petirrojos, aguiluchos, lirón, zorro, gineta, etc., destacan además especies cinegéticas como el ciervo, jabalí, conejo, etc. El interés del paraje singular en zonas de matorral y repoblaciones, a la que aporta junto a su interés paisajístico un valor potencial en cuanto a aprovechamientos. Se le asignan los siguientes usos y aprovechamientos, valoración cualitativa y normas de protección:

- La principal orientación es la forestal (corcho). Se practica el aprovechamiento cinegético de caza mayor y menor. Presencia de aprovechamientos tradicionales de carboneo, agricultura y minería. Los aprovechamientos ganaderos son de baja intensidad.

- Su interés deriva de la presencia de un bosque conservado que configura un relieve singular en zonas de matorral y repoblaciones, a las que aporta junto a su interés paisajístico, un valor potencial en cuanto a aprovechamientos.

- Además de las normas generales de protección del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares 31 y 32, relativas al nivel de Protección Integral y a la Calificación de Paraje Natural de Excepcional Interés.

Umbrías del Río Dañador (PE-4). Localizado en la margen izquierda del río Dañador, presenta el relieve característico de fuertes pendientes, encajonamientos y control estructural de la red fluvial. Sobre un sustrato de pizarras y areniscas se desarrollan litosuelos en las zonas de mayor pendiente, y tierras pardas en las más suaves. Al O limita el río Guadalén y al N el Dañador. Hay una alta susceptibilidad a la erosión suavizada por la cubierta vegetal. La flora presenta una vegetación autóctona bien conservada (encina de porte arbustivo mezclada con matorral). La fauna la componen: petirrojo, aguiluchos, comadreja, lirón careto, zorro, gineta, etc., asimismo están presentes especies de interés cinegético como ciervos, jabalí, conejo, liebre y paloma. Presenta una gran calidad visual del paisaje de vegetación mediterránea bien conservada dentro de una zona afectada por la degradación del bosque (matorral) y las repoblaciones.

- Se ubican en este término municipal. Se le asignan los siguientes usos y aprovechamientos, valoración cualitativa y normas de protección:

- Usos ganaderos (06-08 cabezas/Has), cinegéticos (especialmente caza mayor) y pervivencia de uso tradicionales (carbón, miel, etc.).

- Su interés deriva de la calidad visual del paisaje de vegetación mediterránea, bien conservada dentro de una zona afectada por la degradación del bosque (matorral) y las repoblaciones.

- Además de las normas generales de protección del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares 31 y 32, relativas al nivel de Protección Integral y a la Calificación de Paraje Natural de Excepcional Interés.

B. Complejos Serranos de Interés Ambiental

Se refiere básicamente a espacios serranos forestales con vegetación arbórea y arbustiva autóctona y en general de gran riqueza faunística.

Dentro de este apartado, se incluyen las siguientes zonas:

Sierra Morena Central (CS-3). Afecta a los municipios de Vilches, Aldeaquemada, Navas de San Juan, Santisteban del Puerto, Arquillo, Castellar y Montizón. El relieve es accidentado marcado por tres escalones altimétricos: escalón superior (por encima de los 1.000 metros), escalón medio, más al S (entre los 700 y 800 metros) y escalón inferior en la parte meridional (entre 500 y 600 m). Las pendientes medias oscilan entre el 15 % y el 30 %, dándose algunas muy superiores. Presenta una superficie de 2.655 ha. El sustrato geológico lo componen materiales paleozoicos (pizarras, cuarcitas, etc.) desarrollándose suelos pardos y litosuelos.

La precipitación media anual es de 500- 600 mm o de 700 a 800 mm según sea la zona S o N respectivamente. La temperatura media es de 17-18 ° C. Las aguas avenan hacia los ríos Guadalén y Guarrizas. La vegetación natural ha desaparecido prácticamente para ser sustituida por el pino piñonero y negral. Hay tres zonas bien conservadas en las que se desarrolla la encina y el alcornoque con jaras y romeros. La fauna tiene interés por las especies cinegéticas (ciervo, jabalí, conejo, liebre y paloma) y también por la presencia de especies amenazadas y protegidas como el lince, águila real, águila calzada, etc. Destacan los valores zoológicos (lince, águilas), botánicos (bosque original y matorrales), geológicos (cascada de la Cimbrara, desfiladero) y arqueológicos (pinturas rupestres).

Se le asignan los siguientes usos y aprovechamientos, valoración cualitativa y normas de protección:

- Los principales usos y aprovechamientos son el forestal y el cinegético (caza mayor). Otros aprovechamientos son el ganadero (cabra-oveja), corcho, carboneo, miel, plomo y barita.

- Su interés viene determinado por los valores zoológicos (lince, águilas, etc.), botánicos (bosque original y matorrales), geológicos (cascada de la Cimbrara, desfiladero) y arqueológicos (pinturas rupestres).

- Además de las normas generales de protección del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares 35 y 37, relativas al nivel de Protección Especial y a la Calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

C. Complejos Ribereños de Interés Ambiental

Tienen semejantes considerandos que en los casos de los complejos serranos, con la

particularidad adicional de la presencia de formaciones originales de bosque galería y sus especies características, tanto botánicas como faunísticas, además de conformar valles encajados con gran valor paisajístico.

Dentro de este apartado, se incluyen las siguientes zonas:

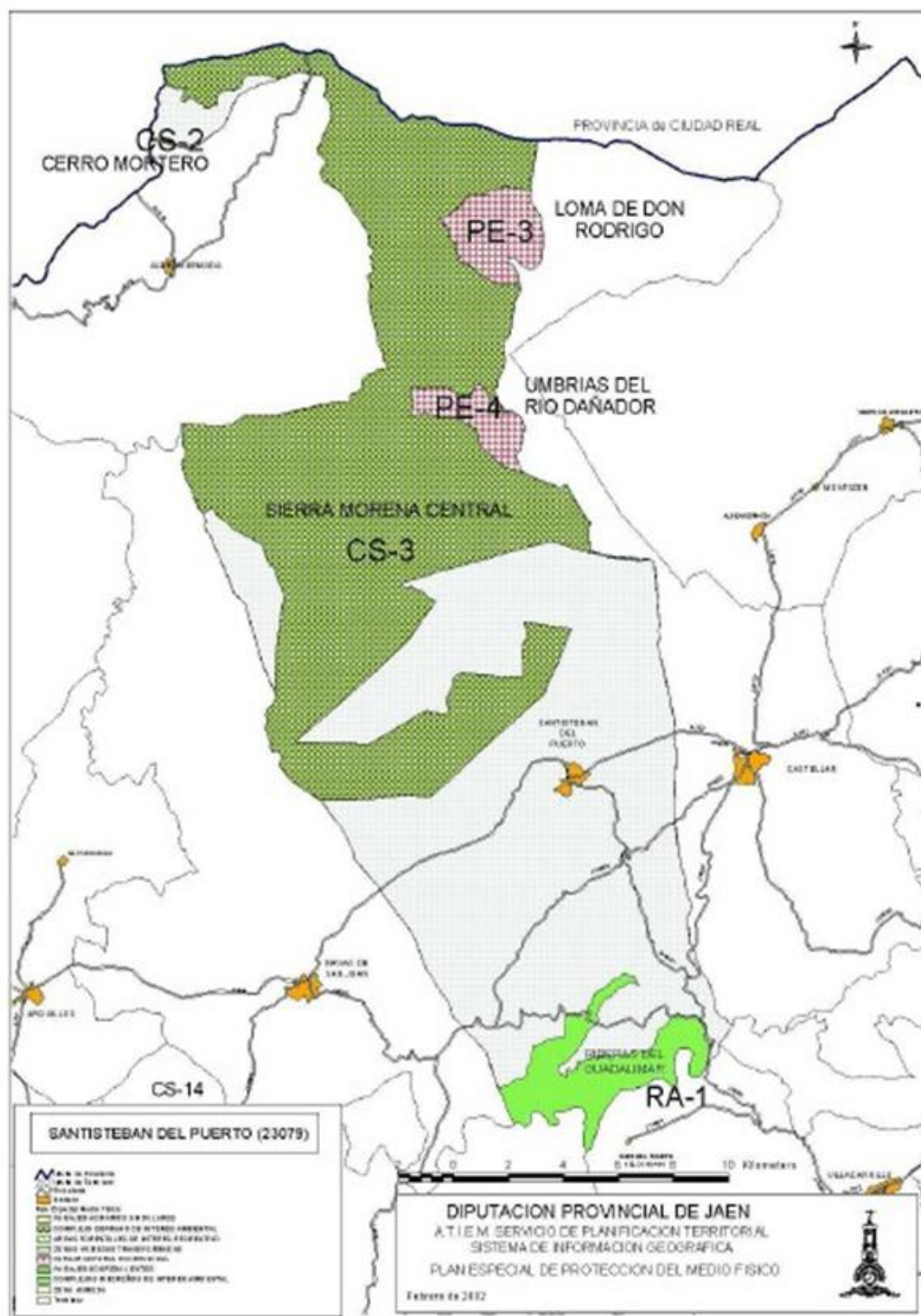
- Riberas del Guadalimar (RA-1). Se extienden entre los municipios de Santisteban del Puerto, Navas de San Juan, Sabiote y Villacarrillo. Se le asignan los siguientes usos y aprovechamientos, valoración cualitativa y normas de protección:

- El principal aprovechamiento es el agrícola y el forestal ganadero, además de la caza.

- Su interés viene determinado la vegetación de ribera muy escasa en Jaén, por lo que el área tiene carácter de reliquia, siendo también refugio para la fauna.

- Además de las normas generales de protección del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares 35 y 40, relativas al nivel de Protección Especial y a la Calificación de Complejos Ribereños de Interés Ambiental.

