

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE GUARROMÁN (JAÉN)

**2022/270** *Aprobación definitiva del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.*

#### **Anuncio**

Don Alberto Rubio Mostacero, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Guarromán (Jaén).

#### **Hace saber:**

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2021, aprobó con carácter definitivo el documento técnico de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Guarromán a las determinaciones de la LOUA; el documento ha sido inscrito en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento con el número de asiento 13, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento inscripción accesoria núm. registro: 6083. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 11/2008, de 22 de enero se procede a la publicación del articulado de la Adaptación mediante el siguiente Anexo:

ÍNDICE.

0.- ANTECEDENTES.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA: CONTENIDO Y ALCANCE.

1.1. Objeto-Alcance.

1.2. Planeamiento urbanístico vigente.

1.3. Planificación Territorial y legislación específica vigentes.

1.4. Conveniencia y oportunidad de la Adaptación Parcial.

1.5. Contenido de la Adaptación Parcial.

1.6. Clasificación del suelo según planeamiento general vigente y su adecuación a la LOUA.

1.7. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

1.8. Sistemas Generales con destino a Dotacional Público.

1.9. Usos, densidades y edificabilidades. Áreas de Reparto.

1.10. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.

2.- ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NUEVAS DETERMINACIONES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.

3.- PLANOS.

3.01.- PLANO 01.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. EN LAS N.N.S.S. ZONA DE

GUARROMÁN.

3.02.- PLANO 02.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. EN LAS N.N.S.S. ZONA DE ZOCUECA.

3.03.- PLANO 03.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS EN LAS N.N.S.S. NÚCLEO PRINCIPAL.

3.04.- PLANO 04.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS EN LAS N.N.S.S. NÚCLEOS MENORES.

3.05.- PLANO 05.- CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN SEGÚN L.O.U.A. ZONA GUARROMÁN.

3.06.- PLANO 06.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS SEGÚN LA L.O.U.A. ZONA DE ZOCUECA.

3.07.- PLANO 07.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS SEGÚN LA L.O.U.A. NÚCLEO PRINCIPAL.

3.08.- PLANO 08.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS SEGÚN LA L.O.U.A. NÚCLEOS MENORES.

3.09.- PLANO 09.- ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES. NÚCLEO PRINCIPAL.

3.10.- PLANO 10.- ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES. POLÍGONOS INDUSTRIALES.

3.11.- PLANO 10.- ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES. POLÍGONOS INDUSTRIALES.

3.12.- PLANO 11.- ÁREAS HOMOGÉNEAS. NÚCLEO PRINCIPAL.

3.13.- PLANO 12.- ÁREAS HOMOGÉNEAS. NÚCLEOS MENORES.

3.14.- PLANO 13.- ÁREAS HOMOGÉNEAS. POLÍGONOS INDUSTRIALES.

3.15.- PLANO 14.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

4.- ANEXOS AL DOCUMENTO.

#### ANEXO 1. INFORMES SECTORIALES.

##### *0.- Antecedentes.*

1.- En junio de 2017 se redactó el documento original de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Guarromán a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la disposición transitoria segunda de la mencionada Ley, desarrollada por Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Conforme al acuerdo plenario de 11 de julio de 2017, el documento, se sometió a trámite de información pública por un plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén número 151 de fecha 08 de agosto de 2017.

Igualmente, el anuncio se publicó en el Diario Ideal de fecha 19 de julio de 2017 y en el tablón de anuncios digital del Ayuntamiento de Guarromán, sin que se presentaran alegaciones al documento.

No obstante, el Ministerio de Fomento, durante el plazo de exposición pública y antes de la finalización del mismo, remitió a este Ayuntamiento requerimiento de documentación complementaria para la emisión de informe sectorial por parte de ese organismo.

2.- Con fecha 19 de octubre de 2017, Roberto Patón Viñau, Secretario-Interventor (acumulado) del Ayuntamiento de Guarromán en relación con el expediente que se tramita en este Ayuntamiento para adaptación parcial de las normas subsidiarias de Guarromán a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, emitió certificado en el que se hacía constar que de acuerdo con el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, el Ayuntamiento Guarromán solicitó los correspondientes informes sectoriales a los siguientes organismos, como posibles gestores de intereses públicos afectados:

- Confederación hidrográfica del Guadalquivir, en relación con el dominio público hidráulico.
- Consejería de Fomento y Vivienda, en relación con las carreteras de su titularidad.
- Diputación Provincial de Jaén, en relación con las carreteras de su titularidad.

- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en relación a: vías pecuarias, montes y protección ambiental.
- Consejería de Cultura, Turismo y Deporte, en relación con el Bien de Interés Cultural radicado en este municipio.
- Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, en relación con pozos mineros.

De los cuales se ha recibido respuesta a fecha de hoy en todos los casos, excepto en los informes correspondientes a las siguientes administraciones:

- Confederación hidrográfica del Guadalquivir, en relación con el dominio público hidráulico.
- Consejería de Fomento y Vivienda, en relación con las carreteras de su titularidad.

El presente documento pretende dar respuesta a los informes sectoriales recibidos y a la solicitud realizada por el Ministerio de Fomento, redactando un nuevo documento completo con título "**P.G.O.U., ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUARROMÁN, JAÉN**", que subsane las deficiencias advertidas en estos.

*1.- Memoria Justificativa: Contenido y alcance.*

*1.1.- Objeto y alcance.*

El presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Guarromán a la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), tiene por objeto la adecuación de las determinaciones contenidas en el planeamiento general urbanístico vigente del Municipio de Guarromán a las disposiciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2.002, conforme a lo establecido en el Decreto 11/2.008, de 22 de enero, que regula el procedimiento de Adaptación Parcial del planeamiento urbanístico vigente, en nuestro caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guarromán, a las determinaciones de la LOUA, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

Así, esta Adaptación Parcial, se concibe como una actualización del planeamiento general vigente, que suma a su contenido sustantivo aquellas determinaciones de la LOUA, que resultan de directa aplicación según su disposición transitoria primera, reconociendo también la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas por la legislación urbanística y/o sectorial, y planificación especial, asumiendo así mismo, la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de dicho planeamiento general y, por tanto, procede a la adecuación del contenido documental del citado planeamiento.

El presente documento se realiza en base a la información existente en los archivos municipales del Ayuntamiento de Guarromán, en tanto en cuanto a documentación y base cartográfica, así como respecto a que zonas del suelo urbano que carecen de los servicios necesarios para ser considerados suelo urbano consolidado.

*1.2.- Planeamiento urbanístico vigente.*

El planeamiento general vigente en el municipio de Guarromán es el que desarrollan sus Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 29 de enero de 1988.

Las Normas Subsidiarias de Guarromán recogían originalmente, las siguientes previsiones de actuación en el Suelo Urbano del Núcleo principal del municipio.

1.- Actuación aislada del Eje Urbano, correspondiente a la actual Avd. de Andalucía.

2.- Unidad de Actuación (UA 03), situada al Sureste del municipio.

Por otro lado, recogían los siguientes sectores en Suelo Urbanizable:

1.- Sector 1, situado al noroeste del municipio.

2.- Sector 2, situado al norte del municipio y colindante con el anterior por el noreste.

3.- Sector 3, situado al Sur del municipio.

En cuanto a las actuaciones previstas en el núcleo de Zocueca, tenemos originalmente dos zonas o sectores en Suelo Urbanizable, una bolsa de suelo conocida como “Finca Palomares” y otra bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, ambas parcialmente construidas de forma irregular.

Igualmente constituyen planeamiento vigente los siguientes documentos:

INNOVACIONES DE LAS N.N.S.S.:

1.- ORDENANZAS SECTOR 2 (ORDENANZA 3 de SUELO URBANO de la N.N.S.S.), aprobada definitivamente el 12 de marzo de 1990.

2.- SUELO 2ª RESIDENCIA, aprobada definitivamente el 19 de julio de 1991.

3.- ZONA LA PAZ, que no se encuentra aprobada definitivamente, puesto que por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 1991, se suspendió.

4.- CATÁLOGO HISTÓRICO, EDIFICACIONES S.U. Y EQUIPAMIENTOS, aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991.

5.- ORDENANZA PARCELA MÍNIMA EN S1 Y S2, aprobada definitivamente el 05 de octubre de 1995.

6.- RECALIFICACIÓN SUELO INDUSTRIAL, aprobada definitivamente el 19 de junio de 2002.

7.- ARTICULO 5.2.4. (ALTURA CORNISA), aprobada definitivamente el 25 de julio de 2002.

8.- ORDENANZAS 1 y 2 (FONDO MÁXIMO), aprobada definitivamente el 16 de febrero 2004.

9.- S.A.U. EN LA N-IV, P.K. 282.2, aprobada por Resolución de 02 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén; con la reserva de la simple subsanación de deficiencias que se recogían en la misma Resolución, sin que hasta la fecha se hayan llevado a efecto, por lo que esta aprobación no se considera eficaz a los efectos de este documento, manteniéndose la Innovación aprobada por la CPU el 19 de julio de 1991, de uso residencial.

10.- EXPEDIENTE 10-209/06, POR EL QUE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA INDICADAS, SE APRUEBAN DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y EL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUARROMÁN, PARA LA RECLASIFICACIÓN A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LA FINCA «LA ZAMBRANA», aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO:

- 1.- PLAN PARCIAL SECTOR 1, aprobado definitivamente el 13 de junio de 1996.
- 2.- PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS LLANOS”, aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2004.
- 3.- PLAN PARCIAL SECTOR 5 en la A-4, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007.
- 4.- MOD. PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL GUADIEL”, aprobado definitivamente el 06 de abril de 2000.
- 5.- MOD. PLAN PARCIAL SECTOR 1, aprobado definitivamente el 07 de septiembre de 2000.
- 6.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. Nº 3, aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 1991.
- 7.- MOD. E.D. DE LA U.A. Nº 3, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2002.

Si existiese documentos relativos a innovaciones de las NN.SS. o planeamiento de desarrollo que habiendo sido aprobados inicialmente no hayan recibido la aprobación definitiva, no serán de aplicación.

### *1.3.- Planificación territorial y legislación específica vigentes.*

Habrà de tenerse en cuenta la normativa derivada de:

a.- La siguiente legislación específica:

- Vías pecuarias.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Viario.
- Monte Público.
- Protección del Patrimonio Histórico, cultural y arqueológico.

b.- Por planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

c.- Planificación Urbanística:

- Protecciones recogidas en las N.N.S.S.

*1.4.- Conveniencia y oportunidad de la Adaptación Parcial.*

Según lo expuesto en el anterior punto 1.1.- Objeto y alcance, y al entrar en vigor la L.O.U.A. con posterioridad al planeamiento general vigente en el municipio de Guarromán, la conveniencia viene dada por:

a.- La necesidad de la adecuación de las determinaciones contenidas en el planeamiento general urbanístico vigente del Municipio de Guarromán, a lo establecido en los Títulos II, III, VI y VII de la LOUA, dado que estos, de acuerdo con su Disposición Transitoria I, son de aplicación íntegra, inmediata y directa.

b.- Necesidad de ajuste de las determinaciones contenidas en el planeamiento general urbanístico vigente del Municipio de Guarromán, a lo establecido en el Título I de la citada Ley.

Así la oportunidad de esta Adaptación, como procura su posibilidad la LOUA, es la de contar con un documento de planeamiento general adaptado a ella.

*1.5. Contenido de la Adaptación Parcial.*

Teniendo en cuenta que según el artículo 3.3 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, la Adaptación parcial no podrá:

a.- Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de los criterios de ajuste establecidos en el artículo 4.1.

b.- Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c.- Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sucedido la calificación de especial protección por aplicación del artículo 4.3.

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

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

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

La presente Adaptación parcial, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008, tiene que dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal de Guarromán, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos:

1.5. A.- Memoria Justificativa del contenido y alcance:

En relación al artículo 3 del citado Decreto 11/2008, todos los siguientes:

1.5.A.1.- La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, NNSS, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA; clasificando, por todo ello, de la siguiente manera:

a.- Suelo Urbano consolidado y no consolidado.

b.- Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado.

c.- Suelo No Urbanizable en las categorías de especial protección por legislación específica de especial protección por planificación territorial o urbanística y de carácter natural y rural.

1.5.A.2.- Disposiciones que garantizan 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 a la disposición transitoria única de la Ley 13/05, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, identificando los sectores a los que les es exigible dicha reserva, justificando el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico por las correcciones de edificabilidad y de densidad, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

1.5.A.3.- Identificación de los Sistemas Generales, destinados a:

a.- Parques, jardines y espacios libres de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).c1) de la LOUA.

b.- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que superan el ámbito de una dotación local.

1.5.A.4.- Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general vigente, introduciendo las previsiones sobre suelo destinado a vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 3.2.b) de la Ley 7/02.

