

**MEMORIA**  
**PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**  
**MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS DE JAÉN**

**MARZO 2009**

El presente documento de **PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA, de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Valdepeñas de Jaén de 1986**, ha sido realizado por GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L. con la colaboración de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén.

Documento refundido donde se recogen las observaciones del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de fecha 22 de diciembre de 2008, con Acta de aprobación en sesión de 28 de enero de 2009.

Marzo 2009

**Director:**

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto

	ÍNDICE
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA
2.	ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NN.SS.
3.	PLANIMETRÍA



VALDEPEÑAS DE JAÉN



ADAPTACIÓN PARCIAL



# 1.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL

II. PLANEAMIENTO VIGENTE

III. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL

IV. CONTENIDO y ALCANCE. DETERMINACIONES

IV.1 Clasificación del suelo

IV.2 Disposiciones que garanticen la el suelo suficiente para la vivienda protegida

IV.3 Sistemas Generales

IV.4 Suelo Urbanizable (ordenado y sectorizado) y Suelo Urbano (no consolidado)

IV.5 Usos, densidades y edificabilidades globales

IV.6 Espacios, ámbitos y elementos de especial protección

IV.7 Previsiones generales de programación y gestión

VALDEPEÑAS  
DE JAÉN



ADAPTACIÓN  
PARCIAL

## I. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Esta Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Valdepeñas de Jaén de 3 de junio de 1986, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Valdepeñas de Jaén, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha ley, y del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar las determinaciones de la figura del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA.

[Ley 7/2002 Disposiciones Transitorias

*Segunda. Planes e instrumentos existentes.*

*1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.*

*En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:*

*1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.*

*2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.*

*Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de*

*la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.*

*La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.*

*3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley. ]*

Por tanto, entendiendo esta Adaptación como parcial será objeto de su actuación el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

El conjunto de determinaciones de carácter estructural queda definido en la LOUA en su artículo 10.1.:

[Ley 7/2002 artículo 10.1

...

*La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*

*A) En todos los municipios:*

*a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*

*b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.<sup>2</sup>*

*El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.*

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.<sup>3</sup>

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de

protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

...

<sup>2</sup> La disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

<sup>3</sup> El contenido de esta letra b) ha sido modificado en dos ocasiones, la primera por el artículo 23 Uno de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la segunda por el artículo primero de la Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo ... ]

Por otra parte el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de enero de 2008, y publicado el 7 de febrero, concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación:

[Decreto 11/2008. Artículo 3

Artículo 3. Contenido y alcance.

1. La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de

17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente. [artículo 4 Dec. 11/2008]

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

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

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento

vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

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

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

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

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

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.

...]

Además en el apartado 3 del referido artículo 3 delimita específicamente su ámbito de actuación, definiendo aquellos actos que no puede realizar:

[. 3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo 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 de planeamiento general vigente. ...]

A partir de estas bases el presente documento de Adaptación Parcial se desarrollará en base a los criterios fijados por el Decreto 11/2008, por entender que recoge y desarrolla el espíritu y contenido de las disposiciones comprendidas en la Ley 7/2002.

## II. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el municipio de Valdepeñas de Jaén, son las Normas Subsidiarias de 1986 de dicho municipio, con Aprobación Definitiva de y sus instrumentos de desarrollo, así como una serie de modificaciones puntuales.

Como punto de partida se ha elaborado un listado de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y de los Sectores en Suelo Urbanizable identificados por las NN.SS.

A los efectos de este apartado se va a considerar el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha junio de 2008. En tal sentido, se consideran como figuras de planeamiento de desarrollo las siguientes:

- Modificaciones Puntuales
- Planes Parciales
- Planes Especiales
- Desarrollo de Unidades de Ejecución
- Estudios de Detalle

Desde la aprobación de las Normas en 1986 se han formulado un total de 7 figuras: 5 modificaciones puntuales y 2 estudios de detalle.

Se trata por tanto de 7 actuaciones, que en un elevado porcentaje están ejecutadas o en proceso de serlo, y que suponen un nivel medio de desarrollo y ejecución del planeamiento municipal.

Estas modificaciones y planeamiento de desarrollo se detallan a continuación:

1. Modificación Puntual para Polígono Industrial y Área Recreativa: Piscinas y Camping.

Aprobación Inicial	14/04/97
Aprobación Definitiva	18/12/97

2. Modificación Puntual nueva UE-11. Ampliación de Suelo Urbano en Avenida de Jaén.

Aprobación Inicial	11/10/01
Aprobación Definitiva	19/12/02

3. Modificación Puntual nueva UE-12. Cambio de Clasificación de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano y Delimitación de Unidad de Ejecución de terrenos en Vega del Chorrillo.

Aprobación Provisional	21/11/02
Aprobación Definitiva	21/05/03

4. Modificación Puntual. División de la Unidad de Ejecución UE-9.

Aprobación Inicial	30/10/06
Aprobación Provisional	11/02/08
Aprobación Definitiva	--

5. Estudio de Detalle entre calle Cristo y calle Estanquillo. Nueva calle Fondón.

Aprobación Inicial	04/07/02
Aprobación Definitiva	10/10/02

6. Estudio de Detalle entre calle Fondón y calle Estanquillo.

Aprobación Inicial	18/10/07
Aprobación Definitiva	11/12/07

7. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Calle Eras de Santa Ana.

Aprobación Inicial	28/10/05
Aprobación Provisional	30/10/06
Aprobación Definitiva	--

A partir de ahora, en el presente documento, nos referiremos al planeamiento vigente, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdepeñas de Jaén de 1986, directamente como Normas Subsidiarias o con la abreviatura NN.SS.