La normativa de protección de estos espacios, que se incluye en el anexo a las Normas Urbanísticas, restringe las actividades constructivas que puedan alterar, en razón de su uso o intensidad, sus valores naturales, ambientales y paisajísticos. Se permiten los usos tradicionales relacionados con el aprovechamiento forestal, cinegético y ganaderos, pudiendo autorizarse así mismo los usos relacionados con la explotación de los recursos vivos, instalaciones extractivas, alojamientos turísticos que no impliquen transformación de la cobertura arbórea e instalaciones recreativas para el disfrute de la naturaleza.

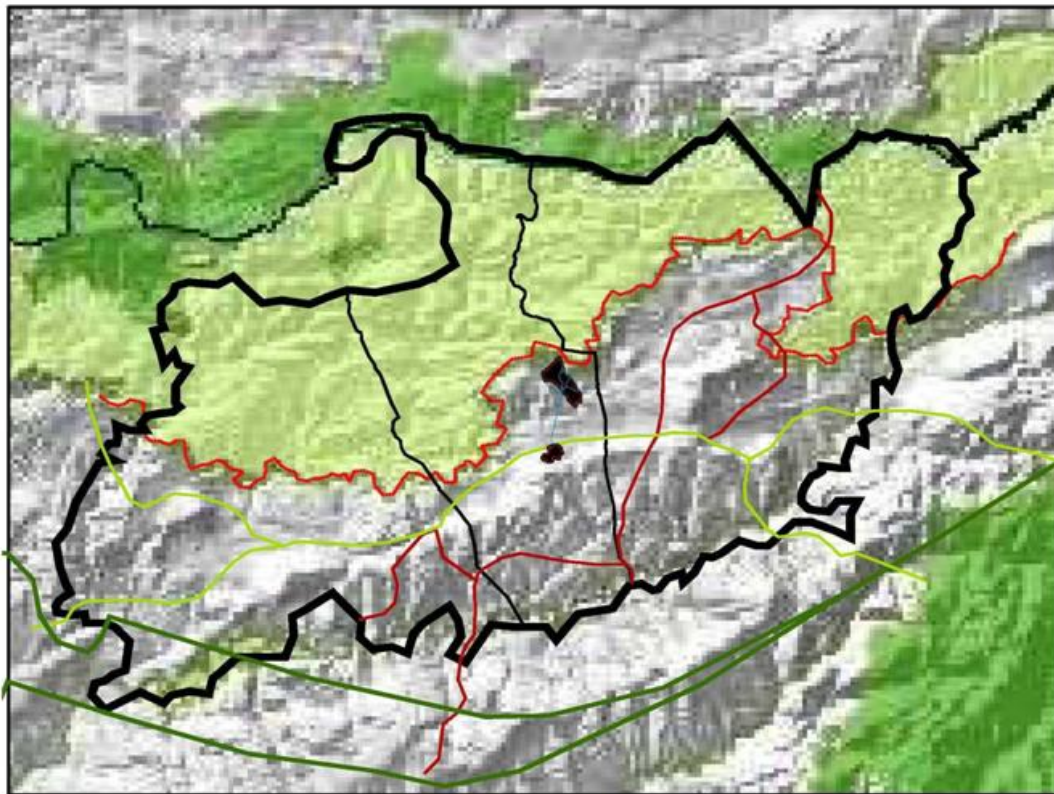


Legislación Sectorial

Existen otras disposiciones legales de tipo sectorial con incidencia en el planeamiento que deberán de ser contempladas y que enumeramos a continuación:

- En relación con los Espacios Naturales
 - Ley Forestal de Andalucía, de 15 de junio de 1992.
 - Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de 27 de marzo de 1989.
 - Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.
- En relación con el Medio Ambiente
 - Ley de Protección Ambiental, de 18 de mayo de 1994.
 - Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.
 - Reglamento de Informe Ambiental. Decreto 153/1996, de 30 de abril.
 - Reglamento de Calificación Ambiental. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.
- En relación con las Aguas Interiores
 - Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Modificaciones.
 - Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificación de 30 de octubre de 1992.
 - Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas. Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre.
 - Desarrollo de las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo.
- En relación con la Calidad del Aire
 - Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972.
 - Decreto 833/1972, de 22 de diciembre, de desarrollo de la Ley 38/1972.
 - Nuevas normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de instalaciones de incineración de residuos municipales. Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre.
 - Reglamento de la Calidad del Aire. Decreto 74/1996, de 20 de febrero.
 - Decreto 326/2003 de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- En relación con los Residuos Sólidos

- Ley sobre Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, de 19 de noviembre de 1975.
- Ley de Residuos Tóxicos y Peligrosos, de 14 de mayo de 1986.
- Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.
- Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Decreto 283/1995.
- En relación con las Vías de Comunicación
- Ley de Carreteras, de 29 de julio de 1988.
- Ley de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1995.
- En relación con la Accesibilidad
- Normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía. Decreto 72/1992 de 5 de mayo.
- En relación con la Protección de la Fauna
- Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.
- En relación con las Actividades Extractivas
- Ley de Minas, de 21 de julio de 1973 y reforma de 5 de noviembre de 1980.
- Restauración de espacios naturales afectados por explotaciones mineras. Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre.
- En relación con el Patrimonio Histórico
- Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de junio de 1985.
- Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, de 3 de julio de 1991.
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Decreto 19/1995, de 7 de febrero.



4.1.3.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Las NN.SS. vigentes delimitan los siguientes ámbitos territoriales específicos que son merecedores de especial protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico:

- Áreas Forestales de Interés Naturalístico.
- Cuencas alimentadoras de Embalses de Regulación.

4.1.3.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NN.SS. vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc., de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.

Se trata, de las zonas cultivadas del término municipal de Santisteban del Puerto, que se corresponde prácticamente con la mitad sur del municipio. Se trata de zonas de olivar y cereales en secano que conforman un territorio valioso por su interesante equilibrio entre las funciones paisajísticas y productivas. Esta categoría de suelo se supedita a un régimen especial de uso, explotación y edificación, que se incluye en el anexo a las Normas Urbanísticas, en consonancia con su carácter agrícola y el objetivo de preservarlo del proceso urbanizador.

4.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

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

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

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior de esta Memoria, en esta Adaptación Parcial no existen sectores de suelo urbanizable ordenado. Existen dos sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial afectados por el decreto 11/2008 y un solo sector de suelo urbanizable no sectorizado ubicado en la zona de ampliación del Polígono Industrial.

En este mismo sentido, con respecto a los suelos urbanos no consolidados considerados así por este documento de adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA, la Unidad de Actuación número 6 fue tramitada y desarrollada en su totalidad en fecha anterior al 20 de enero de 2007. El resto de UE definidas con anterioridad de carácter residencial, le será de aplicación la reserva de vivienda protegida.

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

4.3.- LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, el documento de Adaptación Parcial debe recoger como contenido sustantivo los sistemas generales, que comprenden los terrenos y construcciones destinados a:

a) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter

supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario, religioso u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A continuación se reflejan los sistemas generales contemplados en las NN.SS. vigentes, así como las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la Legislación Sectorial.

4.3.1.- EL SISTEMA GENERAL DE PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

Integran el sistema general de parques, jardines y espacios libres los terrenos identificados como SG.EL en los planos de ordenación del término municipal OT-1 y de ordenación del núcleo urbano OU-1, OU-2 y OU-3.

En el siguiente cuadro quedan reflejados los diferentes sistemas generales de espacios libres, pertenecientes al ámbito estructural, con indicación de su superficie y grado de ejecución:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES			
CLASE DE SUELO	IDENTIFICACIÓN EN PLANOS	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	ESTADO ACTUAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SG.EL-1 Parque periurbano	69.180	PARCIALMENTE EJECUTADO
	SG.EL-2 Jardín Municipal	3.106	EJECUTADO
	SG.EL-3 Huellas del Dinosaurio	20.094	PARCIALMENTE EJECUTADO
	SG.EL-4 Plaza del Olivo	1.048	EJECUTADO
	SG.EL-5 Plaza Mayor	1.330	EJECUTADO
	SG.EL-6 Ermita del Ejido	1.292	EJECUTADO
	SG.EL-7 Artillero Cabot	924	EJECUTADO
	SG.EL-8 Jardín Paco Clavijo	1.300	EJECUTADO
	SG.EL-9 Entorno Plaza de Toros	2.372	EJECUTADO
	SG.EL-10 Anexo C.P. Bachiller Pérez de Moya	3.097	EJECUTADO
	TOTAL	103.743	

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA, las reservas mínimas de Sistemas Generales para parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades actuales y previsibles, deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) en base al Real Decreto 1016/2013 de 20 de diciembre, la población de Santisteban del Puerto a fecha uno de enero de 2013 ascendía a 4.758 personas. (2453 hombres y 2305 mujeres).

El número máximo de viviendas que legalmente podría generarse en el suelo urbano no consolidado (50 viv/Ha) es de 572 ($114.391/10.000 = 11,44 \times 50 = 572$) y el previsto en el suelo urbanizable sectorizado de carácter residencial de 774 (15,48 Ha x 50). Considerando una ocupación de 2,2 habitantes por vivienda, la capacidad residencial en estos suelos es de 2.962 habitantes. Por tanto, la población actual más la prevista es de 7.720 habitantes.

Para esta población de 7.720 habitantes, los 103.743 m² de parques, jardines y espacios libres existentes y/o previstos en el planeamiento vigente, representan un ratio de 13,44 m²/hab. que queda claramente por encima del estándar fijado por la LOUA, por lo que no se considera necesario aumentar la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres.

4.3.2.- EL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL PÚBLICO.

Integran el sistema general de equipamientos públicos los terrenos identificados como SGE en los planos de ordenación del término municipal OT-1 y de ordenación del núcleo urbano OU-1, OU-2 y OU-3.