1.5.A.5.- Concreción como áreas de reparto las delimitadas para cada uno de los ámbitos o sectores de los suelos urbano no consolidado y urbanizable programado (en nuestro caso urbanizable ordenado) por el planeamiento general vigente, teniendo sus aprovechamientos la consideración de medios, a los efectos de lo previsto en la LOUA.

1.5.A.6.- Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que han sido objeto de especial protección.

1.5.A.7.- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.

1.5. B.- Anexo a las Normas Urbanísticas:

Que contemplan las determinaciones relativas al contenido de la presente Adaptación Parcial y refleja las modificaciones introducidas para los suelos clasificados como urbano, urbanizable y no urbanizable, así como no urbanizable de especial protección, la normativa urbanística distinguiendo sus categorías con identificación de los elementos y espacios puestos en valor.

Igualmente se contemplará la sistemática y criterios seguidos para la obtención de las áreas de reparto, dotaciones, espacios libres, edificabilidades globales y densidades.

1.5. C.- Datos numéricos y cuadro comparativo de dotaciones entre el planeamiento general vigente y PGOU-Adaptación.

Se incluyen los datos numéricos sobre el estado administrativo y físico de los distintos instrumentos de planeamiento que desarrollan la normativa urbanística vigente.

Igualmente se incluye un cuadro comparativo de dotaciones y espacios libres entre los proyectados por el planeamiento general vigente y los determinados en el presente PGOU-Adaptación y en aplicación de los estándares establecidos en la LOUA.

1.5. D.- Planimetría:

Se incluyen los planos del planeamiento vigente y aquellos que se proponen, comprensivos de las siguientes determinaciones:

- a.- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- b.- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- c.- Ámbitos de protección.
- d.- Sistemas Generales.
- e.- Usos y edificabilidades globales por zonas en el suelo urbano y por sectores en el suelo urbanizable.

1.6.- *Clasificación del suelo.*

1.6.1.- Según planeamiento general vigente y su adecuación a la LOUA.

El planeamiento general vigente, Normas Subsidiarias de 1988, clasifica el suelo del municipio de acuerdo con las clases legalmente establecidas en su fecha:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para la Urbanización.
- Suelo No Urbanizable General.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

En el suelo urbanizable protegido existen tres niveles de protección:

Nivel 1.- Zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Jaén, dividiéndose a su vez en:

- Zonas de Protección Integral (en catálogo): Zonas húmedas (lechos de embalses) y riberas.
- Zonas de Protección Preferencial: Áreas forestales y huertos de sierra.
- Zonas de Protección Especial: Cuencas alimentadoras de embalses, yacimientos arqueológicos (en catálogo), áreas de interés geológico y paleontológico (en catálogo), cuevas (en catálogo).
- Perímetro del Núcleo Urbano.

Nivel 2.- Zonas de afección de la carretera nacional y de las carreteras provinciales y municipales.

Nivel 3.- Zonas de espacios protegidos especialmente por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén.

Para su adecuación a las determinaciones establecidas en el Título I de la LOUA, sobre régimen urbanístico del suelo, se tienen en cuenta sus artículos 45, 46 y 47, que establecen tres clases de suelo con sus categorías correspondientes y que, según la clasificación del planeamiento vigente, se clasifica como:

• SUELO URBANO:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

• SUELO URBANIZABLE:

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

• SUELO NO URBANIZABLE:

- S.N.U. de especial protección por legislación específica.
- S.N.U. de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- S.N.U. de carácter natural o rural.
- S.N.U. del hábitat rural diseminado.

Y así mismo, para su definición, se tienen en cuenta los criterios establecidos tanto en los citados artículos como en la Disposición Transitoria I de la LOUA y también los criterios, para los ajustes en la clasificación de suelo, establecidos en el artículo 4 del Decreto 11/2.008.

1.6.1.1.- Suelo Urbano:

Se corresponde con el suelo que el planeamiento general vigente concreta por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del planeamiento, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general vigente propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos reseñados anteriormente.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Este tipo de suelo se corresponde con las categorías siguientes:

1.6.1.1.1.- Suelo urbano consolidado:

Es aquel que se encuentra en alguna de las circunstancias anteriores y que está urbanizado o tiene la condición de solar. Así mismo, se considera suelo urbano consolidado, aquel que habiendo estado clasificado como urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones o circunstancias anteriores.

A este tipo de suelo no le son de aplicación las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA, ni las determinaciones sobre viviendas protegidas.

1.6.1.1.2.- Suelo urbano no consolidado:

El suelo urbano no consolidado, comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento

objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

En el caso de que las unidades de ejecución de este tipo de suelo, no posean ordenación gráfica y urbana detallada ni tenga determinadas sus condiciones urbanísticas y edificatorias desde el planeamiento general, le será de aplicación lo establecido en el art. 10.1. A) b) y las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA, así como las determinaciones sobre previsión de viviendas protegidas; ello siempre y cuando no se altere su ordenación urbana detallada o sus condiciones urbanísticas y edificatorias a partir de la aprobación de este documento.

Por el contrario, en el caso de Unidades de Ejecución, ordenadas gráficamente, y con condiciones urbanísticas y edificatorias establecidas en las NNSS, le será de aplicación lo establecido en el último párrafo del apartado 2.b del art. 3 del Decreto 11/2.008 en el sentido de que no le será exigida la reserva de suelo para vivienda protegida.

#### 1.6.1.2.- Suelo urbanizable:

Es aquel que en las NNSS se clasifica, igualmente como suelo apto para la urbanización distinguiéndose, en esta adaptación, tres categorías:

##### 1.6.1.2.1.- Suelo urbanizable ordenado:

Es aquel que el planeamiento general ha establecido directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de sus necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal, o bien aquel que estando clasificado como apto para urbanizar cuenta ya con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Dado que este tipo de suelo, incluido en sectores, posee la ordenación detallada desde el planeamiento general, no le son de aplicación las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA, ni tampoco, las determinaciones sobre viviendas protegidas.

##### 1.6.1.2.2.- Suelo urbanizable sectorizado:

Es aquel que está clasificado como suelo apto para urbanizar, teniendo fijadas las condiciones y los requisitos para su transformación, pero no tiene la ordenación detallada aprobada, pasando a considerarse urbanizable ordenado desde el momento que cuente con urbanización detallada mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

##### 1.6.1.2.3.- Suelo urbanizable no sectorizado:

Es el clasificado por el planeamiento general bien como suelo apto para urbanizar que no tiene la urbanización detallada y no está incluido en sector alguno, o bien como suelo

urbanizable no programado.

Incluidos en esta última categoría de suelo existen, en el planeamiento que nos ocupa, dos bolsas de terreno situadas al sureste del término municipal correspondiente a Zocueca, una bolsa de suelo conocida como “Finca Palomares” y otra bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, ambas parcialmente construidas de forma irregular.

1.6.1.3.- Suelo no urbanizable:

Es aquel que el planeamiento general clasifica como tal, debiendo adscribirse alguna de las siguientes categorías:

1.6.1.3.1. De especial protección por legislación específica:

Se entienden así los suelos:

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

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

Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.

Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

1.6.1.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:

Se entienden así los suelos:

- Que son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio planeamiento general, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Que sean necesarios para la protección del litoral.

- Que sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

1.6.1.3.3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

Se entienden así los suelos:

- Que se consideran necesarios de preservación por su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Que sean necesarios el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.

- Que proceda la preservación de su carácter de no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

- Que sean improcedentes sus transformación al tener en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

1.6.1.3.3. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:

Es el constituido por el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

En el municipio de Guarromán no se ha redactado, a día de hoy, el Avance/Ordenanza Municipal en virtud del art. 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.6.2.- Clasificación del suelo según esta adaptación.

Las Normas Subsidiarias de Guarromán recogían originalmente, las siguientes previsiones de actuación en el Suelo Urbano del Núcleo principal del municipio.

1.- Actuación aislada del Eje Urbano, correspondiente a la actual Avd. de Andalucía.

2.- Unidad de Actuación (UA 03), situada al Sureste del municipio.

Por otro lado, recogían los siguientes sectores en Suelo Urbanizable:

1.- Sector 1, situado al noroeste del municipio.

- 2.- Sector 2, situado al norte del municipio y colindante con el anterior por el noreste.
- 3.- Sector 3, situado al Sur del municipio.

En cuanto a las actuaciones previstas en el núcleo de Zocueca, tenemos originalmente dos zonas o sectores en Suelo Urbanizable, una bolsa de suelo conocida como "Finca Palomares" y otra bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, ambas parcialmente construidas de forma irregular.

A estas actuaciones hay que añadir las Innovaciones enumeradas en el punto 1.2.- de esta Memoria.

#### 1.6.2.1.- Suelo Urbano.

##### A.- Suelo Urbano Consolidado:

Se considera así el suelo que conforma la trama urbana actual de los cascos urbanos de los núcleos del municipio, como son:

- 1.- Núcleo principal (Guarromán).
- 2.- Núcleos menores:
  - 2.1.- Zocueca.
  - 2.2.- Aldea de los Ríos.
  - 2.3.- Martín Malo.
  - 2.4.- El Altico.

Igualmente se considera Suelo Urbano Consolidado el suelo proveniente de la ejecución del planeamiento y que están totalmente urbanizados; correspondiéndose éstos últimos con los incluidos en:

- 1.- La actuación aislada del Eje Urbano, correspondiente a la actual Avda. de Andalucía.

Incluimos esta actuación en el Suelo Urbano Consolidado, puesto que como reza el punto 4.8 de la Memoria Justificativa del Tomo III de las NNSS de Guarromán, se trató de una intervención de la administración local, al no existir más propietarios implicados, en el que se remodeló el espacio que a la fecha de redacción del documento de las NNSS, estaba ocupado por la Carretera Nacional N IV (Madrid – Cádiz) a su paso por el casco urbano de Guarromán así como los espacios públicos de su entorno, esta antigua carretera N IV, fue convertida en travesía al ser construida la Autovía A4 (ya prevista en la fecha de redacción de las NNSS).

Por tanto, no se trata del desarrollo de una Unidad de Ejecución, con apertura de nuevos viales, sino la ejecución de obras ordinarias de adecuación del espacio público ya existente.

- 2.- Polígono Industrial "Los Llanos".
- 3.- Segunda fase del Polígono Industrial "Guadiel".

##### B.- Suelo Urbano No Consolidado:

Son los incluidos en los ámbitos de gestión y desarrollo, cuyo planeamiento de desarrollo no

está aprobado definitivamente o sin urbanización totalmente ejecutada, en este grupo se incluye:

1.- SUNC 1. La Unidad de Actuación UA 03, situada al Sureste del municipio, se incluye en este grupo puesto que a pesar de que las obras de urbanización están terminadas y en uso, no existe constancia de que las obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Guarromán.

2.- SUNC 2. Vacío urbano entre la prolongación de la Avd. de La Carolina al sureste de la Fase 2 del Sector 1 (unificado), porción del suelo urbano residencial (no incluido en ninguna Unidad de Ejecución) y que no cuentan con los servicios necesarios.

3.- SUNC 3. Unidad de ejecución segregada del Sector 1, (con la aprobación definitiva el 05 de octubre de 1995 de la Innovación que, además, unifica los Sectores 1 y 2 en un único Sector).

4.- SUNC 4. Vacío urbano de uso residencial, ubicado entre las calles Mercado y Sevilla, al Sur de la segunda fase del Sector 1 que no cuentan con los servicios necesarios para tener consideración de solar.

#### 1.6.2.2.- Suelo Urbanizable.

Se delimita de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable, (art. 46 de la LOUA y art. 4.3 del Decreto 11/2008), e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las categorías que más adelante se especifican. Para este tipo de suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda y en la Disposición Adicional del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación Parcial, y sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

Las Normas Subsidiarias de Guarromán establecían tres sectores de Suelo urbanizable de uso residencial, el Sector 1 y el Sector 2, de los que ya hemos hablado anteriormente y un Sector 3, aún sin desarrollar, pero cuyos límites sufrieron una modificación aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991.

Igualmente se establecían originalmente dos sectores en Suelo Urbanizable, en el núcleo de Zocueca, una bolsa de suelo conocida como "Finca Palomares" y otra bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, ambas parcialmente construidas de forma irregular.

Posteriormente en 2002, se clasificó un cuarto Sector de uso industrial (Polígono "Los Llanos"), que este documento clasifica como SUC, y en 2011 se aprobó la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de la Finca "Zambrana".

Por último es importante aclarar que en 1991 se clasificó un quinto Sector (Sector 5) de uso residencial (2º residencia) que en 2006 se intentó cambiar a uso industrial, Innovación que fue aprobada, como ya se expuso con anterioridad, por Resolución de 02 de noviembre de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén; con la reserva de la simple subsanación de deficiencias que se recogían en la misma Resolución, sin que hasta la fecha se hayan llevado a efecto, por lo que esta aprobación no se considera eficaz a los efectos de este documento, y se debe considerar que el Sector mantiene el uso

residencial y que no se encuentra ordenado, ya que el Plan Parcial aprobado en 2007 también carece de eficacia.