Los Sistemas Generales de Equipamientos (Infraestructuras, servicios, dotaciones, etc.) son los que se cuantifican en el siguiente cuadro:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS				
CLASE DE SUELO	IDENTIFICACIÓN EN PLANOS	DENOMINACIÓN (*) numeración en NNSS	SUPERFICIE	ESTADO
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGE.D-1	CAMPO DE FUTBOL Y PISTA DE ATLETISMO	14.915	EJECUTADO
	SGE.D-2	PISCINA MUNICIPAL	1.467	EJECUTADO
	SGE.D-3	POLIDEPORTIVO CUBIERTO Y PISTAS DE PÁDEL EXTERIORES	3.056	EJECUTADO
	SGE.E-1	GUARDERÍA MUNICIPAL (16)	767	EJECUTADO
	SGE.E-2	CENTRO EDUCACIONAL PARA DISCAPACITADOS (16)	506	EJECUTADO
	SGE.A-1	EDIFICIO DE CORREOS (5)	142	EJECUTADO
	SGE.A-2	EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE CALLE ESCULTOR HIGUERAS (3)	415	EJECUTADO
	SGE.A-3	AYUNTAMIENTO (1)	328	EJECUTADO
	SGE.E-4	COLEGIO PUBLICO BACHILLER PÉREZ DE MOYA	16.629	EJECUTADO
	SGE.E-5	ESCUELA MUNICIPAL DE MÚSICA	258	EJECUTADO
	SGE.E-6	INSTITUTO DE E.S.O. VIRGEN DEL COLLADO	12.136	EJECUTADO SIN USO
	SGE.C-1	ASOCIACIONES VECINALES Y CULTURALES	298	EJECUTADO
	SGE.E-3	CENTRO DE EDUCACIÓN DE ADULTOS	116	EJECUTADO
	SGE.S-1	CENTRO DE SALUD (SAS) (17)	1.867	EJECUTADO
	SGE.C-2	PLAZA DE TOROS	3.877	EJECUTADO
	SGE.C-3	MUSEO ARQUEOLÓGICO (1)	126	EJECUTADO
	SGE.C-4	BIBLIOTECA MUNICIPAL Y SALÓN DE ACTOS (1)	470	EJECUTADO
	SGE.O-1	MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS (7)	1.252	EJECUTADO
	SGE.O-2	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	2.060	EJECUTADO
	SGE.A-4	CENTRO DE ASUNTOS SOCIALES (11)	426	EJECUTADO
	SGE.R-1	ERMITA DEL EJIDO (9)	554	EJECUTADO
	SGE.R-2	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN (4)	1.002	EJECUTADO
	SGE.C-5	MUSEO JACINTO HIGUERAS (2)	250	EJECUTADO
	SGE.R-3	IGLESIA DE SANTA MARIA LA MAYOR (6)	990	EJECUTADO
	TOTAL		63.907	

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).c).c2) de la LOUA se consideran las reservas para infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función y destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

Dentro del Planeamiento Vigente se han considerado como Sistemas Generales aquellos recogidos por las Normas Subsidiarias y que, o bien ya existiesen, o hayan sido obtenidos durante el desarrollo de dicho planeamiento.

Dentro de la Adaptación Parcial se han reconocido como Sistemas Generales:

- Los derivados de las Normas Subsidiarias, descritos en el planeamiento y que, en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores, han sido ejecutados.
- Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
- Los contenidos en proyectos aprobados.
- Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro de las Normas Subsidiarias.
- Los obtenidos como sistemas locales y que han adquirido un carácter evidente como sistema general.

4.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El artículo 10.1.A).d) de la LOUA establece como determinaciones propias de la ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En concordancia con este precepto, el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 dispone que la Adaptación Parcial recoja, como contenido sustantivo, dichas determinaciones.

En la ordenación de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, esta Adaptación Parcial respeta las regías sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial o terciario, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Esta Adaptación Parcial no altera las densidades y edificabilidades fijadas por el planeamiento general vigente (NN.SS.) en el suelo urbano consolidado.

Para las áreas y sectores en suelo urbano no consolidado, al no venir fijadas estas determinaciones en las NN.SS. vigentes, la Adaptación Parcial las establece, respetando los límites fijados en el artículo 17 de la LOUA.

En las fichas del Anexo a las Normas Urbanísticas se recoge, para cada área o sector, los

usos, densidades y edificabilidades globales que se les asigna.

4.4.1.- USOS GLOBALES.

Uso global es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; como uso global se entiende el uso predominante o mayoritario que existe en un suelo, y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles según la ordenación pormenorizada que corresponda. En el núcleo urbano de Santisteban del Puerto, solo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados de zonas de ordenanza que admiten las NN.SS. vigentes.

Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zonas de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de tramo y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, etc., todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado. Las zonas de suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Son usos globales los destinos genéricos que el planeamiento asigna a los distintos espacios del suelo urbano y urbanizable.

En concordancia con los usos previstos en las NN.SS. vigentes y los contemplados en el artículo 17.1 de la LOUA, esta Adaptación Parcial establece los siguientes usos globales:

- Residencial. Integra los usos pormenorizados: Vivienda y Residencia colectiva.
- Industrial. Integra los usos pormenorizados: industria en general e industria compatible con vivienda.
- Dotacional:
 - Equipamiento. Integra los usos pormenorizados: docente, sanitario, asistencial, deportivo, cultural religioso, público-administrativo y servicios urbanos.
 - Espacios libres. Integra los usos pormenorizados: parque, jardín y área de juego y recreo.
 - Transporte y comunicaciones. Integra los usos pormenorizados: Red viaria, Aparcamiento público, Estación de Autobuses.

4.4.2.- DENSIDADES GLOBALES.

Se define como densidad global el número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en el ámbito correspondiente. El artículo 17 de la LOUA limita la densidad

máxima de las áreas residenciales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a 75 viv/Ha.

Como indicamos anteriormente las NN.SS. vigentes en Santisteban del Puerto no establecen una densidad de vivienda para el suelo urbano consolidado y el no consolidado, siendo la resultante de aplicar las ordenanzas de edificación correspondientes. Para el suelo urbanizable fija una densidad global de 50 viv/Ha.

Con la presente Adaptación Parcial las densidades globales quedan como se indica a continuación:

a) En suelo urbano consolidado. En el ámbito de cada zona homogénea delimitada por el planeamiento vigente (A, B y C), a partir de cuyas características se han obtenido unos valores estimados de densidad, basados en las tipologías edificatorias predominantes en las mismas, así como en las ordenanzas de aplicación.

b) En suelo urbano no consolidado. Para cada área o sector que se delimite se establecerá su densidad global, adecuada a las características del municipio, al entorno urbano en el que se inserta y a su uso característico, con el límite máximo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

c) En suelo urbanizable sectorizado. En el suelo urbanizable sectorizado de carácter residencial ubicado en el municipio se mantiene la densidad global de 50 viv/Ha determinada por las NN.SS. vigentes. Para el suelo urbanizable industrial correspondiente al área de terrenos de ampliación del Polígono Industrial se mantiene la densidad global establecida en el planeamiento de desarrollo de dicho suelo.

4.4.3.- EDIFICABILIDADES GLOBALES.

La edificabilidad global en un suelo será el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrán llegar a materializar en ese ámbito. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo bruto.

El artículo 17 de la LOUA limita la edificabilidad máxima de las áreas residenciales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a 1 m²t/m²s! pudiendo elevarse a 1,3 m²t/m²s en las áreas de reforma interior.

Edificabilidad en el planeamiento vigente: para suelo urbano, las Normas Subsidiarias establecen una edificabilidad concreta para cada una de las zonas denominadas A, B y C. Para Suelo Urbano No consolidado las actuales NN.SS. establecen unas edificabilidades netas y unas edificabilidades en áreas pertenecientes a unidades de ejecución. Para suelo apto para urbanizar, las Normas Subsidiarias sí recogen una edificabilidad asignada a cada uso global, que define el número de metros cuadrados edificables, en m²/m², que se podría asimilar a un coeficiente de edificabilidad global de cada sector, que en proporción con la superficie bruta de cada sector daría como resultado la edificabilidad neta. Además, dentro de las fichas de cada sector, se recoge la edificabilidad neta que corresponde a cada una de ellos.

Con la presente Adaptación Parcial las edificabilidades globales quedan como se indica a continuación:

a) En suelo urbano consolidado. En el ámbito de cada zona homogénea delimitada por el planeamiento vigente (A, B y C), a partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación, se obtienen unos valores estimados de edificabilidad. En suelo denominado A, Casco Antiguo una edificabilidad de 1,80 m²/m². En las zonas de Ensanche, B y C una edificabilidad máxima de 2,25 m²/m². (En base al Esquema de Normas vigente en las actuales Normas Subsidiarias)

b) En suelo urbano no consolidado. Para cada área o sector que se delimite se establecerá su edificabilidad global, adecuada a las características del municipio, al entorno urbano en el que se inserta y a su uso característico, con el límite máximo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Las NN.SS. vigentes establecen una edificabilidad máxima en Unidades de Actuación de 2,10 m²/m² sobre una superficie total de 151.881 m².

c) En suelo urbanizable sectorizado. En suelo urbanizable sectorizado de carácter residencial se mantienen las dos zonas señaladas en las vigentes NN.SS. con una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² y una superficie total de 154.838 m².

d) En suelo urbanizable no sectorizado. Al abarcar esta categoría de suelo un único sector en suelo de uso Industrial (Ampliación de Polígono Industrial), se mantiene la edificabilidad global ya determinada en la ficha correspondiente del planeamiento de desarrollo correspondiente que queda fijada en 0,70 m²/m².

4.5.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

En el artículo 10.1. de la LOUA se establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural. Por otra parte, el artículo 3.2. del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

El planeamiento vigente no establece áreas de reparto específicas. Cada sector de suelo urbanizable posee una edificabilidad distinta a la de los demás. Es por esto por lo que en este documento de Adaptación del Planeamiento vigente se va a identificar a cada sector con un área de reparto independiente con su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento tipo del sector coincidente.

Las áreas de reparto son los ámbitos territoriales dentro de los que se aplicará la equidistribución de las cargas y beneficios que se derivan del planeamiento.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total de sectores o unidades de ejecución que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento.

Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, han de fijarse los coeficientes de ponderación relativa entre

dicho uso y tipología, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores.

4.5.1.- COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ENTRE VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA.

El criterio que adoptamos para establecer los coeficientes de ponderación de uso de vivienda libre y vivienda protegida es el de asimilarlos a los coeficientes del valor de repercusión del suelo, por entender que es el más objetivo y adaptado a las circunstancias concretas del municipio de Santisteban del Puerto, obtenidos por aplicación de la fórmula recogida en el R.D. 1020/1993 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

$$V_v = 1,4 (V_r + V_c) \times F_I$$

de donde resulta $V_r = (V_v : 1,4 \times F_I) - V_c$; en la que:

V_r : Valor de repercusión del suelo, en €/m² construido.

V_v : Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

V_c : Valor de la construcción, sin gastos adicionales ni beneficio del promotor, en €/m² construido.

F_I : Factor de localización que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación. Dado que se trata de un núcleo urbano pequeño y bastante homogéneo adoptamos con carácter general para este coeficiente valor 1.

El coeficiente 1,4 engloba los gastos adicionales y beneficio del promotor y constructor.

Valor de la construcción (V_c):

Lo deducimos de los costes de referencia de la construcción para el año 2014 establecidos por el Colegio de Arquitectos de Jaén. Dado el carácter de mínimos de estos módulos, se hace necesario su ponderación para adecuarlos a los costes reales, por lo que los incrementaremos en un 30 %.

Precio de ejecución material para la tipología de vivienda plurifamiliar de superficie comprendida entre 70 y 130 m²:

$$V_c = 472,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 = 467,28 \text{ €/m}^2$$

$$V_c = 467,28 \times 1,30 = 607,46 \text{ €/m}^2 \times \text{Factor de Calidad.}$$

Factor de Calidad:

Vivienda Libre: Calidad Básica. Coeficiente considerado = 1,00.

Vivienda Protegida: Calidad Media. Coeficiente considerado = 0,90.

Aplicando estos coeficientes resultan los siguientes valores de construcción:

- Vivienda Libre: 608 €/m²

- Vivienda Protegida: 547 €/m²

Valor en venta (V_v):

Tras un análisis del mercado inmobiliario del municipio y los precios máximos de venta que rigen para la VPO, se adoptan como valores medios del precio de venta del metro cuadrado construido de cada uno de estos usos, los siguientes:

- Vivienda Libre: 1.184 €/m²
- Vivienda Protegida: 1.036 €/m²

Valor de repercusión del Suelo (Vr):

El valor de repercusión del suelo que resulta de la aplicación de los criterios de valoración expuestos con anterioridad, es el siguiente:

- Vivienda Libre: 238 €/m²
- Vivienda Protegida: 193 €/m²

De donde resultan los siguientes coeficientes de Ponderación:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA		
USO		COEFICIENTE
	VIVIENDA LIBRE	1,00
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80

4.6.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

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

Condiciones Específicas para el SNU de Especial Protección Sectorial de Vías Pecuarias.

1. Definición

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafadas en la cartografía de ordenación. Su naturaleza es la de Dominio Público de la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento.

2. Ordenación.

Las vías pecuarias que discurren, total o parcialmente, por el término municipal, clasificadas y aprobadas por Orden Ministerial son las siguientes:

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA (m)	LONGITUD (Km)
Cañada Real de la Mancha	75,22	18
Cañada Real de Los Serranos	75,22	15
Vereda de Camporredondo	20,89	6

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA (m)	LONGITUD (Km)
Vereda de La Cañada de Úbeda	20,89	9
Cordel de La Majada de las Higueras	37,61 Propuestos 10	15
Colada del Camino de la Mancha	10	16
Colada de la Población	variable	calles

Bienes de Inmuebles, Categoría Monumento, Protegidos en el término municipal de Santisteban del Puerto.

Dentro del término municipal de Santisteban del Puerto se conservan una serie de elementos protegidos como Monumento. Su protección legal es la de Monumento, aunque en algunos casos, por su estado de conservación, son restos arqueológicos.

La Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en su Disposición Adicional Segunda, recoge "Se consideran asimismo, de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949."

Los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, categoría Monumento, son los relacionados a continuación:

PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE ANDALUCÍA			
DENOMINACIÓN DEL BIEN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ESTADO ADMINISTRATIVO	TIPOLOGÍA
IGLESIA DE SANTA MARIA DEL COLLADO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CENTRO HISTÓRICO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CASTILLO DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CASTILLO TORRE ALVER	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
TORRE DEL ERO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CORTIJO DE ESCALONA	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
COMPLEJO HUELLAS DEL DINOSAURIO		SIN CATALOGAR	PARAJE CON MONUMENTO NATURAL

Por tanto, a todos estos inmuebles le son de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los Reglamentos y Decretos que las desarrollan.

Yacimientos Arqueológicos en el término municipal de Santisteban del Puerto.

Condiciones Específicas para el SNU de Especial Protección Sectorial de Zonas Forestales.

Las zonas forestales a proteger son las incluidas en la Ley 2/89 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía (RENPA), y por Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas, de 28 de marzo de 2008, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la primera lista actualizada de lugares

de importancia comunitaria (LIC) de la región biográfica mediterránea, (Red Natura 2000).

4.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El planeamiento vigente no contempla las previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de la ordenación estructural, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, la Adaptación Parcial debe incluir dichas determinaciones.

En base a ello, se han adoptado los siguientes criterios de prioridad en la ejecución;

a) La delimitación de áreas y sectores en suelo urbano no consolidado podrían iniciarse en cualquier momento dado que se trata de vacíos urbanos cuya transformación vendría a completar la estructura urbana del sector de ciudad en el que se integran. Dado que deben incorporar reservas para vivienda de protección oficial, su desarrollo debería incentivarse por el Ayuntamiento.

b) Los sectores delimitados en suelo urbanizable no sectorizado, al no disponer de ordenación pormenorizada no pueden desarrollarse en cualquier momento, y su prioridad es menor al encontrarse en la zona industrial del Polígono "El Condado" y estar condicionados a la demanda efectiva de actividad industrial.

4.7.1.- DETERMINACIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA.

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en este documento sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Compatibilidad de los Distintos Tipos de Actuaciones de Vivienda Protegida.

En el suelo que el presente Plan califique para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Plan General.

Determinaciones de la Adaptación de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbanizable sectorizado residencial y el Suelo Urbano No consolidado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos de actuación.

Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Adaptación de este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aún cuando sí podrán adecuarlos en función de:

- a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
- b. La ubicación espacial de las tipologías.
- c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que la presente Adaptación de este Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Plan General.

1. La Adaptación de este Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

- Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

- Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Plazos de Edificación del Suelo Calificado para Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

- a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

- b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en el suelo urbanizable ordenado, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

4.8.- DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la Adaptación Parcial deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente. Los sectores adscritos al suelo urbanizable no sectorizado conforme a lo expresado en esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogidos en las tablas del anexo de Normas Urbanísticas. De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º 1.2º b y 3, para uso global, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m² y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t. En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del Decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable no sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

En este apartado enumerarnos las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Hay que destacar que las vigentes NN.SS. no establecen los parámetros de densidad y de edificabilidad en ninguna de las Unidades de Ejecución en suelo urbano, deficiencia que puede corregir el presente documento de adaptación parcial. Por tanto, dichos parámetros deberán establecerse en el planeamiento de desarrollo o bien debería procederse a una Modificación de las actuales NN.SS. para fijar dichos parámetros, pero no figuran en el cuadro adjunto, ni en las fichas de cada una de las unidades. En el presente documento quedan expresadas en la Fichas de Planeamiento y Gestión incluidas en el mismo.

Las superficies de los sectores son las que figuran en las vigentes NN.SS., sin perjuicio de que los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo puedan (y en muchos casos ya haya sucedido) corregir dichas superficies al realizarse los nuevos levantamientos topográficos de las zonas afectadas

5.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

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

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

6.- EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Es autor del presente Documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. de Santisteban del Puerto D. Bernabé Jesús López Reche, arquitecto colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con el número 99 y con residencias profesionales en la Avenida de Andalucía, 34, Galería Gran Eje, Local número 9 de Jaén y en la Avenida de Andalucía, 65, Local 6, de la Localidad de Santisteban del Puerto.

PLANIMETRÍA		
ADAPTACIÓN PARCIAL		
DENOMINACIÓN	ESCALA	DESCRIPCIÓN DE CONTENIDO
PLANOS DE INFORMACIÓN		
ÁMBITO TERRITORIAL		
IT-01	1:50.000	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
IT-02	1:50.000	VÍAS DE COMUNICACIÓN Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN
ÁMBITO URBANO		
IU-01	1:3.000	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NÚCLEO URBANO
IU-02	1:3.000	USOS GLOBALES POR ZONAS Y SECTORES NÚCLEO URBANO
PLANOS DE ORDENACIÓN		
ÁMBITO TERRITORIAL		
OT-01	1:50.000	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN. TERMINO MUNICIPAL
ÁMBITO URBANO		
OU-01	1:3.000	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
OU-02	1:3.000	USOS GLOBALES POR ZONAS Y SECTORES
OU-03	1:3.000	SISTEMAS GENERALES, RED VIARIA Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
OU-04	1:3.000	DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y MONUMENTOS DECLARADOS B.I.C.