En función de lo expuesto tenemos:

A.- Suelo Urbanizable Ordenado.

1.- Sector 1, Los sectores de suelo urbanizable 1 y 2 que originalmente existían en las NNSS de Guarromán, y que en virtud de la aprobación definitiva el día 05 de octubre de 1995 de la Innovación que les afecta, se transformaron en un único Sector a desarrollar en dos fases, a la segunda de las cuales se segregó, en el mismo documento de Innovación, la Unidad de Ejecución a la que se hace referencia anteriormente (3.- Suelo Urbano No Consolidado), de uso residencial y ubicada entre las calles Mercado y Sevilla.

La Fase 1 de este Sector fue desarrollada totalmente e incluso se ejecutó la urbanización, no obstante, no existe constancia de la existencia de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Guarromán.

Por otro lado, la Fase 2 de este Sector 1 (unificado de los sectores originales 1 y 2), no ha sido ejecutada en su totalidad, se desarrollo junto con la Fase 1 y cuenta con la ordenación urbana detallada, (gráfica), y determinadas sus condiciones urbanísticas y edificatorias en sus correspondiente ficha de condiciones urbanísticas, pero no tiene completada la urbanización, únicamente se han ejecutado los viales perimetrales.

Por tanto, cabe concluir que la totalidad del Sector 1 (unificado de los sectores originales 1 y 2), al no estar oficialmente recepcionada su urbanización, debe ser clasificado por esta Adaptación parcial como Suelo Urbanizable Ordenado, al contar con Plan Parcial aprobado definitivamente el 13 de junio de 1996.

B.- Suelo Urbanizable Sectorizado: Se pueden incluir en esta categoría las siguientes zonas:

1.- Sector 3, de uso residencial, que incluye los terrenos pertenecientes al Sector 3, situado al suroeste del caso urbano con sus límites modificados según la innovación aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991.

2.- Sector 5, de uso residencial (2º residencia), que incluye los terrenos del S.A.U. de la N-IV, p.k. 282.2, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 19 de julio de 1991.

3.- Sector 6, de uso industrial, los terrenos incluidos en la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial de la finca «La Zambrana», aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

C.- Suelo Urbanizable No Sectorizado: Se incluyen en esta categoría los dos sectores existentes en el núcleo de Zocueca:

- 1.- Bolsa de suelo conocida como “Finca Palomares”.
- 2.- Bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua.

1.6.2.3.- Suelo no urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Guarromán vigentes, recogían los ámbitos de especial protección en suelo no urbanizable:

Nivel 1.- Zonas protegidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Jaén, dividiéndose a su vez en:

- Zonas de Protección Integral (en catálogo): Zonas húmedas (lechos de embalses) y riberas.

- Zonas de Protección Preferencial: Áreas forestales y huertos de sierra.

- Zonas de Protección Especial: Cuencas alimentadoras de embalses, yacimientos arqueológicos (en catálogo), áreas de interés geológico y paleontológico (en catálogo), cuevas (en catálogo).

- Perímetro del Núcleo Urbano.

Nivel 2.- Zonas de afección de la carretera nacional y de las carreteras provinciales y municipales.

Nivel 3.- Zonas de espacios protegidos especialmente por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén.

Esta Adaptación Parcial los recoge y clasifica conforme al artículo 46 de la LOUA y además identifica y clasifica los ámbitos derivados de las circunstancias sobrevenidas, de la siguiente forma:

A.- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

ESPACIOS NATURALES.

Se corresponde con:

- Ley 2/89, Inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.

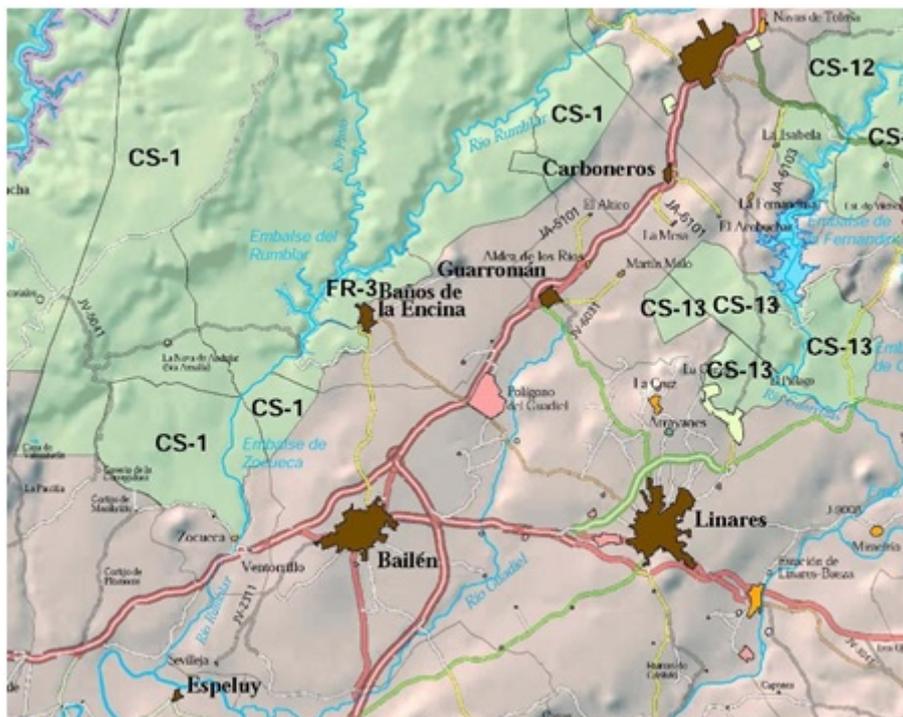
- Ley 4/89, sobre conservación de los espacios naturales y de flora y fauna silvestres.

- Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén.

Así el término municipal de Guarromán se ve afectado por los siguientes espacios protegidos:

1.- COMPLEJO SERRANO DE RÍO YEGUAS Y DESPEÑAPERROS. (CS-1 PEPMF).

2.- COMPLEJO SERRANO DE VALDEINFIERNO. (CS-13 PEPMF).



**CARRETERAS**

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

**VÍAS PECUARIAS.**

<b>VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE GUARROMÁN</b>				
<b>COD_VP</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>ESTADO LEGAL</b>	<b>ANCHO</b>	<b>LONGITUD</b>
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	933
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	5951
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	2339
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	43
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	5082
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	983
23039006	VEREDA DE ALECHAR	CLASIFICADA	21	1248
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	300
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	149
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	120
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	1187
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	4043
23039008	VEREDA DE SIERRA MORENA	CLASIFICADA	60	3241
23039009	VEREDA AL PUENTE DE SILEX	CLASIFICADA	21	11

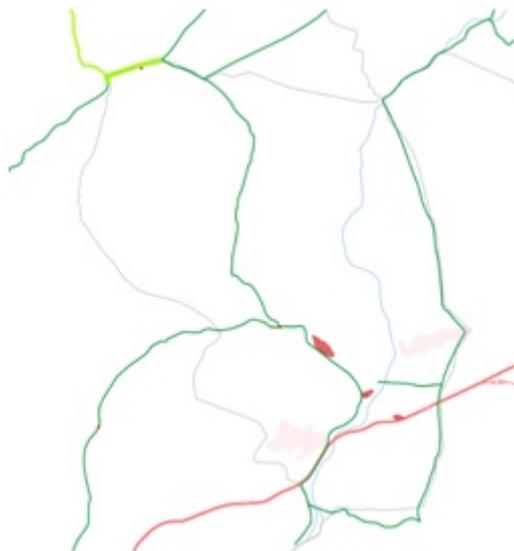
VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE GUARROMÁN				
COD_VP	NOMBRE	ESTADO LEGAL	ANCHO	LONGITUD
23039009	VEREDA AL PUENTE DE SILEX	CLASIFICADA	21	90

Siendo la normativa aplicable:

- Ley 3/95 sobre Vías Pecuarias.
- Decreto 155/98, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



GUARROMÁN



ZOCUECA

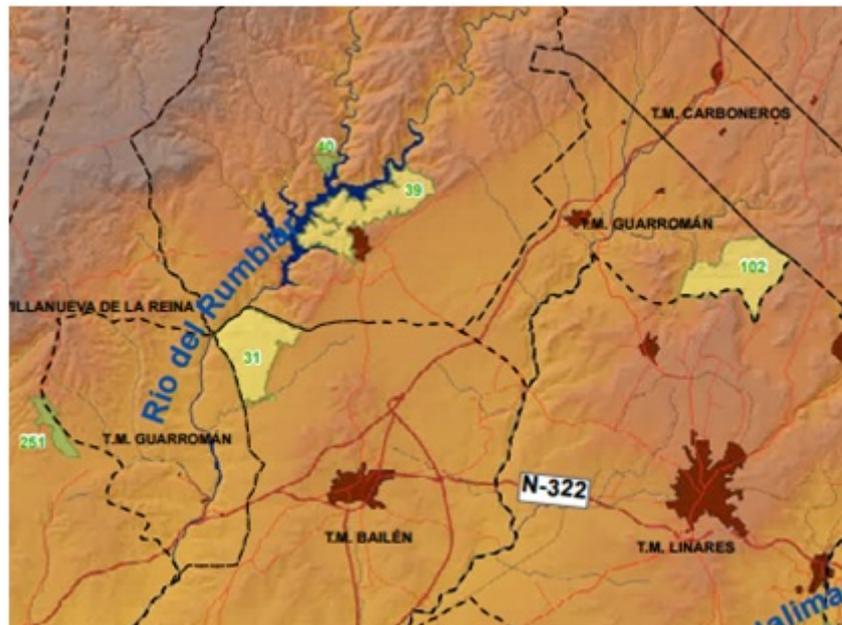
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Siendo la Normativa aplicable:

- Real Decreto Legislativo 1/01, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/ 86, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Hidráulico, modificado por el R.D. 9/08, de 11 de enero.
- Ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas de Andalucía (en lo que sea de aplicación).
- Decreto 189/02, Plan de avenidas e inundaciones en cascos urbanos de Andalucía.

MONTES PÚBLICOS.

MONTES PÚBLICOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE GUARROMÁN		
DENOMINACIÓN	CÓDIGO	TIPO DE PROTECCIÓN
102 DEHESA BOYAL DE GUARROMÁN	JA - 70047 - AY	Monte público



Siendo la Normativa aplicable:

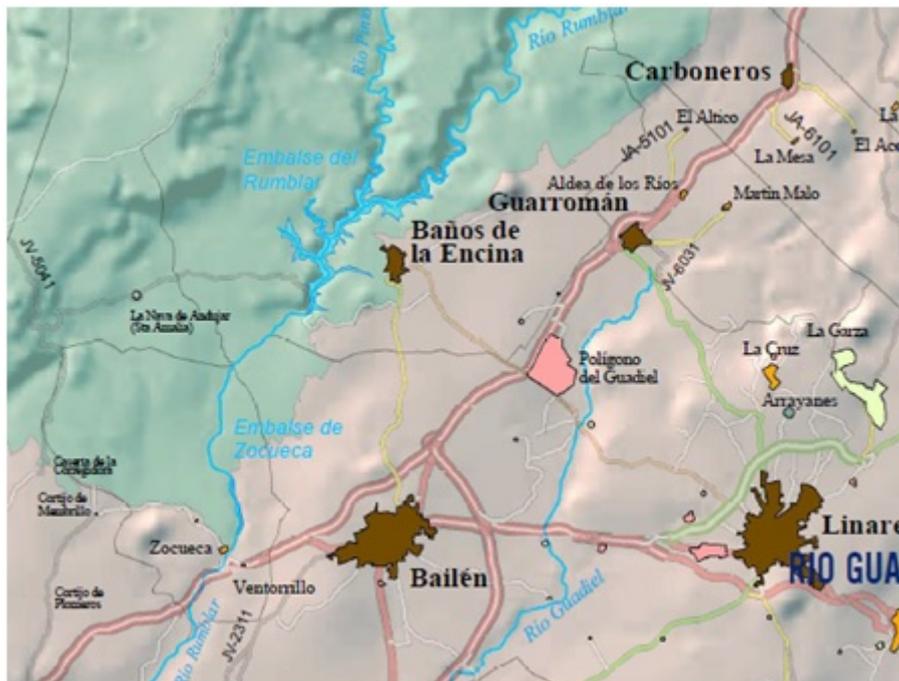
- Ley 2/92, Forestal de Andalucía.
- Ley 43/03, Montes (modificada por la Ley 10/06).
- Decreto 208/97, Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/99, Prevención y lucha contra los incendios forestales.
- Decreto 247/01, Reglamento de Prevención y lucha contra los incendios forestales.

RED NATURA 2000.