En Jaén y mayo de dos mil diecisiete

Fdo.: D. Bernabé Jesús López Reche

Arquitecto Colegiado numero 99 por el COA de Jaén.

ÍNDICE GENERAL

CAPITULO 1.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

ARTÍCULO 1.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

CAPITULO 2.- SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

ARTICULO 3.- VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

ARTICULO 4.- DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

ARTICULO 5.- INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

ARTICULO 6.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

CAPITULO 3.- SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.

ARTICULO 7.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.

ARTÍCULO 8.- IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ARTICULO 9.- LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

ARTÍCULO 10.- DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

ARTICULO 11.- SISTEMAS PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE).

ARTICULO 12.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (OE).

ARTÍCULO 13.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (OE).

CAPITULO 4.- SOBRE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 14.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTICULO 15.- BIENES DEL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

ARTÍCULO 16.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

CAPITULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

ARTICULO 17.- SITUACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LAS ANTERIORES NN.SS.

ARTÍCULO 18.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

ARTICULO 19.- ZONAS HOMOGÉNEAS SEGÚN USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

ARTICULO 20.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

ARTICULO 21.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTICULO 22.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

ARTICULO 23.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

CAPITULO 6.- NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 24.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 25.- CATEGORÍAS (OE).

ARTICULO 26.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE).

ARTICULO 27.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (OE).

ARTICULO 28.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS (OE).

ARTICULO 29.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (OE).

ARTICULO 30.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL (OE).

ARTICULO 31.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES (OE).

ARTICULO 32.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

ARTICULO 33.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

ARTICULO 34.- MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

CAPITULO 7.- SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

ARTICULO 35.- DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO 8.- SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

ARTÍCULO 36.- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPITULO 9.- OTRAS DISPOSICIONES.

PRIMERA.- ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO.

SEGUNDA.- INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA L.O.U.A.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.- DEROGACIÓN URBANÍSTICA.

CAPITULO 1.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

Artículo 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 Santisteban del Puerto (Jaén), a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA) (1.1).

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.

2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 2 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. La adaptación parcial de las NN.SS., por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación

sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2.- Documentación de la adaptación parcial

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 Santisteban del Puerto 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.

CAPITULO 2.- SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3.- Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. La adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde su aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Santisteban del Puerto.

2. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 26 de julio de 1988 y publicadas en el BOP de 19 de agosto de 1988. 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 Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en el plano de

ordenación estructural del núcleo urbano de Santisteban del Puerto.

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 4.- Documentación de los instrumentos de planeamiento general.

0. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

1. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 3. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

2. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio de Santisteban del Puerto queda definida del siguiente modo, respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

Planos de ordenación estructural: del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística. Planos OU-1, OU-2 y OU-3.(*).

(*) Artículo 10.1 .A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes Normas Urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión.

Artículo 5.- Interpretación de los instrumentos de planeamiento general.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Santisteban del Puerto, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

La Memoria sobre la planimetría.

La Normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los Capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

4.1.1. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

4.1.2. Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.

4.1.3. Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.

4.1.4. Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en

cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

4.1.5. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

Artículo 6.- 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 NN.SS. vigentes, y los establecidos por sus innovaciones así como 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. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

CAPITULO 3.- SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.

Artículo 7.- 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 de Santisteban del Puerto 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 NN.SS. 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 8.- 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.

Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta Normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las

siglas OE. Los artículos, párrafos y determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 9.- Divisiones urbanísticas del suelo.

Por razón de la clasificación y categoría 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: Delimitado conforme a los requisitos establecidos en la Legislación urbanística, Artículo 45 de la LOUA. Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Urbano consolidado

Que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas reguladoras.

Suelo Urbano no consolidado

Para su desarrollo urbanístico es imprescindible proceder a la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la asignación de las determinaciones propias de la ordenación estructural, respetando las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

Aparecen delimitados en los Planos de Ordenación OT-1 y OU-1, OU-2 y OU-3.

b. Suelo Urbanizable: Delimitado conforme a los requisitos establecidos en la legislación urbanística, artículo 46 de la LOUA. Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

Suelo urbanizable ordenado (UZO)

Delimitado como sectores a los que el Plan le confiere directamente su ordenación pormenorizada.

Suelo Urbanizable sectorizado (UZS)

Sectores de suelo que necesitan para su incorporación a suelo urbanizable ordenado la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo específico. (Plan Parcial).

Suelo Urbanizable no sectorizado (UZNS)

Delimitado como áreas de suelo que para su incorporación al proceso urbanizador precisan el cambio de categoría a suelo urbanizable sectorizado u ordenado a través de la formulación y aprobación de los correspondientes planes de sectorización, con arreglo a los criterios y parámetros básicos de ordenación que para esta categoría de suelo disponga el plan.

Ninguno de los sectores clasificados por las NN.SS. como suelo urbanizable se encuentran

en la actualidad ejecutados y cumplidos sus deberes de cesión y equidistribución.

A la vista de lo anteriormente expresado, los sectores de suelo urbanizable situados en el núcleo urbano de la población se adscriben al suelo urbanizable sectorizado y los situados en el polígono industrial a suelo urbanizable no sectorizado.

c. Suelo no Urbanizable: Delimitado conforme a los requisitos establecidos en la legislación urbanística, artículo 46 de la LOUA. 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.

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios, conforme a la legislación urbanística y de suelo, artículos 48 a 56 de la LOUA y RDL 2/2008 del texto refundido de la Ley del Suelo.

3. Las fichas de planeamiento y gestión que figuran en el Anexo 1 a estas Normas urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo y gestión.

4. 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.

5. El cuadro de conversiones de la clasificación de suelo establecido en las NN.SS. vigentes y el señalado en el documento de la presente adaptación parcial es el siguiente:

CUADRO DE CONVERSIÓN CLASIFICACIÓN DE SUELO	
NORMAS SUBSIDIARIAS	ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUELO NO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

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:

a. 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, Cañadas y Vías Pecuarias, el Sistema Ferroviario y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NN.SS..
- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestas por las vigentes NN.SS., 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 Municipal, el Campo de Fútbol y pistas deportivas, Pabellón Cubierto, los Centros Docentes, el Consultorio Médico, el Cementerio, el Ayuntamiento, las Iglesias, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social- administrativo existentes y propuestos por las vigentes NN.SS..
- Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NN.SS..

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, Sistemas Generales.

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: Zonas Verdes y Plazas, jardines y áreas de juego de niños.

Servicios de interés público y social: Sanitario, Administrativo, Religioso, Asistencial, Docente, Cultural, Servicios urbanos, Comercial, Social y Deportivo.

Artículo 10.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).

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, Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23.1. de la Ley 13/2005, 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 septiembre, 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.

2. El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación

pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle, tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de ellos de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse. A tal efecto, conforme a lo expuesto en la Memoria Justificativa, se establece el coeficiente de homogeneización de vivienda protegida que se indica en el cuadro siguiente:

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA		
USO		COEFICIENTE
	VIVIENDA LIBRE	1,00
	VIVIENDA PROTEGIDA	0,80

4. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.

5. La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.

6. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación.

7. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

8. En el desarrollo urbanístico de los ámbitos territoriales incluidos en suelo urbano no consolidado (UNC) y urbanizable sectorizado (UZS) deberá establecerse la reserva de vivienda protegida indicada en el art. 10.1 A) b) de la LOUA.

9. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Mediante la modificación del instrumento de planeamiento que calificó el suelo para dicho destino (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle), siempre que las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del Plan General o de los Planes de Sectorización se realicen dentro de la misma unidad de ejecución, área o sector.

b) Mediante la modificación del Plan General o de los Planes de Sectorización correspondientes, en el caso de que las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del Plan General o de los Planes de Sectorización afecten a suelos exteriores a la propia unidad de ejecución, área o sector donde se realiza la descalificación.

10. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de vivienda o del grado de ejecución del planeamiento.

11. La descalificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

12. En ningún caso podrá modificarse la calificación de un suelo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

13. De estar construidas las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por decia ración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 11.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

1. La presente Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal de Santisteban del Puerto 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 generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación estructural del término municipal OT-1 y del núcleo urbano OU-3. con los siguientes códigos y denominación:

- a) Sistema general de comunicaciones, viario y aparcamientos: SG.V.
- b) Sistema general de espacios libres: SG.EL.
- c) Sistema general de equipamiento comunitario: SG.E?.
- d) Sistema general de infraestructuras, SG.I.

3. El Sistema General de Comunicaciones

a. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

b. El Sistema General de Comunicaciones del presente documento de adaptación Parcial de las vigentes NN.SS. está integrado por las siguientes carreteras y otras vías territoriales:

Autonómicas:

A-312 de Linares a Beas de Segura.

A-1306 de Castellar a Villacarrillo

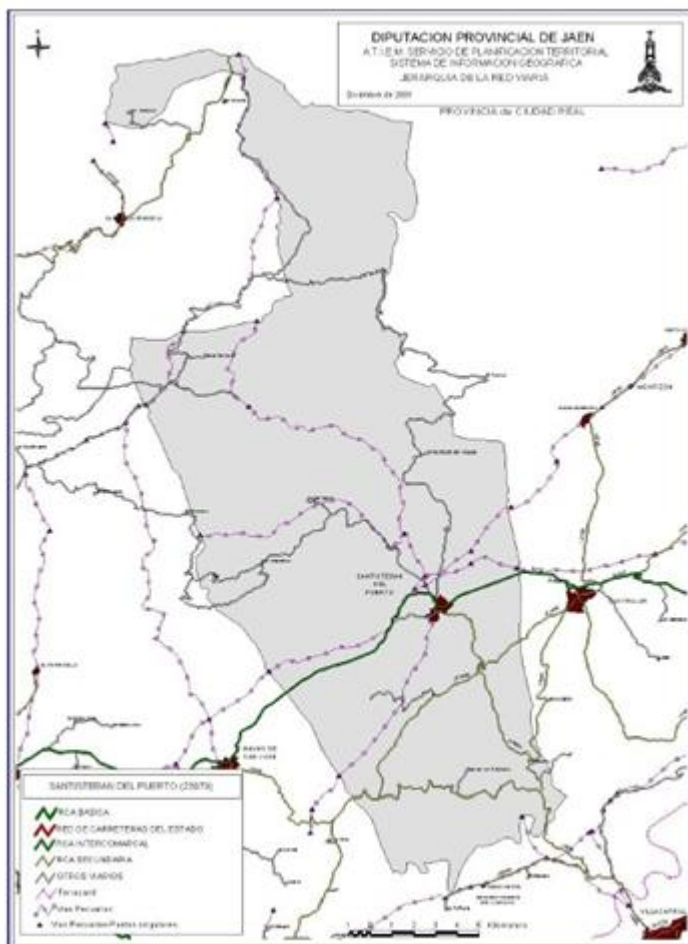
Locales:

JA-8100 de Santisteban del Puerto a Villacarrillo.

JV-6203 de Santisteban a Castellar.

JA-8102 de Navas de San Juan a Villacarrillo.

JA-6002 tramo entre la JA-8100 y JA-8102.



4. El Sistema General de Espacios Libres

a. El Sistema General de Espacios Libres está integrado por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo y a mejorar las condiciones estéticas de la

ciudad.

b. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se relacionan en el cuadro siguiente:

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES			
CLASE DE SUELO	IDENTIFICACIÓN EN PLANOS	SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	ESTADO ACTUAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SG.EL-1 Parque periurbano	69.180	PARCIALMENTE EJECUTADO
	SG.EL-2 Jardín Municipal	3.106	EJECUTADO
	SG.EL-3 Huellas del Dinosaurio	20.094	PARCIALMENTE EJECUTADO
	SG.EL-4 Plaza del Olivo	1.048	EJECUTADO
	SG.EL-5 Plaza Mayor	1.330	EJECUTADO
	SG.EL-6 Ermita del Ejido	1.292	EJECUTADO
	SG.EL-7 Artillero Cabot	924	EJECUTADO
	SG.EL-8 Jardín Paco Clavijo	1.300	EJECUTADO
	SG.EL-9 Entorno Plaza de Toros	2.372	EJECUTADO
	SG.EL-10 Anexo C.P. Bachiller Pérez de Moya	3.097	EJECUTADO
	TOTAL	103.743	

c. Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan el ratio de 13,00 m² por habitante, cumpliendo con ello la reserva mínima establecida en el artículo 10.1.A).c)1) de la LOUA, conforme se detalla en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial.

5. El Sistema General de Equipamiento Comunitario

a. El Sistema General de Equipamiento Comunitario está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos.

b. El Sistema General de Equipamiento del presente Documento de adaptación parcial de las NN.SS. de Santisteban del Puerto está integrado por los siguientes usos:

Docente. Identificado por la sigla SG.E.

Deportivo. Identificado como SG.D

Religioso. Identificado como SG.R.

Sanitario-Asistencial. Identificado como SG.S.
Cultural. Identificado como SG.C.
Público-administrativo. Identificado como SG.A.
Otros Servicios urbanos. Identificado como SG.O.

c. El Plan General adaptado contempla los Sistemas Generales de Equipamientos que se relacionan en el cuadro siguiente:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS				
CLASE DE SUELO	IDENTIFICACIÓN EN PLANOS	DENOMINACIÓN (*) numeración en NNSS	SUPERFICIE	ESTADO
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGE.D-1	CAMPO DE FUTBOL Y PISTA DE ATLETISMO	14.915	EJECUTADO
	SGE.D-2	PISCINA MUNICIPAL	1.467	EJECUTADO
	SGE.D-3	POLIDEPORTIVO CUBIERTO Y PISTAS DE PÁDEL EXTERIORES	3.056	EJECUTADO
	SGE.E-1	GUARDERÍA MUNICIPAL (16)	767	EJECUTADO
	SGE.E-2	CENTRO EDUCACIONAL PARA DISCAPACITADOS (16)	506	EJECUTADO
	SGE.A-1	EDIFICIO DE CORREOS (5)	142	EJECUTADO
	SGE.A-2	EDIFICIO ADMINISTRATIVO DE CALLE ESCULTOR HIGUERAS (3)	415	EJECUTADO
	SGE.A-3	AYUNTAMIENTO (1)	328	EJECUTADO
	SGE.E-4	COLEGIO PUBLICO BACHILLER PÉREZ DE MOYA	16.629	EJECUTADO
	SGE.E-5	ESCUELA MUNICIPAL DE MÚSICA	258	EJECUTADO
	SGE.E-6	INSTITUTO DE E.S.O. VIRGEN DEL COLLADO	12.136	EJECUTADO SIN USO
	SGE.C-1	ASOCIACIONES VECINALES Y CULTURALES	298	EJECUTADO
	SGE.E-3	CENTRO DE EDUCACIÓN DE ADULTOS	116	EJECUTADO
	SGE.S-1	CENTRO DE SALUD (SAS) (17)	1.867	EJECUTADO
	SGE.C-2	PLAZA DE TOROS	3.877	EJECUTADO
	SGE.C-3	MUSEO ARQUEOLÓGICO (1)	126	EJECUTADO
	SGE.C-4	BIBLIOTECA MUNICIPAL Y SALÓN DE ACTOS (1)	470	EJECUTADO
	SGE.O-1	MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS (7)	1.252	EJECUTADO
	SGE.O-2	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	2.060	EJECUTADO
	SGE.A-4	CENTRO DE ASUNTOS SOCIALES (11)	426	EJECUTADO
	SGE.R-1	ERMITA DEL EJIDO (9)	554	EJECUTADO
	SGE.R-2	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN (4)	1.002	EJECUTADO
	SGE.C-5	MUSEO JACINTO HIGUERAS (2)	250	EJECUTADO
	SGE.R-3	IGLESIA DE SANTA MARIA LA MAYOR (6)	990	EJECUTADO
	TOTAL		63.907	

d. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines

dotacionales previstos hasta un máximo del 15% por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

e. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

f. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Equipamiento Genérico no se considerará sustitución.

6. Sistema General de Infraestructuras

a. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones o el tratamiento de los residuos urbanos.

b. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

c. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media; que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

d. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan General adaptado y el planeamiento que lo desarrolle.

e. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- Discurrir en aéreo tendidos de energía eléctrica sobre suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial.

- f. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
- g. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
- h. Con independencia de las competencias de las compañías suministradoras, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras.
- i. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:
- No sean adecuadas para el orden urbanístico.
 - Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
 - Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 12.- usos, densidades y edificabilidades globales (OE).

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial, relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se superen parámetros estructurales establecidos, deberá ser informada al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3. De los usos:

Uso global. Es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios o compatibles.

El Plan General adaptado establece los siguientes usos globales:

- Residencial: Es el destinado a proporcionar alojamiento estable a las personas.
- Industrial: Es el que tiene por finalidad la elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución y venta mayorista de productos.
- Terciario: Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios de residencia temporal al público y la actividad comercial minorista.

- Dotacional: Es aquel que establece las dotaciones de carácter público al servicio de los habitantes del Municipio.
- Equipamiento: Es el destinado a proporcionar a la población los equipamientos que necesita para su desarrollo personal y colectivo.
- Zonas verdes y espacios libres: Comprende los espacios al aire libre destinados al ocio, recreo y expansión de la población, con significativa presencia de especies vegetales.
- Transporte y comunicaciones: Son los destinados a facilitar la movilidad, accesibilidad y comunicación de las personas y los vehículos de transporte.

Uso pormenorizado. Es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Dentro de cada uso global se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR RESIDENCIAL COLECTIVA
INDUSTRIAL	INDUSTRIA EN GENERAL INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA
DOTACIONAL- EQUIPAMIENTOS	DOCENTE DEPORTIVO SANITARIO-ASISTENCIAL CULTURAL RELIGIOSO PUBLICO-ADMINISTRATIVO SERVICIOS URBANOS
ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS	PARQUES JARDINES ÁREA DE JUEGOS DE NIÑOS Y RECREO
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	RED VIARIA GENERAL APARCAMIENTO PUBLICO PARADAS DE TAXIS ESTACION DE AUTOBUSES

4. La presente adaptación Parcial de las NN.SS. establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano consolidado y los ámbitos territoriales en suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la asignación de edificabilidades y densidades globales que se detallan a continuación:

SUELO URBANO CONSOLIDADO			
ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
A- CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	1,30	22
B- ENSANCHE G1	RESIDENCIAL	1,60	26
C- ENSANCHE G2	RESIDENCIAL	1,60	26
E- INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,70	---

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
UNIDAD EJECUCIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
SUNC-01	RESIDENCIAL	16.516	0,8820	50
SUNC-02	RESIDENCIAL	12.259	0,9658	50
SUNC-03	RESIDENCIAL	19.149	0,9449	50
SUNC-04	RESIDENCIAL	15.879	0,9446	50
SUNC-05	RESIDENCIAL	35.244	0,8826	50
SUNC-06	RESIDENCIAL	15.344	0,9448	50
SUNC-07	INDUSTRIAL	54.075	0,3709	---

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
SUZS-01	RESIDENCIAL	97.764	0,4000	27
SUZS-02	RESIDENCIAL	57.074	0,3990	35
SUZS-03	INDUSTRIAL	101.202	0,3748	---

Artículo 13.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. La adaptación parcial de las vigentes NN.SS. delimita áreas de reparto para suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable sectorizado, con asignación de su correspondiente aprovechamiento medio de conformidad con la legislación urbanística, artículos 58 a 61 de la LOUA.