La Red Natura 2000 es una red ecológica europea formada por las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y por las Zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

Esta red de espacios coherentes se fundamenta en la política de conservación de la naturaleza de la Comisión Europea para todos los estados miembros de la Unión Europea con la adopción de la Directiva 92/43/CEE del 21 de mayo de 1992 relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestres, más conocida como Directiva Hábitats. Su fin es 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. Para ello se persigue fomentar un uso sostenible de su medio y sus recursos con el fin de garantizar el espacio a generaciones venideras. Guarromán está incluido en dos Lugares de Interés Comunitario, por lo que forma parte de la Red Natura 2000.

RED NATURA 2000 EN GUARROMÁN				
CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	SUP. T.M. PROTEGIDO	SUP. LIC EN T.M.
ES6160008	CUENCAS DEL RUMBLAR, GUADALEN Y GUADALMENA	179.500,90 Ha	3.345,24 Ha	1,86 %



PATRIMONIO HISTÓRICO.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

B.- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Se corresponde con:

B.1.- Planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), artículos 21 y 38.

B.2.- Planificación Urbanística:

- Espacio Catalogado.

- Áreas Forestales de Interés naturalístico.

- Zona de Protección de Embalses.

- Cuencas alimentadoras de embalses de regulación.

- Franja de 35 metros de anchura de S.N.U de Especial Protección (zona verde) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca "Zambrana).

- Franja de S.N.U de Especial Protección (Vía Pecuaria) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca "Zambrana).

- Zona de S.N.U de Especial Protección (Inundabilidad límite de policía del Arroyo Argamasilla 100 m) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca "Zambrana).

C.- S.N.U. DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Actualmente se encuentra en proceso de redacción el Avance/Ordenanza Municipal de Guarromán, en virtud del art. 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que no existen hábitats rurales delimitados, no obstante, dentro del término municipal existen los siguiente núcleos menores rurales:

- Aldea de Los Ríos.

- Martín Malo.

- El Altico.

- Zocueca.

D.- S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Corresponde a todos aquellos terrenos en Suelo No Urbanizable que no tengan especial protección.

*1.7.- Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.*

De forma genérica, en relación con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y con lo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/05: Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, se ha de establecer de manera genérica para las áreas o sectores de

uso residencial, la obligatoriedad de reservar el suelo suficiente para consumir el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de derecho objetivo en cada ámbito, con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, pudiendo el Plan eximir total o parcialmente de esta obligación, de forma motivada, a áreas o sectores de densidad inferior a 15 viv/ha que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas, pero siempre y cuando se prevea su compensación en los restos de ámbitos, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de vivienda en el conjunto de los núcleos residenciales.

Estas determinaciones serán de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en el planeamiento general, es decir, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 13.1.a) LOUA, (sobre el objeto de los Planes Parciales de Ordenación), dichas determinaciones les serán de aplicación a todos los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados.

Las determinaciones anteriores, no serán exigibles ni a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial a la LOUA, entendiéndose, en relación con el artículo 7.2. del Decreto 11/08, que el inicio del trámite de aprobación es el acto de someter al trámite de información pública el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

En base al párrafo anterior y en relación con la Ley 13/05 y con el Decreto 11/08, dado que el planeamiento general vigente, no establece la ordenación detallada en todos los suelos urbanos no consolidados, debe garantizarse el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida en las unidades de ejecución que hemos denominado en este documento SUNC 2, SUNC 3, SUNC 4, que son bolsas de terreno de uso residencial previstas y pendientes de desarrollo, igualmente se tendrá en cuenta este aspecto para los suelos clasificados como urbanizables sectorizados de uso residencial, que en este documento son el Sector 3, con los límites modificados según la innovación aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991 y el Sector 5, (2º residencia), que incluye los terrenos del S.A.U. de la N-IV, p.k. 282.2, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 19 de julio de 1991.

Por tanto, se deberá fijar, en los Estudios de Detalle y Planes Parciales la reserva de suelo necesaria para materializar la edificabilidad para vivienda protegida establecida en el art. 10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

No obstante, a partir de la entrada en vigor de este documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la NNSS de Guarromán a la LOUA, se habrán de tener en cuenta que en lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida, cualquier Innovación que se realice deberá tener en cuenta lo establecido en la LOUA y Ley 13/05; debiendo, asimismo, cumplir con todo lo establecido en el Título I de la LOUA.

#### *1.8.- Sistemas Generales con destino a Dotacional Público.*

Conforme al artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, la identificación de los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas y construcciones de destino dotacional público, constituye los suelos destinados a:

a.- Parques, jardines y espacios libres de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. A).c).c1) de la L.O.U.A., y si los mismos no alcanzasen las previsiones establecidas en el artículo anterior, éstos deberán aumentarse hasta alcanzar las previsiones citadas en dicho artículo, es decir, de cinco a diez metros cuadrados por habitante, previsión que se concreta en esta Adaptación Parcial y a la que tendrá que ajustarse toda innovación que se tramite, en los términos establecidos en el punto 2.- Anexo a las Normas Urbanísticas.

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

A los efectos de todo ello, este documento de Adaptación Parcial, refleja 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 territorial cuyos efectos han sido sobrevenidos al planeamiento general vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

#### 1.8.1. Sistemas generales contemplados en el planeamiento vigente:

Las NNSS vigentes, a pesar de su antigüedad, no se muestran deficientes a la hora de señalar los equipamientos objeto de dotación general o local, sobre todo en los casos de los sectores y unidades de ejecución que han sido desarrollados mediante el planeamiento de desarrollo previsto, el planeamiento vigente, igualmente, recoge los equipamientos necesarios, por lo que corresponderá a este documento únicamente señalar y adecuar terminológicamente los terrenos y centros que están destinados a estos fines.

##### 1.8.1.1. Sistemas generales contemplados en la presente Adaptación Parcial:

- Comunicaciones: Red de Carreteras.
- Espacios libres: Parques urbanos (jardines y espacios libres).
- Redes o unidades de servicio: Construcciones vinculadas a los servicios hidráulicos (depósitos reguladores de abastecimiento de agua, depuradoras).
- Cementerio y tanatorio.
- Zonas destinadas a distribución de energía eléctrica: (subestación eléctrica y líneas de transporte).
- Equipamientos públicos:
- Campo de fútbol, piscina municipal y polideportivo.
- Centros docentes de enseñanzas primaria y secundaria obligatorias.

- Equipamientos sanitarios.
- Centros culturales, administrativos y asistenciales.
- Centros de servicio y otros equipamientos, (mercado de abastos y Guardia Civil).

*1.9.- Usos, densidades y edificabilidades globales. Áreas de Reparto.*

De acuerdo con el artículo 3.d) del Decreto 11/08, los usos, densidades y edificabilidades globales se habrán de fijar para las distintas zonas del suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que se establecen, para dichos parámetros, en el planeamiento vigente.

En relación con la obtención de suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, como ya se dijo en el punto 1.7.- anterior, según el artículo 3.b) del citado Decreto, no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente, pero sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, es decir, para el uso residencial, la densidad no podrá ser superior a noventa viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo y, para el uso industrial y/o terciario, la edificabilidad no podrá ser superior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

No obstante, lo anterior, en caso de unidades de ejecución en SUNC, los planes que las ordenes deberán justificar de forma expresa y detallada tanto las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el citado artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad.

En estas áreas, en ningún caso la edificabilidad podrá superar las cien viviendas por hectárea ni la edificabilidad los uno coma treinta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

En referencia al artículo 60 de la LOUA y al artículo 3.2.e) del Decreto 11/08, se determinan para los suelos urbanos no consolidados y urbanizables ordenados, en nuestro caso, los aprovechamientos medios de cada área de reparto.

1.9.1. Usos, densidades y edificabilidades globales contemplados en el Planeamiento Vigente:

1.9.1.1. Suelo Urbano:

a.- Usos.

Se establecen los usos globales de Residencial, Equipamiento y Servicios e Industrial, con los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial - Zona de conservación ambiental.
- Residencial - Zona de mantenimiento de la edificación.

- Residencial - Zona de nueva edificación.
- Residencial - Zona de edificación en núcleos rurales.
- Zona de Equipamiento y servicios.
- Industrial. (Polígono industrial “Guadial” y polígono industrial “Los Llanos” (Sector 4).

b.- Densidades:

- En el suelo urbanizado consolidado, no se establecen directamente.
- En el suelo incluido en la única unidad de actuación existente, se establece directamente, por las NNSS, siendo 68 viviendas por hectárea.

c.- Edificabilidades globales:

En el suelo urbanizado consolidado, no se establecen directamente. Por tanto, en el caso de suelo consolidado, serán las existentes.

En el caso del suelo incluido en unidades de actuación no se establece edificabilidad global alguna, remitiéndose solo a las condiciones de volumen definidas para la zona de Ordenanza 3, Zona de nueva edificación

1.9.1.2. Suelo Apto para Urbanizar:

Se corresponde con los suelos incluidos en las delimitaciones de los sectores denominados Sector 1 y Sector 3, originales y Sector 5 de nueva factura, sendos de uso residencial, el primero con planeamiento aprobado definitivamente, desarrollado, pero sin concluir las obras de urbanización en su fase 2 y sin recepción en la fase 1, los otros dos sectores carecen de planeamiento de desarrollo alguno.

Por otra parte existe un sector de uso industrial, llamado Sector 6 (finca “La Zambrana”), clasificado como suelo urbanizable sectorizado mediante reclasificación aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

a.- Usos.

Se establecen los siguientes usos:

- Residencial - Sectores 1, 3 y 5.
- Industrial - Sector 6 “Finca Zambrana”.

b.- Densidades:

En las N.N.S.S. se establecen las siguientes densidades en cada uno de los sectores previstos, Sectores 1 y 2 y para aquel producto de innovación Sector 5.

Sector 1.- Densidad bruta: 26 viv/Ha.

Sector 3.- Densidad bruta: 37 viv/Ha.

Sector 5.- Densidad bruta: 25 viv/Ha.

c.- Edificabilidades globales:

La edificabilidad global no queda definida para los Sectores 1 y 2, si se define una edificabilidad neta de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, se limita la ocupación en parcela al 20% y el número de plantas a 2, en cuanto al Sector 5 se define una edificabilidad global de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.9.2. Usos, densidades y edificabilidades globales contemplados en la presente adaptación parcial:

En aplicación del artículo 3.2.d) del Decreto 11/08, y en referencia a las Normas Subsidiarias, estos parámetros se establecen para los suelos urbanos consolidados y no consolidados y suelos urbanizables ordenados y sectorizados, no estableciéndose correcciones de densidad ni de edificabilidad; si bien, estas habrán de realizarse en las futuras innovaciones parciales en ámbitos de uso residencial, en las que habrá de tenerse en cuenta, para correcciones de edificabilidad y densidad, lo establecido en los siguientes puntos.

Así, los usos globales, son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1. de la LOUA y, las densidades y edificabilidades globales se atienen a lo establecido en el artículo 17 de la citada Ley.

1.9.2.1. Suelo Urbano.

a.- Usos.

Se establecen los globales de Residencial e Industrial, con los usos pormenorizados y permitidos establecidos según las Normas Subsidiarias en las distintas zonificaciones y sectores ya desarrollados, introduciéndose el uso pormenorizado de Residencial de vivienda protegida.

Respetando las Ordenanzas existentes en la NNSS, tendremos los siguientes usos:

- Residencial - Zona de conservación ambiental.
- Residencial - Zona de mantenimiento de la edificación.
- Residencial - Zona de nueva edificación.
- Residencial - Zona de edificación en núcleos rurales.
- Dotacional.
- Industrial - Polígono industrial Guadiel y polígono industrial Los Llanos.

El Suelo Urbano No Consolidado, se corresponde con los suelos incluidos en Unidades de Ejecución cuyo planeamiento de desarrollo no se ha iniciado, o no se ha aprobado definitivamente o teniéndolo aprobado definitivamente, no tienen la urbanización totalmente ejecutada.

b.- Densidades:

- Suelo urbano consolidado asumido por las propias N.N.S.S. (núcleo urbano):

Se definen 4 zonas residenciales de tipologías edificatorias y crecimientos homogéneos, en las que al tratarse de, núcleo urbano tradicional, en los que la población ha ido decreciendo, se considera y estima que el suelo vacante forma parte del predio familiar secular,

entendiendo así que esencialmente las actuaciones edificatorias se dirigen a la rehabilitación o renovación; en base a ello, la densidad para cada Área Homogénea se calcula teniendo en cuenta el número de habitantes empadronados, el número existente de viviendas y la superficie del ámbito.

Derivado de la estimación anterior y de que el planeamiento no fija el parámetro sobre densidad, la concreción en este documento sobre densidad, se realiza al solo efecto de la consecución de un equilibrio dotacional del sistema general de espacios libres, por lo que en caso de que el Ayuntamiento observe crecimientos poblacionales inusuales, deberá realizar la innovación que corresponda al fin del mencionado equilibrio dotacional.