2. Definimos área de reparto como el ámbito de determinación del aprovechamiento medio. Es decir es una superficie delimitada que se caracteriza por tener un único aprovechamiento objetivo de referencia, a partir del cual se establece el contenido del aprovechamiento subjetivo que corresponda a cada propietario del suelo.

3. Definimos aprovechamiento medio como un aprovechamiento unitario que resulta de dividir el aprovechamiento total que el Plan asigna a un determinado ámbito delimitado entre la superficie de suelo total de dicho ámbito. Es una determinación del planeamiento que sirve de referencia para determinar el contenido del derecho de propiedad, es decir, para calcular el aprovechamiento subjetivo de cada propietario. Para poder calcular el aprovechamiento total de un área de reparto, dado que no pueden sumarse edificabilidades de usos diferentes por tener distinto valor, será necesaria la utilización de coeficientes de homogeneización.

4. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2 e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

5. En la tabla siguiente se resumen los parámetros básicos de las áreas de reparto delimitadas:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
ÁREA DE REPARTO	SECTOR	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS	SUPERFICIE DEL ÁREA	APROVECHAMIENTO PONDERADO UA	APROVECHAM. MEDIO UA/M2	APROVECHAM. SUBJETIVO GLOBAL (m2t)
ARNC-1	SUNC-01	RESIDENCIAL	16.516	15.326	0,9280	13.794
ARNC-2	SUNC-02	RESIDENCIAL	12.259	11.130	0,9079	10.017
ARNC-3	SUNC-03	RESIDENCIAL	19.149	17.008	0,8882	15.308
ARNC-4	SUNC-04	RESIDENCIAL	15.879	15.700	0,9887	14.130
ARNC-5	SUNC-05	RESIDENCIAL	35.244	33.624	0,9540	30.260
ARNC-6	SUNC-06	RESIDENCIAL	15.344	14.848	0,9677	13.364
ARNC-7	SUNC-07	INDUSTRIAL	40.882	15.165	0,3709	13.647
ARUZ-1	SUZS-01	RESIDENCIAL	97.764	39.958	0,4087	35.960
ARUZ-2	SUZS-02	RESIDENCIAL	57.074	23.944	0,4195	21.548
ARUZ-3	SUZS-03	INDUSTRIAL	101.202	37.934	0,3748	34.137

CAPITULO 4.- SOBRE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 14.- Ámbito de aplicación.

1. El presente capítulo identifica los espacios, ámbitos o elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, cultural o histórico, estableciendo las determinaciones que habrán de respetar las actuaciones en los mismos.

2. Se distinguen los siguientes tipos de elementos protegidos:

- Bienes incluidos en el catálogo general del patrimonio histórico de Andalucía.
- Bienes incluidos en el catálogo de patrimonio cultural español.

Artículo 15.- Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico.

1. Los bienes protegidos señalados en cualquiera de las dos relaciones indicadas con anterioridad quedan identificados en los planos del presente documento de adaptación parcial de las NN.SS. de Santisteban del Puerto, cuando se trata de bienes en el núcleo urbano en el plano denominado OU-3 y cuando se encuentran en el ámbito del término municipal en el plano denominado OT-1.

2. Los bienes protegidos en el término municipal de Santisteban del Puerto, declarados de interés cultural o con catalogación genérica, incluidos en el registro andaluz de patrimonio histórico y en el registro de patrimonio cultural español son los que se relacionan a continuación:

DENOMINACIÓN DEL BIEN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ESTADO ADMINISTRATIVO	TIPOLOGÍA
IGLESIA DE SANTA MARIA DEL COLLADO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CENTRO HISTÓRICO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO	B.I.C.	INSCRITO	URBANISMO

DENOMINACIÓN DEL BIEN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ESTADO ADMINISTRATIVO	TIPOLOGÍA
CASTILLO DE SAN ESTEBAN	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CASTILLO TORRE ALVER	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
TORRE DEL ERO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CAPELLANIAS	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CORTIJO DE ESCALONA	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
LOS JAMILEROS Y LA GUARDIA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
MORCIGUILLA DE LA CEPERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CERRO DE LA CALDERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
LA ALAMEDILLA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CUEVA DE APOLINARIO	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
COMPLEJO HUELLAS DEL DINOSAURIO		SIN CATALOGAR	PARAJE CON MONUMENTO NATURAL

Artículo 16.- Régimen de protección.

1. Su concreto régimen de protección es el determinado por la Legislación de Patrimonio Histórico Español, por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPITULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 17.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NN.SS.

1. Las Normas Subsidiarias vigentes en Santisteban del Puerto fueron aprobadas definitivamente el 26 de julio de 1988 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Jaén, y publicadas en el BOP de 19 de agosto del mismo año.

2. Las Normas Subsidiarias y sus innovaciones, delimitaban, en Suelo Urbano, siete Unidades de Actuación (UA-1 a UA-7). De todas ellas, solo se ha desarrollado la denominada UA-6, encontrándose el resto sin desarrollo urbanístico alguno a la fecha de la redacción del presente documento.

3. Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido seis Modificaciones Puntuales y se han desarrollado tres Estudios de Detalle en suelo urbano residencial y un solo Plan Parcial en suelo industrial.

Artículo 18.- Coeficientes de ponderación.

Coeficientes de Uso y Tipología. Los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento objetivo ponderado de cada sector, en función de los valores relativos de mercado calculados en el punto 4.5.1. del apartado de Memoria de la presente adaptación parcial, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00.
- Vivienda Protegida: 0,80.

Artículo 19.- Zonas homogéneas según usos, densidades y edificabilidades globales.

La presente adaptación distingue cuatro zonas en suelo urbano con características homogéneas en función de sus usos, densidades y edificabilidades globales, que quedan recogidas en el siguiente cuadro:

ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
A- CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	1,30	22
B- ENSANCHE G1	RESIDENCIAL	1,60	26
C- ENSANCHE G2	RESIDENCIAL	1,60	26
E- INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,70	---

Artículo 20.- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado.

1. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural OU-02, para el suelo urbano, la asignación de usos globales, considerando estos como el uso característico de una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme la regulación contenida en las NN.SS. y sus ordenanzas.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan en los apartados 3.2, 3.3 y 3.4 de las vigentes NN.SS. de planeamiento en lo que respecta al suelo urbano y urbanizable.

3. El documento para la adaptación parcial de las NN.SS. de Santisteban del Puerto a la LOUA establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano, la asignación de edificabilidades y densidades globales, según lo recogido en el cuadro precedente.

Artículo 21.- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano no consolidado.

1. El documento para la adaptación parcial de las NN.SS. de Santisteban del Puerto a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos No consolidados:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
UNIDAD EJECUCIÓN	UNIDAD EJECUCIÓN NNSS	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
SUNC-01	UA-1	RESIDENCIAL	16.516	0,8820	50
SUNC-02	UA-2	RESIDENCIAL	12.259	0,9658	50
SUNC-03	UA-3	RESIDENCIAL	19.149	0,9449	50
SUNC-04	UA-4	RESIDENCIAL	15.879	0,9446	50
SUNC-05	UA-5	RESIDENCIAL	35.244	0,8826	50
SUNC-06	UA-7	RESIDENCIAL	15.344	0,9448	50
SUNC-07		INDUSTRIAL	40.882	0,3709	

2. En todos los casos, dado que se trata de unidades de ejecución actualmente sin desarrollar y para uso residencial, se aplicara la reserva para vivienda protegida establecida en los diferentes apartados de la Memoria del presente documento. Dicha reserva se

concreta y cuantifica en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión incluidas en la adaptación parcial.

Artículo 22.- Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable ordenado.

1. Conforme 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 del desarrollo urbanístico municipal.

2. En la presente adaptación no se recoge ninguna zona de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 23.- Usos, densidades y edificabilidades globales en 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 NN.SS. vigentes.

3. En función de lo anterior, y, dado que los suelos urbanizables (o aptos para urbanizar según las NN.SS.) previstos no se han ejecutado, se han distinguido dos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial que coinciden con los señalados en las vigentes NN.SS. y sobre los cuales se establecen los estándares de ordenación previstos en la LOUA y expresados en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HA
SUZS-01	RESIDENCIAL	97.764	0,4000	27
SUZS-02	RESIDENCIAL	57.074	0,3990	35
SUZS-03	INDUSTRIAL	101.202	0,3748	

CAPITULO 6.- NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 24.- Ámbito de aplicación.

El presente Capítulo es de aplicación al suelo clasificado como No urbanizable, delimitado en los planos de ordenación del término municipal OT-1, en base a los criterios establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 25.- Categorías (OE).

1. Conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística, el Plan General establece las categorías de suelo no urbanizable siguientes:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en el que se incluye:

- Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico: Cauces, Riberas y Márgenes.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: Montes Públicos y Vías Pecuarias.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del patrimonio histórico: Histórico-Cultural.
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras territoriales: Carreteras, Ferrocarriles, Transporte energético.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, en el que se incluyen los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF).

- Parajes Naturales Excepcionales.
- Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, en el que se incluyen los espacios protegidos por las NN.SS. vigentes:

- Áreas Forestales de Interés Naturalístico,
- Cuencas Alimentadoras de de Embalses de Regulación.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 26.- Normas generales del suelo no urbanizable de especial protección (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, Artículo 10.1.a.h de la LOUA, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen, en virtud de Ley, Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NN.SS., PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2008 se incluye la

normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

Artículo 27.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, que se encuentran afectadas por las limitaciones para su protección establecidas en la legislación, de aplicación: RDL Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado por R.D. 1315 /1992, R.D. 189/2003, R.D. 9/2008); D. 189/2002 Píán de Prevención de Avenidas e inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

2. El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía,

3. El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

Artículo 28.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección de montes públicos (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los montes públicos existentes en el término municipal que han sido deslindados, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación: Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía; Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios Forestales; Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los incendios Forestales.