<b>DENSIDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Zona de Conservación ambiental	55 viv/Ha
Zona de mantenimiento de la edificación	48 viv/Ha
Zona de nueva edificación	35 viv/Ha
Zona de edificación en núcleos rurales	25 viv/Ha

- Suelo Urbano No Consolidado:

Se establecen las siguientes bolsas de terreno.

<b>DENSIDAD EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
SUNC 1	68 viv/Ha
SUNC 2	35 viv/Ha
SUNC 3	26 viv/Ha
SUNC 4	26 viv/Ha

Para futuras Innovaciones parciales, en relación con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/08 sobre ajustes de edificabilidad y densidad, se concretan para los futuros cálculos de la densidad, coeficientes de homogeneización en función del régimen de vivienda, es decir, libre y protegida, y según la tipología edificatoria, reflejados en el apartado 2.- Capítulo 0. Artículo 8.

c.- Edificabilidades globales:

Se definen variadas zonas de tipologías edificatorias homogéneas, en las que la edificabilidad global de cada Área Homogénea, se calcula teniendo en cuenta el techo edificatorio resultante en función de sus condiciones de volumen sobre superficie neta, y la superficie del ámbito.

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Zona de Conservación ambiental	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de mantenimiento de la edificación Grado 1.- Unifamiliar. Grado 2.- Colectiva.	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de nueva edificación	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de edificación en medios rurales	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En uso Industrial tendremos:

- Polígono Industrial “Los Llanos”: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Polígono Industrial “Guadiel”: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
SUNC 1	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUNC 2	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUNC 3	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUNC 4	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Para futuras Innovaciones parciales, en relación con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/08 sobre ajustes de edificabilidad y densidad, se concretan para los futuros cálculos de la edificabilidad global, coeficientes de homogeneización en función del régimen de vivienda, es decir, libre y protegida, y según la tipología edificatoria, reflejados en el apartado 2.- Capítulo 0. Artículo 8.

d.- Cuadro de áreas homogéneas:

ZONA	ÁREA HOMOGÉNEA	USO	SUPERFICIE	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha
Conservación ambiental	AH-1	Residencial	68.824 m <sup>2</sup>	* 0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 55
Mantenimiento edificación	AH-2	Residencial	209.760 m <sup>2</sup>	* 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 48
Nueva edificación	AH-3	Residencial	42.000 m <sup>2</sup>	* 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 35
Núcleos rurales	AH-NM 1 LOS RÍOS AH-NM 2 EL ALTICO AH-NM 3 MARTIN MALO AH-NM 4 ZOCUECA	Residencial	13.100 m <sup>2</sup> 11.600 m <sup>2</sup> 41.375 m <sup>2</sup> 28.150 m <sup>2</sup>	* 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 25
SUNC 1 (UA 03)	AH-SUNC 1	Residencial	35.200 m <sup>2</sup>	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	68
SUNC 2	AH-SUNC 2	Residencial	2.675 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35
SUNC 3	AH-SUNC 3	Residencial	2.975 m <sup>2</sup>	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
SUNC 4	AH-SUNC 4	Residencial	1.580 m <sup>2</sup>	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
Pol. Ind. “Los Llanos”	AH-PI 1	Industrial	38.174 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-
Pol. Ind. “Guadiel”	AH-PI 2	Industrial	1.567.000 m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-

(\*) En los casos en los que las NNSS no señalen la edificabilidad global ni la densidad, éstas son deducidas de las condiciones existentes.

1.9.2.2. Suelos Urbanizables:

- *Suelo Urbanizable Ordenado:*

a.- Áreas de Reparto:

Se identifican una única área de reparto, coincidente con el ámbito delimitado para el Sector 1.

b.- Usos:

Por esta Adaptación Parcial, se establece el uso global Residencial, definiéndose en el documento otros usos complementarios de equipamiento (dotacional y zonas).

c.- Densidades:

El Sector 1 (unificado de los antiguos sectores originales 1 y 2), no tiene terminada su urbanización, por lo que ha sido clasificado por esta Adaptación parcial como Suelo Urbanizable Ordenado, no obstante, cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 13 de junio de 1996, en el que se establece una densidad de 26 viviendas por hectárea.

d.- Edificabilidades globales:

La edificabilidad global en el Sector 1 es de 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- *Suelo Urbanizable Sectorizado:*

a.- Áreas de Reparto:

Se identifican dos áreas de reparto, coincidentes con los ámbitos delimitados para los sectores:

1.- Sector 3, de uso residencial, que incluye los terrenos pertenecientes al Sector 3, situado al suroeste del caso urbano con sus límites modificados según la innovación aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991.

2.- Sector 5, de uso residencial (2º residencia), que incluye los terrenos del S.A.U. de la N-IV, p.k. 282.2, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 19 de julio de 1991.

3.- Sector 6, de uso industrial, los terrenos incluidos en la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial de la finca «La Zambrana», aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

b.- Usos:

Como se ha expuesto en el apartado anterior, en esta Adaptación Parcial, se establece el uso global de residencial para el Sector 3, cuyos usos pormenorizados, según el planeamiento son los siguientes:

- Residencial unifamiliar o doble.
- En lugares idóneos pueden fomentarse mezcla de funciones derivadas de usos como talleres, almacenes y transporte.

Para el Sector 5, el uso es de residencia unifamiliar (2ª residencia) y en cuanto al SECTOR 6 ("Finca La Zambrana"), el uso previsto es el industrial.

c.- Densidades:

La densidad de edificación para el Sector 3 queda definida en las NNSS, siendo una densidad bruta 37 Viviendas por hectárea.

En cuanto al Sector 5, la innovación de las NNSS le otorga una densidad de 26 viviendas por hectárea.

Por otra parte, en cuanto al Sector 6, no existe densidad edificatoria residencial, al ser su uso industrial.

d.- Adaptación al Aprovechamiento Medio. Coeficientes de homogeneización.

Cuadro de edificabilidades y densidades:

Se identifican tres áreas de reparto, coincidentes con los ámbitos delimitados para los sectores que tienen, identificando sus edificabilidades globales con los aprovechamientos medios.

En el caso de futuras innovaciones parciales se tendrán en cuenta los coeficientes establecidos en el anterior apartado "c".

e.- Cuadro de estándares y edificabilidades y densidades:

ÁREA DE REPARTO	USO	SUPERFICIE (Ha)	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD	DESARROLLO
SECTOR 1	Residencial	6,03	0,47m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
SECTOR 3	Residencial	3,59	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	37 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
SECTOR 5	Residencial	6,69	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
SECTOR 6	Industrial	87,77	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	PLAN PARCIAL

- *Suelo Urbanizable No Sectorizado:*

a.- Áreas de Reparto:

Existen dos bolsas de terreno clasificadas, según esta adaptación, como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en el término municipal de Zocueca.

- Bolsa de suelo conocida como "Finca Palomares".
- Bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua.

*1.10.- Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural. Espacios libres en el casco.*

1.- La presente Adaptación Parcial mantiene la programación y gestión de los elementos de la ordenación estructural contemplados en el planeamiento general vigente del municipio, introduciendo plazos para el inicio del proceso de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2.- Incorporando, en relación con el artículo 10 de la LOUA, la previsión de programación y gestión de espacios libres a fin de adecuarse a las necesidades actuales, y alcanzar una proporción de entre 5 y 10 metros cuadrados de suelo por habitante; y que en atención a las características del municipio, se establece en 5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante.

Las NNSS recogen en su plano 7, la relación de equipamientos y zonas verdes, correspondiendo la superficie de éstas a aproximadamente 69.528 m<sup>2</sup>, según se extrae de la siguiente tabla:

La superficie destinada a espacios libre actual del municipio es la siguiente:

**NÚCLEO PRINCIPAL**

- 1.- Avenida de Andalucía: 6.700 m2 de Espacios Libres.
- 2.- Parque, piscina municipal y zonas aledañas: 20.870 m2 de Espacios Libres.
- 3.- Parque Fuentesilla: 12.720 m2 de Espacios Libres.
- 4.- Parque C/ Luciano Alcaide: 4.080 m2 de Espacios Libres.
- 5.- Franja perimetral sur y este: 3.147 m2 de Espacios Libres.
- 6.- Plaza de La Constitución: 1.478 m2 de Espacios Libres.
- 8.- SUNC 1(UA 03): 8.498 m2 de Espacios Libres.
- 7.- Sector 1: 6.465 m2 de Espacios Libres.

NÚCLEO ZOCUECA: 5.297 m2 de Espacios Libres.

NÚCLEO ALDEA DE LOS RÍOS: 273 m2 de Espacios Libres.

TOTAL: 69.528 m2.

En razón a ello, y dado que según datos del INE el censo de población de 2017-2018 se corresponde con 2.821 habitantes, la proyección del planeamiento vigente arroja un ratio de 24,64 m<sup>2</sup> de suelo por habitante.

A esta población habrá que añadir la población resultante del desarrollo total de los SUNC 2, SUNC 3 y SUNC 4, así como del desarrollo total de la segunda fase del Sector 1, puesto que el SUNC 1 ya está desarrollado y habitado a falta de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, situación que comparte con la primera fase del Sector 1, tendremos:

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>DENSIDAD</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>POBLACIÓN PREVISTA*</b>
SUNC 2	2.675 m2	60 viv/Ha	16	64
SUNC 3	2.975 m2	26 viv/Ha	7	28
SUNC 4	1.578 m2	26 viv/Ha	4	16
SECTOR 1 (FASE <sup>a</sup> )	32.435 m2	26 viv/Ha	83	332
				440

(\*) suponiendo 4 personas / vivienda.

No se incorpora el aumento de población derivado del resto de desarrollos residenciales en suelo urbanizable, Sector 3, Sector 5 y las bolsas de Suelo Urbanizable No sectorizado existentes en la zona de Zocueca, 1.- Bolsa de suelo conocida como "Finca Palomares" y 2.- Bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, puesto que sus Planes Parciales deberán incluir el cumplimiento del artículo 17 de la L.O.U.A.

De esta forma y con esta aumento de población estimado, alcanzamos una ratio para el horizonte futuro del Planeamiento de 69.528 m<sup>2</sup> / 3261 habitantes = 21,32 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, que alcanza con creces la proporción de entre 5 y 10 metros cuadrados de suelo para espacios libres por habitante prevista en la L.O.U.A.

Cualquier sucesiva innovación de planeamiento deberá actuar de modo que no se minore esta ratio, tal y como establece el artículo 36.2.a.2<sup>a</sup> de la Ley de Ordenación urbanística de

Andalucía.

**2.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

**NUEVAS DETERMINACIONES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.**

La presente Adaptación Parcial, manteniendo las determinaciones de Normas Subsidiarias, introduce nuevas determinaciones y modificaciones, con la denominación de Capítulo 0, a fin de mantener el índice capitulado y articulado establecido en el planeamiento general vigente.

Estas nuevas determinaciones y modificaciones se realizan al objeto de la adaptación del mismo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con lo establecido en el Decreto 11/2008.

*Capítulo 0.*

*Sección Primera.- Adaptación a la LOUA.*

*Art. 1. Contenido y alcance.*

1.- De conformidad con las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 2, 3, 4 y 5 del Decreto 11 de 2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentemente a la construcción de viviendas protegidas, el contenido y alcance, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

2.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2.002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones introducidas por las leyes 13/2.005, de 11 de noviembre sobre Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2.006, de 16 de mayo, (todas ellas en adelante LOUA).

3.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda, punto 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.

4.- El documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento.

Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

5.- En caso de discrepancia 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.

*Art. 2. Documentación.*

A) Adaptación Parcial.

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008, a fin de obtener un documento omnicomprendido de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, contiene la siguiente documentación:

Memoria justificativa o general, con el contenido y 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.

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

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 y de los núcleos urbanos.

Dicha documentación, junto con el documento del planeamiento general vigente, se conforma como Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la Revisión de las Normas Subsidiarias, que una vez aprobado, será junto con las NNSS vigentes el que establezca la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizará la gestión de su ejecución.

B) Instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados, conservaran 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 realizara de modo coherente con lo establecido en las Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa o General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2.A.

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.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la

documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbana:

3.1.- Memoria General, integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la Memoria 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.

3.2.- 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.

3.3.- Planos de ordenación estructural, (OE), tanto del término municipal como de los núcleos urbanos, conteniendo las determinaciones previstas en la legislación urbanística: artículo 10.1.A de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/05 y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008).

3.4.- Planos de ordenación completa, que es la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes que serán considerados como integrantes en ella.

Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas.

3.5.- Otros documentos complementarios.

*Art 3. Criterios de interpretación.*

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, 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 jurisprudenciales 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.- A fin de contrastar las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente con lo regulado en la Ley 7/2002, los criterios para la interpretación son los definidos en los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008.