2. Los montes públicos existentes en el término municipal presentan la siguiente denominación y características:

MONTES PÚBLICOS EN SANTISTEBAN DEL PUERTO		
NOMBRE DEL MONTE	CÓDIGO	TITULARIDAD
LA BALLESTERA	JA-10189-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
DEHESA CARNICERA	JA-30022-AY	AYUNTAMIENTO DE SANTISTEBAN DEL PUERTO
SIERRA DEL ORO, LA CALDERA Y LOS CANJORROS	JA-10190-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
MAJADA DE LAS CABRAS	JA-10191-JA	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
LA NOGUERA	JA-20065-P	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA



3. Dado que estas vías pecuarias se encuentran deslindadas, en el plano de ordenación estructural del término municipal denominado OT-1 se indica su trazado conforme a las coordenadas UTM que aparecen en las Resoluciones de aprobación de los respectivos

deslindes.

Artículo 30.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio histórico cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares y elementos que integran el patrimonio histórico o cultural, por tratarse de monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC) o incluidos en el Catálogo General, situados en suelo no urbanizable.

2. Los bienes que integran el patrimonio histórico-cultural, incluidos en suelo no urbanizable de especial protección son los que se señalan a continuación:

El entorno de los siguientes bienes inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE ANDALUCÍA			
DENOMINACIÓN DEL BIEN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ESTADO ADMINISTRATIVO	TIPOLOGÍA
CASTILLO TORRE ALVER	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
TORRE DEL ERO	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
CAPELLANIAS	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CORTIJO DE ESCALONA	B.I.C.	INSCRITO	MONUMENTO
LOS JAMILEROS Y LA GUARDIA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
MORCIGUILLA DE LA CEPERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CERRO DE LA CALDERA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
LA ALAMEDILLA	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE
CUEVA DE APOLINARIO	B.I.C.	INSCRITO	PARAJE

1. El ámbito de protección alcanza el entorno protegido si está delimitado. En su defecto, y hasta tanto se proceda a su delimitación, se establece un perímetro cautelar de 100 metros de radio, a partir del elemento protegido.

2. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial específica de aplicación: Ley 16/1985 Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1991 Patrimonio Histórico de Andalucía: D. 32/1993 Reglamento de Actividades Arqueológicas: D. 19/1995 Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Dentro del perímetro cautelar establecido en el apartado anterior no podrá realizarse ningún tipo de obra, salvo infraestructuras subterráneas que cuenten con autorización expresa de la Consejería de Cultura.

Artículo 31.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético y abastecimiento de agua y saneamiento que, para preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de uso edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o

afección.

2. Carreteras.

2.1. A efectos de su protección, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

2.2. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

2.3. La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas

2.4. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

El régimen de protección es el que se deriva de la legislación sectorial de carreteras; Ley 25/1988 Carreteras; R.D. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras; Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

3. Líneas de energía eléctrica en alta y media tensión.

3.1. El régimen de protección es el que se deriva de la legislación sectorial: Ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal; R.D. 223/2008 Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión y sus ITC-LAT; R.D. 3275/1982 Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación; R. 5/5/2005 Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de Endesa.

4. Gasoductos.

En la red de gasoducto se establecen tres zonas de servidumbre:

- Zona A, Franja de terreno de 2 metros de anchura a cada lado de la tubería, medida perpendicularmente desde el eje de la misma. En esta zona no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a 50 centímetros, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

- Zona B. Franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de la tubería, medida perpendicularmente desde las aristas exteriores de la zona A. En esta zona no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

- Zona C. Franja de terreno de 5 metros de anchura a cada lado de la tubería, medida perpendicularmente desde las aristas exteriores de la zona B. En esta zona no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tenga carácter temporal.

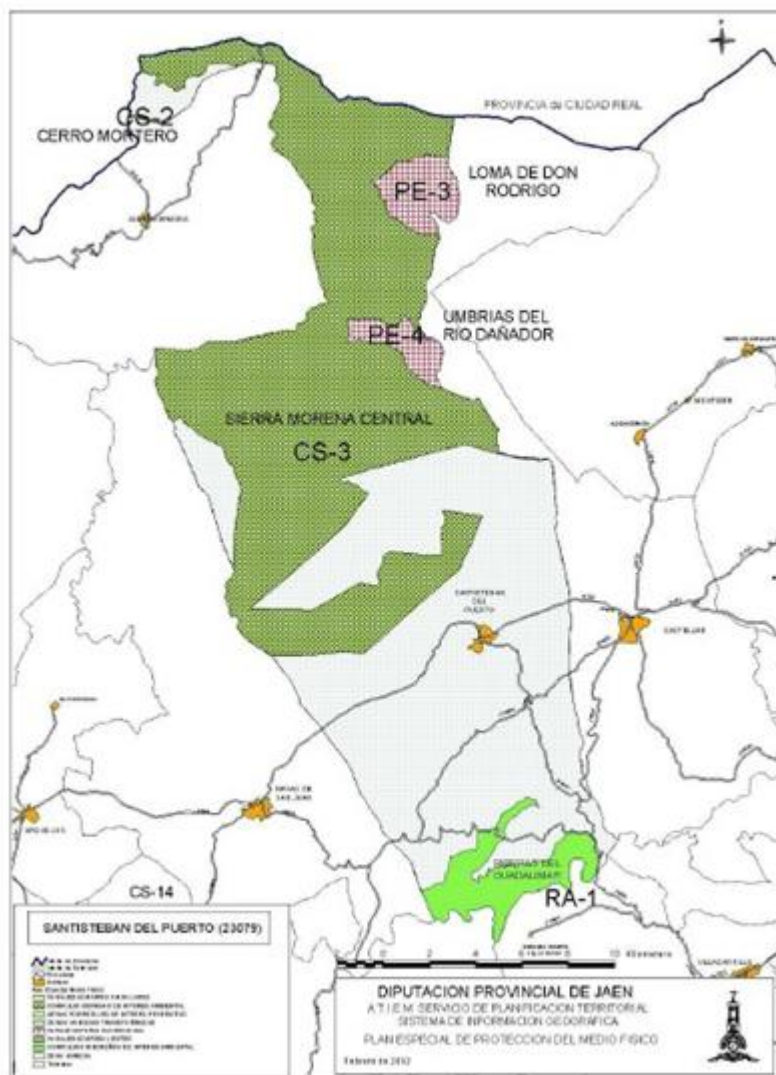
Artículo 32.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.

1. Se incluyen en este tipo de suelo las siguientes áreas del término municipal de Santisteban del Puerto delimitadas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF):

- Loma de Don Rodrigo (PE-3).
- Sierra Morena Central (CS-3).
- Umbrías del Río Dañador (PE-4).
- Riberas del Guadalimar (RA-1).

2. La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en el PEPMF.

3. Los georrecursos muestran lo más representativo y singular de la geología de un territorio, su desaparición o tratamiento inadecuado debe considerarse en la mayoría de los casos como un daño irreversible. Si estos Georrecursos no existiesen, el reconocimiento y la interpretación de los procesos geológicos que han modelado nuestro planeta sería imposible. Estos georrecursos son de naturaleza no renovable (la inmensa mayoría lo son), y por lo tanto requieren de una gestión adecuada que impida cualquier daño irreparable. En estas zonas donde se da el binomio patrimonio geológico- aprovechamiento industrial del mismo debe imperar la conservación, de tal manera que se evite su explotación indiscriminada y se preserve su interés científico, didáctico, y turístico. En el municipio de Santisteban del Puerto existe inventariado un georrecurso: Icnitas de vertebrados de Santisteban del Puerto



Artículo 33.- Normas particulares del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

1. Se incluyen en este tipo de suelo las siguientes áreas del término municipal de Santisteban del Puerto delimitadas en sus NN.SS.:

- Áreas Forestales de interés Naturalístico.
- Cuencas Alimentadoras de Embalses de Regulación.

2. La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística será la contenida en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.

Artículo 34.- Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Se entiende por asentamiento el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana heterogénea, que libremente en ese lugar se asienta.

2. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, Artículo 52.6 de la LOUA, se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

d) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPITULO 7.- SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 35.- Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable.

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

de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, deberán 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 en el Anexo de estas Normas. (Ver Fichas de Planeamiento y Gestión).

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 del PGOU vigente.

CAPITULO 8.- SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 36.- Programación y gestión de la ordenación estructural.

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 NN.SS. vigentes, 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. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4. Se adoptan los siguientes criterios de prioridad en la ejecución:

a) La delimitación de áreas y sectores en suelo urbano no consolidado podrían iniciarse en cualquier momento dado que se trata de vacíos urbanos cuya transformación vendría a completar la estructura urbana del sector de ciudad en el que se integran. Dado que deben incorporar reservas para vivienda de protección oficial, su desarrollo debería incentivarse por el Ayuntamiento de la Localidad.

5. Se aumenta la programación hasta la Aprobación Definitiva del nuevo PGOU actualmente en redacción, el cual establecerá una nueva programación.

CAPITULO 9.- OTRAS DISPOSICIONES.

Primera.- Alcance del planeamiento aprobado.

1. A los efectos previstos en el Artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado (PA)” al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos de ordenación estructural del núcleo urbano OU-1 y OU-2.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo

urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o de áreas de reforma interior, en su caso.

3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

Segunda.- 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:

a) Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

b) Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

Disposición Derogatoria Única.- Derogación Urbanística.

Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes en la Localidad de Santisteban del Puerto, que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

En Jaén y mayo de dos mil diecisiete.

Fdo.: D. Bernabé Jesús López Reche

Arquitecto Colegiado numero 99 por el COA de Jaén.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Anuncio, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente.

Santisteban del Puerto, a 11 de Mayo de 2018.- El Alcalde-Presidente, JUAN DIEGO REQUENA RUIZ.