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial sobre ordenación estructural y sobre la programación y gestión de la ordenación estructural, 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 de la presente Adaptación Parcial, en el caso de contradicción entre ellos.

5.- En caso de contradicción entre determinaciones, prevalecerá lo siguiente:

- a) La memoria sobre la planimetría.
- b) La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- c) 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 graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de estas en los demás planos.

- d) Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- e) Los criterios que impliquen una mejor proporción de dotaciones, frente a los que primen el suelo lucrativo.

6.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la 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.

7.- 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 seguirá en este orden los siguientes pasos:

- a) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en la legislación sectorial.
- b) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
- c) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 y 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.

8.- 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 concretara con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

*Art. 4. Vigencia y suspensión. Innovaciones-modificaciones.*

1.- El planeamiento general vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 09 de enero de 1988.

2.- De acuerdo con el artículo 35 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y su disposición transitoria segunda, tendrá vigencia indefinida, debiéndose tener en cuenta lo

establecido en su apartado 3 de dicho artículo, sobre la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. En relación a su suspensión, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo.

3.- De acuerdo con la Disposición Transitoria segunda de la LOUA, una vez aprobado y vigente la presente Adaptación Parcial, podrán realizarse las oportunas innovaciones-modificaciones del planeamiento general, aún cuando afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, siéndoles de aplicación, entonces, todo lo establecido en el Título I de la LOUA.

4.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia de las NNSS.

5.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y así identificado en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos.

6.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

*Sección Segunda.- Ordenaciones: Estructural Y Pormenorizada.*

*Art. 5. Ordenación estructural del Municipio (OE).*

1.- Ordenación: Define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico y territorial definido de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo, actual y previsible a medio plazo.

Esta ordenación estructural contempla las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA.

2.- Identificación:

a) 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.

b) Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas OE los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

*Art. 6. Ordenación pormenorizada del Municipio.*

Es la definida en la ordenación urbanística contemplada en las N.N.S.S. vigentes, de acuerdo con los artículos 3 y 9 de la LOUA.

*Sección Tercera.- Ordenación Estructural, (OE).*

Sus determinaciones y aplicaciones se definen en la Memoria Justificativa.

*Art. 7. Clasificación y categorías, (OE).*

Se realiza de acorde con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA y según los criterios establecidos en los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008; siendo el régimen de las distintas clases de suelo el establecido en su Capítulo II.

Según lo anterior, la clasificación y categorías del suelo, en función de los suelos clasificados por el planeamiento vigente:

Planeamiento vigente:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable: General y protegido.

Pasa a una nueva clasificación y categorización:

Normas Subsidiarias adaptadas a la LOUA:

En relación y teniendo en cuenta todo lo establecido en el apartado 1.6.2. de la Memoria, se clasifican:

- SUELO URBANO.

- SUELO URBANO CONSOLIDADO:

- 1.- Núcleo principal (Guarromán).
- 2.- Núcleos menores:
  - 1.- Zocueca.
  - 2.- Aldea de los Ríos.
  - 3.- Martín Malo.
  - 4.- El Altico.
- 3.- Polígono Industrial "Los Llanos".
- 4.- Segunda fase del Polígono Industrial "Guadiel".

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- 1.- SUNC 1.
- 2.- SUNC 2.
- 3.- SUNC 3.
- 4.- SUNC 4.

- SUELO URBANIZABLE.

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO: 1.- Sector 1.

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

- 1.- Sector 3.
- 2.- Sector 5.
- 3.- Sector 6.

- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- 1.- Bolsa de suelo conocida como “Finca Palomares”.
- 2.- Bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua.

- SUELO NO URBANIZABLE.  
- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Carreteras  
Vías pecuarias.  
Dominio Público Hidráulico.  
Montes Públicos.  
Red Natura 2000.

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

- Planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), artículos 21 y 38.

- Planificación Urbanística:

- Espacio Catalogado.

- Áreas Forestales de Interés naturalístico.

- Zona de Protección de Embalses.

- Cuencas alimentadoras de embalses de regulación.

- Franja de 35 metros de anchura de S.N.U de Especial Protección (zona verde) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca “Zambrana).

- Franja de S.N.U de Especial Protección (Vía Pecuaria) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca “Zambrana).

- Zona de S.N.U de Especial Protección (Inundabilidad límite de policía del Arroyo Argamasilla 100 m) introducida por la Innovación (sectorización) del Sector A (Finca “Zambrana).

- S.N.U. DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.  
- ALDEADE LOS RÍOS.  
- MARTÍN MALO.  
- EL ALTICO.  
- ZOCUECA.

- S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

*Art. 8. Disposiciones sobre Vivienda Protegida, (OE).*

En relación con el punto 1.7 de la Memoria:

1.- En aplicación de los artículos 10 de la LOUA y 23 de la Ley sobre Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como con el recogido en el artículo 3 del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establece para las siguientes bolsas de terreno la obligatoriedad de la reserva de suelo equivalente al treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial del ámbito:

1.- Sector 3, (uso residencial) situado al suroeste del caso urbano con sus límites modificados según la innovación aprobada definitivamente el 19 de diciembre de 1991.

2.- Sector 5, (uso de 2ª residencia), que incluye los terrenos del S.A.U. de la N-IV, P.K. 282.2, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 19 de julio de 1991.

2.- Además, a partir de la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial, se habrán de tener en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Cualquier innovación que se realice deberá regirse por lo establecido en la LOUA y Ley 13/2005, en lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida.

Debiendo igualmente, cumplir con todo lo establecido en el Título I de la LOUA.

b) Cualquier reajuste o adaptación de la ordenación detallada en el planeamiento general o implementación de viales secundarios, procurará la obligatoriedad del cumplimiento con lo establecido, sobre la dotación de suelo destinado a viviendas protegidas, tal que este pueda albergar un porcentaje mínimo igual al treinta por ciento de la edificabilidad con uso residencial.

3.- El planeamiento de desarrollo que cuente con 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.

4.- 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 en el futuro 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 puedan derivarse.

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

6.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, no modificara el aprovechamiento medio del área de reparto

correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o aéreas de planeamiento o ejecución.

7.- 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; y así, la concesión de licencias de primera ocupación para estas, exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas y no poder obtener calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

8.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar aéreas 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 aéreas de tanteo y retracto.

9.- El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto de la libre está justificado y establecido en el punto 1.9.2 de la Memoria.

*Art. 9. Sistemas generales constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público, (OE).*

En relación con el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, se entienden así los relacionados en el punto 1.8. de la Memoria Justificativa de este documento. Y así:

1.- Esta adaptación parcial identifica como ordenación estructural del Planeamiento General, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural.

3.- Los parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio se describen en el punto 1.8., a implementar según el punto 1.10. de la Memoria Justificativa.

*Art. 10. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano consolidado, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado. Aéreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en suelo urbanizable, (OE).*

1.- Usos, edificabilidades y densidades globales.

a) En relación con el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, se entiende así los relacionados en

los puntos 1.9.2 de la Memoria Justificativa 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.

b) Los usos globales y pormenorizados se regulan para suelo urbano y urbanizable en las Normas vigentes.

c) En relación con los usos, densidades y edificabilidades, se estará a lo dispuesto en el punto 1.9.2. de la memoria justificativa.

**2.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.**

a) En relación con los artículos 58.1. b) y 60. b) de la LOUA, dado que el planeamiento general no contempla Área de Reparto alguna, se consideran tantas áreas de reparto como unidades de ejecución y sectores existen (SECTORES 1, 3, 5 y 6), según lo dispuesto en este Anexo a las normas Urbanísticas.

b) La denominación de aprovechamiento medio, al no existir en el planeamiento vigente, se identifica con la edificabilidad global obtenida según los criterios establecidos en este documento:

ÁREA DE REPARTO	USO	SUPERFICIE (Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD	DESARROLLO
AR-S 1	Residencial	6,03	0,47m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
AR-S 3	Residencial	3,59	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	37 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
AR-S 5	Residencial	6,69	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
AR-S 6	Industrial	87,77	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	PLAN PARCIAL

**Art. 11. Elementos y espacios de especial valor, (OE).**

Conforme a lo regulado en la legislación vigente, art.10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su valor singular o arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural.

A estos efectos, en el municipio de Guarromán según el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se encuentran catalogados los siguientes elementos y espacios de especial protección por su singular valor, histórico, arquitectónico o cultural:

1

Denominación del bien: Conjunto Histórico (Sector delimitado de la población de Guarromán).

Provincia: Jaén.

Municipio: Guarromán.

Régimen de protección: Bien de Interés Cultural (B.I.C.)

Estado administrativo: Inscrito. Fecha de disposición: 25 de septiembre de 2012

Tipología: Conjunto Histórico.

Boletín oficial: BOJA del 19 de octubre de 2012.

2

Denominación del bien: Santuario de Zocueca.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de protección: Bien de Interés Cultural (B.I.C.)  
Estado administrativo: Inscrito. Fecha de disposición: 24 de junio de 2003  
Tipología: Monumento.  
Boletín oficial: BOJA del 25 de julio de 2003.

3

Denominación del Bien: Cobo Nuevo: Cabria, tolva y edificios.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha de disposición: 03 de diciembre de 2003  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 14 de enero de 2004.

4

Denominación del Bien: San Andrés: Casas de máquinas, túneles, edificación y auxiliares  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03 de diciembre de 2003.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 14 de enero de 2004.

5

Denominación del Bien: San Cayetano: Cabria, casa y restos de máquinas.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03 de diciembre de 2003  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 14 de enero de 2004.

6

Denominación del Bien: San Luis: Casas de máquinas, chimenea, cabria e instalaciones.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03 de diciembre de 2003.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 14 de enero de 2004.

7

Denominación del Bien: Inmueble Minero Industrial San Arturo.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 27 de marzo de 2008.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 07 de mayo de 2008.

8

Denominación del Bien: Inmueble Minero Industrial San Blas.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 27 de marzo de 2008.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 07 de mayo de 2008.

9

Denominación del Bien: Inmueble Minero Industrial San Pascual.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 27 de marzo de 2008.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 07 de mayo de 2008.

10

Denominación del Bien: Inmueble Minero Industrial San Simón.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 27 de marzo de 2008.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 07 de mayo de 2008.

11

Denominación del Bien: Pozo Chimenea Porvenir Oscuro.  
Provincia: Jaén.  
Municipio: Guarromán.  
Régimen de Protección: Catalogación General.  
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 27 de marzo de 2008.  
Tipo de Patrimonio: Inmueble.  
Boletín Oficial: BOJA del 07 de mayo de 2008.

Otras zonas de interés arqueológico:

REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN
23039A013000060000QB	CERRO DE LAS MANCEBAS
23039A015000120000QI	CERRO DE LAS TUMBAS A
23039A017000390000QB	LA ALBERCA
23039A016000200000QX	CASA DE SAN HIGINO
23039A016000430000QF	CASA DE PEPINOYO
23039A018000120000QU	EL CASTILLEJO
23039A021000170000QY	EL CASTILLO

23039A039000250000QM	CASA DE JUAN ESE
23039A017000020000QZ	LA MESETILLA
23039A018000360000QI	JUNTO AL CASTILLEJO
23039A018000360000QI	EL HORNO
23039A023000180000QX	ARROYO ARGAMASILLA
23039A018000590000QM	SANTA MARGARITA I
23039A018000270000QM	SANTA MARGARITA II

Igualmente, para los inmuebles y espacios no relacionados anteriormente, nos remitimos al Catálogo Municipal de Guarromán.

*Art. 12. Normativas de los suelos urbanos consolidados y no consolidados y los urbanizables.*

a) En el suelo urbano consolidado, se estará a lo establecido en el planeamiento general vigente y a lo determinado en el planeamiento sobrevenido.

b) En el suelo urbano no consolidado sin ordenación ni determinaciones sobre condiciones urbanísticas ni edificatorias ni de gestión, como lo es el incluido en las unidades de actuación SUNC 1, SUNC 2, SUNC 3 y SUNC 4, se estará sujeto a la redacción de los preceptivos Estudios de Detalle, ya redactado en el caso del SUNC 1 y por redactar, que concretarán las condiciones urbanísticas, edificatorias y de gestión, así como en su caso, las condiciones y concreciones oportunas que garanticen la obtención de suelo suficiente destinado a la construcción de viviendas de régimen público, ajustándose igualmente a lo establecido, sobre reglas sustantivas y estándares, en el art. 17 de la LOUA, así como a lo establecido en el art. 9.3 de este Anexo Normativo; debiendo adoptar las condiciones edificatorias previstas.

c) Cualquier reajuste o adaptación de la ordenación detallada en el planeamiento general o implementación de viales secundarios, procurará la obligatoriedad del cumplimiento con lo establecido, sobre reglas sustantivas y estándares, en el art. 17 de la LOUA, así como la obligatoriedad de la dotación de suelo destinado a viviendas protegidas, tal que este pueda albergar un porcentaje mínimo igual al treinta por ciento de la edificabilidad con uso residencial.

e) En el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto los planeamientos correspondientes.

f) En el ámbito del Conjunto histórico de Guarromán y el Santuario de Zocueca con su entorno de protección, se estará sometido a lo establecido en el Artículo 33 "Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles" de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

g) Cualquier intervención sobre suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales afectados por legislación específica de patrimonio, sólo podrán llevarse a cabo tras la realización de una actividad arqueológica según lo establecido en el punto 3 del artículo 29 de la Ley 14/2007 en el que se evalúen, de forma precisa, los impactos de carácter cultural, identificando los bienes susceptibles de protección y la delimitación de sus ámbitos, especialmente en los que se refiere a yacimientos arqueológicos, de forma que puedan eliminarse en esta fase, cargas para el desarrollo urbanístico del área que se debieran a cautelas de tipo patrimonial en zonas no contrastadas.

*Art. 13. Medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos, (OE).*

Las medidas que se determinan para evitar la formación de nuevos asentamientos son las concretadas en los puntos 5.1.4. y 5.1.5. de las N.N.S.S. y en los artículos 52.6 y 57 de la LOUA.

*Art. 14. Normativa del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, (OE).*

De acuerdo con lo establecido en el punto 1.6.1.3.1. de la Memoria Justificativa, se estará a lo dispuesto en dicha legislación, por lo que:

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, (art. 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 del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial.

3.- Las delimitaciones establecidas en planimetría o disposiciones normativas contenidas en Ordenanzas, N.N.S.S., o en presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación, se interpretarán de conformidad con estas.

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 quedara sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

5.- Las actuaciones en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio estarán sometidas al Artículo 33 "Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles" de la Ley y 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

*Art. 15. Normativa del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, (OE).*

1.- La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial, será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.

2.- La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística es la establecida en N.N.S.S. y esta Adaptación, con la prevalencia ya determinada en este Anexo a las Normas Urbanísticas.

3.- Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

*Art. 16. Estándares, dotaciones, edificabilidades globales y densidades, (OE).*

1.- Para los suelos urbanos consolidados (fijado en las N.N.S.S. o que se ha desarrollado completamente), serán los establecidos y/u obtenidos por el planeamiento general y el de desarrollo, respectivamente.

2.- Para los suelos urbanos no consolidados con ordenación física detallada, como lo es la unidad de ejecución SUNC 1 (UA-03), estos se ajustarán a lo dispuesto en la ficha de la innovación que ordena dicho suelo.

3.- Para los restantes suelos urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución y urbanizable, todos sin ordenación, estos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, en función a los criterios establecidos en el artículo 3 del Decreto 11/2008, que serán desarrollados en sus respectivos Estudios de Detalles y Planes Parciales.

4.- En los suelos urbanos no consolidados no incluidos en Unidades de Actuación, si existiesen, se actuará conforme lo dispuesto en el art.55.2 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

5.- Cualquier innovación parcial o total deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 17 de la LOUA (sobre reglas sustantivas y estándares), lo establecido en el artículo 3 del Decreto 11/2008 (sobre disposición de viviendas protegidas) y con lo establecido en el siguiente artículo 17.d) (sobre dotación del sistema general de espacios libres).

6.- Cuadro resumen de los suelos ordenados por este documento:

ZONA	ÁREA DE REPARTO ó ÁREA HOMOGÉNEA	USO	SUPERFICIE	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha
SECTOR 1	AR-S 1	Residencial	6,03 Ha	0,47m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
SECTOR 3	AR-S 3	Residencial	3,59 Ha	0,95m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	37
SECTOR 5	AR-S 5	Residencial	6,69 Ha	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25
SECTOR 6	AR-S 6	Industrial	87,77 Ha	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	.
SUNC 1 (UA 03)	AH-SUNC 1	Residencial	35.200 m <sup>2</sup>	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	68
SUNC 2	AH-SUNC 2	Residencial	2.675 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35
SUNC 3	AH-SUNC 3	Residencial	2.975 m <sup>2</sup>	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
SUNC 4	AH-SUNC 4	Residencial	1.580 m <sup>2</sup>	0,47 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26

*Art. 17. Programación y gestión de la ordenación estructural, (OE).*

En relación con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y 3.g) del Decreto 11/2008, y debido a que el planeamiento general vigente no contempla, adecuadamente, estas previsiones y las contempladas han quedado desfasadas, estas previsiones se ajustarán a lo establecido en el punto 10 de la Memoria Justificativa, introduciendo la expuesto a continuación:

a.- Para todos los suelos urbanizables sectorizados, no sectorizados y los suelos urbanos no consolidados incluidos en Sectores o Unidades de Actuación sin planeamiento iniciado, es decir excluyendo el SUNC 1 (antigua AU 03), habrá un plazo de veinticuatro meses para la presentación del instrumento de desarrollo correspondiente, el cual deberá establecer los plazos de ejecución de la urbanización.

b.- En el caso del suelo urbanizable no sectorizado correspondiente a la bolsa de suelo en torno al Arroyo Cañalengua, en la Zona de Zocueca, el Ayuntamiento pretende una Innovación que regularice el uso de este suelo adecuándolo a su realidad.

c.- En caso de incumplimiento de plazos, el Ayuntamiento podrá actuar según lo previsto en la legislación urbanística.

d.- En cuanto a la obtención de suelo destinado al sistema general de espacios libres, se supera ampliamente la proporción mínima de 5 metros cuadrados de suelo por habitante establecida en el art.10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

En razón a ello, cualquier innovación o instrumento de desarrollo que actúe sobre suelos urbanos consolidados provocando un aumento del aprovechamiento, mantendrá la proporción establecida de 24,64 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, concretando razonadamente la cuantificación, superficie y localización geográfica de las nuevas áreas de espacios libres que equilibren la actuación.

En suelos de nuevo desarrollo se actuará conforme las dotaciones contenidas en el art. 17 de la LOUA.

Por otro lado, y dado el hecho de que Guarromán no es un municipio de relevancia territorial conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, no será necesario establecer ninguna disposición al respecto siguiente:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

*Sección Cuarta.- Normas de aplicación para las carreteras del Estado.*

En este apartado, junto con los planos 07, 08, 10 y 10', se pretende dar respuesta a las afecciones a Carreteras del Estado, en aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, en referencia a las cuales se atenderá a las limitaciones de usos establecidos en la citada ley y real decreto.

1.- Los terrenos de titularidad estatal se excluirán de los límites de sectores en suelo urbanizable, igualmente las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc, previstas en los instrumentos de planeamiento, se ubicarán fuera de la zona de dominio público.

2.- En virtud del artículo 33.1. de la Ley 37/2015, sobre zona de limitación a la edificabilidad, será de aplicación lo siguiente:

2.1.- A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de

la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2.2.- Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

3.- A los efectos de la Ley 37/2015, se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras del Estado que discurren por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y que estén reconocidos como tales en un estudio de delimitación de tramos urbanos aprobado por el Ministerio de Fomento, mediante expediente tramitado por su propia iniciativa o a instancia del ayuntamiento interesado.

En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.

Cuando dichos tramos sean asimismo considerados como travesía, prevalecerá lo establecido en el artículo 46.2. de la Ley 37/2015:

“En las travesías de carreteras del Estado corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la propia carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a la zona de dominio público. En caso de que la travesía no estuviera incluida dentro de alguno de los tramos urbanos definidos en el artículo 47, el otorgamiento de autorizaciones en las restantes zonas de protección de la carretera corresponderá asimismo al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente. El silencio administrativo respecto a las solicitudes de autorización

indicadas tendrá siempre carácter negativo.

Se consideran colindantes los terrenos y edificaciones que sean contiguos a la arista exterior de la explanación.

Donde haya aceras, isletas, jardines o medianas contiguas a la plataforma, con interposición o no de vías de servicio de titularidad estatal, esa consideración se referirá a los situados como máximo a 2 metros de distancia desde el borde exterior de la plataforma, o al borde de la acera más alejado de la carretera si su distancia al bordillo es menor de 2 metros.”

El silencio administrativo tendrá siempre carácter negativo respecto a las solicitudes de autorización indicadas.

4.- Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.

Las actuaciones indicadas en el párrafo anterior tampoco estarán obligadas a la obtención de licencias o autorizaciones por parte de otras administraciones, organismos o entidades públicas, excepto si los estudios de carreteras de los que dimanen las correspondientes actuaciones no hubieran sido sometidos a informe de aquellas, cuando dicho informe fuera preceptivo en virtud de una norma estatal, o cuando resulte exigible en virtud de la normativa sectorial estatal, todo ello sin perjuicio de las competencias del Ministerio del Interior en cuanto a la gestión del tráfico.

5.- Cualquier propuesta de nuevas conexiones o modificación de las existentes o de su uso, incluidas en el planeamiento urbanístico que no hayan sido informadas desfavorablemente, tendrá efectos similares a los contemplados en el artículo 105.9 del reglamento General de Carreteras en cuanto a la emisión de informe favorable a consultas previas de viabilidad pero ello no significará su autorización hasta que no sea emitida resolución expresa de la Dirección General de Carreteras, para lo que será condición necesaria, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras afectadas a las vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio original. Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas instalaciones que, incluso no estando situadas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones ya existentes, si su implantación puede suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o categoría de vehículos que lo utilizan) del acceso ya existente con el nivel de servicio previo a dicha implantación.

En conclusión, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, deberá suprimirse del planeamiento, toda nueva conexión o modificación de las existentes con la Red de Carreteras del estado, salvo las que en el informe sean aceptadas expresamente.

6.- No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para el desarrollo de este documento de adaptación parcial a la LOUA, mientras no exista autorización de la Dirección

General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo, si estos no existiesen previamente, que serán ejecutados a costa del promotor una vez autorizados.

Con carácter previo a la ejecución y puesta en servicio de los sectores planificados se deberá garantizar su accesibilidad a través de los accesos aprobados por encontrarse estos ya ejecutados.

7.- Los desarrollos urbanísticos futuros y sus obras de construcción no afectarán al drenaje original de las carreteras del Estado y las redes de evacuación de estos desarrollos no aportarán vertidos a los drenajes de las carreteras existentes. En casos excepcionales, y por razones debidamente justificadas, se podrá autorizar la aportación de caudales, los cuales deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, corriendo a cargo del promotor del desarrollo del planeamiento el gasto que este aumento pudiera conllevar.

Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluida en los sectores planificados para poder determinar si este riesgo se verá incrementado con la ejecución del desarrollo del planeamiento, justificando la no afección a la Red de Carreteras del Estado o tomando las medidas oportunas que la impidan.

En su caso, el Ayuntamiento de Guarromán acordará el compromiso de hacerse cargo de la limpieza del citado sistema de drenaje de aguas pluviales y a responder por cualquier daño o reclamación patrimonial que se produzca por una hipotética falta de limpieza en el mismo o por la modificación de su punto de vertido.

8.- Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, no podrá concederse licencias de construcción de edificaciones destinadas a uso de viviendas, hospitalario, educativo o cultural si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas, en cumplimiento del artículo 20 de la Ley 37/2003.

Con independencia de lo anterior y de conformidad con el artículo 33.1 párrafo 3º de la Ley 37/2015 de Carreteras, se deberá tener en cuenta, que la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

En el caso de ser necesarios medios de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación en materia de ruido, corresponderá al promotor su ejecución previa autorización del Ministerio de Fomento, sin ocupar terrenos de dominio público.

9.- Se impondrá la compatibilidad de las actuaciones propias de la conservación y explotación de las Carreteras del estado, así como la implantación de los elementos funcionales de las mismas con la clasificación urbanística del suelo en los sectores próximos a la red estatal de carreteras.

10.- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en

cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

No se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento. Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

No obstante, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

En el caso de que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá proceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar.

11.- Este documento reconoce, para los desarrollos afectados, los derechos de aprovechamiento urbanístico que corresponden a los terrenos de dominio público estatal incluidos en ellos, con el fin de que sean tenidos en cuenta en el momento de constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la normativa urbanística.

12.- La iluminación a instalar, en su caso, no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circule por las carreteras del Estado. Así mismo y con respecto a los viales que se construyan en ejecución del posible planeamiento, se deberá garantizar que el alumbramiento del tráfico que circule por estos no afecte al que lo haga por las carreteras del Estado y si fuera necesario, se deberán instalar los medios antideslumbramiento que sean necesarios y que serán ejecutados a cargo del promotor del desarrollo, previa autorización del Ministerio de Fomento. El mantenimiento de estas instalaciones antideslumbramiento será a cargo del mismo promotor.

13.- Se estará a lo dispuesto en el artículo 190 bis, "Régimen urbanístico de los inmuebles afectados" de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dice:

"Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

14.- Los usos y actuaciones que se pretendan realizar en las zonas de protección quedarán

regulados por el Capítulo III “Usos y Defensa de las carreteras” y el Capítulo IV “Travesías y redes arteriales”, de la Ley 37/2015, de Carreteras.

15.- Cuando en una unidad de ejecución existen bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, de conformidad con el artículo 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

16.- Excepciones de la exigencia De Licencia Municipal.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en las carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de trazado, obras de conservación, acondicionamiento, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernada, elementos funcionales de las mismas, etc, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras.

17.- Definiciones.

a.- Zona de dominio público.

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

b.- Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por 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 y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

c.- Zona de afección.

La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por 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 y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

d.- Zona de limitación a la edificabilidad.

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

17.- En el supuesto de que el instrumento de desarrollo urbanístico que se redacte, incluya terrenos de titularidad estatal expropiados para la construcción de la Autovía A-4, se deberá notificar este hecho, por el secretario del Ayuntamiento al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, independientemente de la emisión del informe vinculante establecido según la Ley de Carreteras.

18.- Limitaciones a los usos establecidas en la Ley 37/2015 Y EN EL R.D. 1812/1994.

USO Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS - LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

a.- Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

1. A todos los efectos se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera:

de dominio público,  
de servidumbre,  
de afección y  
de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o

servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2 de la Ley 37/2015, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras - distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional. Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la Ley 37/2015.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la Ley 37/2015.

b.- Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la

Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso ésta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en la Ley 37/2015 y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4. de la Ley 37/2015.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones sólo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de éste, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por ésta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquéllos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por éste.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquélla de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

c.- Obligación de deslinde y facultad de investigación.

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.

3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que finalmente se apruebe.

4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.

6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

Así mismo tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si

lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento.

Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.

9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

d.- Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por 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 y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

e.- Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por 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 y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

f.- Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las

restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

g.- Facultad de expropiación.

1. La expropiación de terrenos para la ejecución de los proyectos de carreteras comprenderá siempre a los que conformarán la zona de dominio público. Si la obra implicara un cambio de clasificación sobre la carretera objeto de actuación, se incluirá la ampliación de la zona de dominio público ya existente para adaptarla a su nueva configuración cuando fuere necesario.

No obstante, en supuestos excepcionales, cuando la expropiación de esta zona afecte a construcciones o instalaciones, se podrá por causas justificadas posponer la misma siempre que su estado de mantenimiento o uso no interfieran físicamente con las obras proyectadas ni perjudiquen a la adecuada explotación ni a la seguridad viaria de la carretera.

2. En las zonas de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Fomento podrá proceder a la expropiación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, siempre que exista previamente un proyecto de trazado, básico o de construcción definitivamente aprobado, para la reparación, ampliación, conservación de la carretera, o para la mejora de la explotación o de la seguridad viaria, que la hiciera necesaria.

h.- Paralización de obras o suspensión de usos no legalizados.

1. Corresponderá al Ministerio de Fomento la tutela de la construcción y la explotación de las carreteras del Estado y como consecuencia de esto la competencia para preservar a las mismas y a sus zonas de protección de cualquier uso no autorizado. La actuación administrativa se llevará a cabo, en todo caso, mediante procedimiento contradictorio aunque corresponde al Ministerio de Fomento dictar, en su caso, el acuerdo de paralización de obras o instalaciones o suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las correspondientes autorizaciones, para cuya notificación podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

2. El Ministerio de Fomento determinará mediante el procedimiento indicado en el apartado anterior si los usos o circunstancias que justificaron la paralización o suspensión son acordes a derecho conforme a las siguientes reglas:

a) Si se comprueba el incumplimiento de lo indicado en la notificación, el Ministerio de Fomento instará a la Delegación del Gobierno en el territorio, dentro del plazo de diez días naturales posterior a aquella, para que prosiga con el procedimiento en aras al cumplimiento de la notificación practicada. En dicha instancia se informará sobre la eventual posibilidad de legalización de las obras, instalaciones o usos, si los mismos pudieran ajustarse a las normas aplicables.

1.º En caso afirmativo, la Delegación del Gobierno podrá ordenar instruir los oportunos expedientes para la legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos.

2.º En caso contrario, si las obras, instalaciones o usos no pudieran ser legalizados, la Delegación del Gobierno adoptará la resolución correspondiente e instruirá el expediente para la demolición de las mismas o para impedir definitivamente los usos referidos.

b) Si no hubiera habido incumplimiento de la notificación practicada y las obras pudieran ser legalizadas, la instrucción citada en el epígrafe a) 1.º será realizada por el Ministerio de Fomento. Si, por el contrario, las actuaciones no pudieran ser legalizadas, éste trasladará el expediente a la Delegación del Gobierno para que proceda como se indica en el epígrafe a) 2.º anterior.

3. La adopción de las oportunas resoluciones se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

4. Si se tratase de actuaciones en el dominio público que perjudiquen a la circulación, a la seguridad viaria, a la explotación o a los elementos de la infraestructura, o que con arreglo a las determinaciones de esta ley no puedan ser autorizadas, el Ministerio de Fomento previa comunicación a los órganos responsables de la gestión del tráfico, requerirá directamente a quienes las realicen para que restituyan la situación a su primitivo estado, lo que vendrán obligados a hacer en el plazo que al efecto se les conceda.

Si las actuaciones citadas constituyen un peligro para la seguridad vial o la explotación de la vía, el Ministerio de Fomento lo pondrá en conocimiento de los órganos responsables de la gestión del tráfico y podrán proceder a suprimir el peligro de forma inmediata, por cuenta del causante, sin que para ello sea necesaria autorización judicial previa. Las citadas actuaciones se harán sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

5. Al respecto de lo indicado en este artículo, si el infractor no realizare las actuaciones a las que se le hubiera instado en el plazo que se le indique, la Delegación del Gobierno podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas, a costa de aquél.

i.- Limitación de accesos.

1. El Ministerio de Fomento puede limitar los accesos a las carreteras del Estado y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse. No obstante lo anterior, los organismos responsables de la gestión del tráfico podrán interrumpir temporalmente la circulación a través de aquellos en ejercicio de las competencias que al efecto tengan atribuidas.

2. Asimismo, el Ministerio de Fomento queda facultado para reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad viaria pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

3. Son accesos a las carreteras del Estado las conexiones de éstas con carreteras o cualquier tipo de vía de titularidad distinta a la estatal, o con las vías de servicio de la propia carretera, las conexiones directas con núcleos urbanos y con propiedades colindantes, y, en general cualquier disposición física del terreno que permita la entrada o salida de vehículos a la calzada.

4. El acceso a las autopistas, a las autovías, a las variantes de población y circunvalaciones se producirá exclusivamente a través de sus nudos.

En el resto de las carreteras, las propiedades colindantes no tendrán acceso a las mismas, salvo que se realice mediante vías de servicio. En estas carreteras se exceptúan de lo anterior los accesos que cumplan una de las dos condiciones siguientes:

a) Que el acceso sea de interés público por encontrarse vinculado a bienes, obras o servicios de carácter igualmente público.

b) Que esté suficientemente justificada la imposibilidad de otro tipo de acceso.

En todo caso no habrá acceso directo de las propiedades colindantes a los nudos viarios y cambios de sentido, ni a los ramales, a las intersecciones, las vías de giro, ni a los carriles de cambio de velocidad o vías colectoras-distribuidoras.

5. Las conexiones de las carreteras de las redes de otras administraciones públicas con las carreteras del Estado sólo podrán llevarse a cabo, previa autorización del Ministerio de Fomento, en aquellos puntos en los que resulte más adecuado para optimizar la funcionalidad de las carreteras del Estado y su interconexión con otras redes.

6. También podrá el Ministerio de Fomento, en cualquier momento, modificar o suspender temporal o definitivamente la autorización de los accesos existentes, cuando se haya cambiado el uso de los mismos, se incremente sustancialmente su tráfico, se afecte negativamente a la seguridad viaria o a la adecuada explotación de la carretera, se produzcan daños en el dominio público o en el equipamiento de la vía, se alteren los supuestos de su otorgamiento o resulten incompatibles con normas aprobadas con posterioridad a su autorización.

7. No se autorizarán nuevas conexiones de caminos de servicio con las carreteras salvo excepcionalmente y de forma debidamente justificada a través de enlaces e intersecciones ya existentes.

8. Reglamentariamente se determinarán las condiciones que deben cumplirse para que un acceso pueda ser autorizado, así como el procedimiento de solicitud y, en su caso, el otorgamiento de la correspondiente autorización.

9. La solicitud de accesos o cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas. En caso contrario, la solicitud de acceso deberá ser denegada.

10. Cuando como consecuencia de la construcción de un acceso por el Ministerio de Fomento, resulte la obtención por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, de un beneficio especial, se podrán imponer contribuciones especiales, siendo de aplicación lo establecido al respecto en el artículo 20 de esta ley.

11. Si se construye o se modifica un acceso, o si se cambia su uso, sin autorización o sin ajustarse a las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de esta ley.

j.- Publicidad.

1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

2. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

3. A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

En el caso de que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá proceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar.

k.-. Limitaciones a la circulación.

1. El Ministerio de Fomento, en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones y de las facultades de otros departamentos ministeriales, podrá imponer, cuando las condiciones, situaciones, exigencias técnicas o seguridad viaria o la adecuada explotación de las carreteras del Estado lo requieran, limitaciones temporales o permanentes a la circulación en ciertos tramos o partes de las carreteras.

Le compete igualmente al Ministerio de Fomento fijar las condiciones de las autorizaciones que en su caso puedan otorgarse por el órgano competente y señalar las correspondientes ordenaciones resultantes de la circulación, sin perjuicio de las competencias que, sobre señalización, se recogen en la legislación sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

2. Cuando de las anteriores circunstancias se derive la necesidad de desviar el tráfico de los vehículos que se determine, por la totalidad o parte de una autopista explotada en régimen de concesión, el Delegado del Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas

Nacionales de Peaje podrá acordar dicho desvío y, en tal caso, previo informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y audiencia del concesionario, fijará las condiciones de utilización de la autopista con carácter temporal, estableciendo la compensación que corresponde al concesionario por los perjuicios que se originen, sin que sea de aplicación el artículo 24 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión.

En casos de urgencia el acuerdo al que se refiere este párrafo podrá ser adoptado por el Ministro de Fomento, o autoridad en quien delegue, sin los trámites precedentes, por un plazo máximo de un mes, sin perjuicio de la compensación a que pueda tener derecho el concesionario.

3. Las limitaciones a la circulación o cualquier otra restricción adoptada y, en su caso, los desvíos acordados, se comunicarán a la mayor brevedad a las autoridades competentes en materia de tráfico y circulación de vehículos a motor, al objeto de que éstas adecuen con carácter inmediato las medidas de vigilancia, disciplina y regulación del tráfico y mantengan actualizada la información que sobre las vías se ofrezca a los usuarios.

4. El beneficiario de la autorización complementaria de circulación estará obligado a resarcir, mediante el correspondiente abono, los gastos a los que haya tenido que hacer frente el Ministerio de Fomento o sus entidades concesionarias y los costes de los medios de los que, en su caso, se hayan tenido que disponer como consecuencia de la autorización.

5. Reglamentariamente se establecerán las limitaciones a la circulación en las carreteras de los diferentes tipos de vehículos, sin perjuicio de las competencias de otros departamentos ministeriales.

l.- Instalaciones de aforo y pesaje.

El Ministerio de Fomento podrá establecer en determinados puntos de las carreteras del Estado instalaciones de aforo, estaciones de pesaje y equipamientos integrados en sistemas inteligentes de transporte para conocimiento y control de las características del tráfico sobre la infraestructura de la carretera y su adecuada explotación. Las sobrecargas que constituyan infracción se sancionarán por las autoridades competentes en cada caso.

m.- Daños a la carretera.

El Ministerio de Fomento podrá exigir a los causantes de daños a las carreteras o sus elementos el resarcimiento del coste de la reparación, con independencia de las sanciones que en su caso puedan corresponderles o, incluso cuando no procedan estas.

Asimismo, el Ministerio de Fomento podrá exigir al causante de daños el resarcimiento del coste que conlleve su intervención para el auxilio público mediante personal, ya sea a través de medios propios o contratados, medios de señalización o balizamiento, la custodia de vehículos o cargas y la retirada de restos en caso de accidente o avería.

*Disposiciones Transitorias.*

*Primera.- Alcance del planeamiento aprobado.*

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenanza detallada, (arts.10.2.B.a, en relación con el 10.2.A. a. y 13.3 de la LOUA), de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o 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 aplicarán 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 interpretarán de conformidad con la LOUA.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Guarromán, 20 de enero de 2022.- El Alcalde-Presidente, ALBERTO RUBIO MOSTACERO.