El presente documento a su vez, una vez que se acoge a las determinaciones de la LOUA, pasa a denominarse "PGOU - Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias", dado que la Disposición Transitoria Quinta de la LOUA expresa que "En cualquier caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística".

### III. SITUACIÓN ACTUAL. CONVENIENCIA DE ESTA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Como ya se ha indicado, el planeamiento vigente en Valdepeñas de Jaén, las Normas Subsidiarias, provienen del año 1986. Con posterioridad a la aprobación de estas normas entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la comunidad autónoma.

Es por ello que las Normas actuales de Valdepeñas de Jaén no tienen adaptadas sus determinaciones a las exigibles por la Ley.

Con el fin de adecuar estas determinaciones del planeamiento en vigor con las disposiciones de la LOUA se formula esta Adaptación Parcial.

De esta forma las nuevas figuras que se elaboran para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que les es exigible por Ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición de las clases y categorías del suelo:

-dentro del Suelo Urbano se diferencia entre *consolidado*, y *no consolidado*.

-dentro del Suelo Urbanizable aparecen tres categorías: *ordenado*, *sectorizado* y *no sectorizado*.

-dentro del Suelo No Urbanizable: de *especial protección por legislación específica*, de *especial protección por planificación territorial o urbanística*, de *carácter natural o rural*, y de *del hábitat rural diseminado*.

Cada una de estas clases y categorías implica un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantice sus derechos según la vigente Ley.

#### IV. CONTENIDO y ALCANCE. DETERMINACIONES

Como ya se ha indicado en el apartado I de la presente memoria, se utilizará como referente del contenido del presente documento de Adaptación Parcial lo expresado en el Decreto 11/2008, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA:

*“...La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones...”*

Por tanto serán estas instrucciones del Decreto 11/2008 las que se seguirán en la redacción de la presente Adaptación Parcial.

##### Contenido

Nos remitimos al apartado 2 del artículo 3 de Decreto 11/2008 para definir, básicamente el contenido de la presente adaptación:

“...  
...”

*2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:*

- a) *Clasificación de la totalidad del suelo del municipio*  
...
- b) *Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida*  
...
- c) *Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*  
...
- d) *Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado*  
...
- e) *Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas.*  
...
- f) *Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección*  
...
- g) *Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural*  
...

*Para los municipios con relevancia territorial... tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:*

*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.*

Valdepeñas de Jaén no está definido como “municipio de relevancia territorial” en aplicación del Decreto 150/2003.

Serán estas determinaciones de la ordenación estructural las que se establecerán, adaptando su contenido a las disposiciones de la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### Alcance

El Decreto 11/2008, en su artículo 3, establece que *“...La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística...”*

Por tanto este será el alcance del presente documento, contrastar de las determinaciones de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias con las contenidas en la LOUA, lo que supone en la práctica una traducción o interpretación de dichas determinaciones a la legislación urbanística vigente.

##### Determinaciones

A continuación se recogen los criterios utilizados para la adaptación de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento vigente a la LOUA.

Se han establecido 7 capítulos:

1. Clasificación del suelo
2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida
3. Sistemas generales
4. Suelo urbanizable (ordenado y sectorizado)
5. Usos, densidades y edificabilidades globales
6. Espacios, ámbitos y elementos de especial protección
7. Previsiones generales de programación y gestión

## IV.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las Normas Subsidiarias establecen en su redacción 3 clases de suelo:

- Suelo Urbano (Capítulo 3º)
- Suelo Apto para Urbanizar (Capítulo 3º)
- Suelo No Urbanizable (Capítulo 3º)

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

Por su parte la LOUA define en sus artículos 45 a 47 3 clases de suelo, con diversas categorías:

- Suelo Urbano:      -consolidado  
                          -no consolidado
- S. Urbanizable      -ordenado  
                          -sectorizado  
                          -no sectorizado
- S. No Urbanizable   -de especial protección por legislación específica  
                          -especial protección por planificación territorial o urbanística  
                          -de carácter rural o natural  
                          -del Hábitat Rural Diseminado

Para la definición de las distintas clases de suelo se han utilizado los criterios recogidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, y en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

En ningún caso la interpretación de estos criterios entrará en contradicción con las capacidades definidas para la Adaptación Parcial, concretamente con lo que el punto 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008 expresa:

*" 3. La adaptación parcial no podrá:*

*a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1*

*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 de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3. ..."*

### 1.1 Suelo Urbano:

Se entiende como SUELO URBANO aquél que el planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de Suelos Urbanizables.

Dentro del Suelo Urbano se establecen dos categorías:

- consolidado
- no consolidado

Se entiende como SUELO URBANO CONSOLIDADO aquel que:

-Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.

-Forme parte de un núcleo de población existente.

-Esté urbanizado, contando, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión; o tenga la condición de solar.

-El planeamiento vigente lo ordene pormenorizadamente, permitiendo la edificación, y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.

-Estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

Se entiende como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO aquel que:

-Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente.

-Carezca de urbanización consolidada, por no contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos para la edificación presente o la realizable; o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

-Forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

-Forme parte de los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

### 1.2 Suelo Urbanizable:

Se entiende como SUELO URBANIZABLE aquel que el planeamiento vigente señale como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

Dentro del Suelo Urbanizable se establecen tres categorías:

- ordenado
- sectorizado
- no sectorizado

Se entiende como SUELO URBANIZABLE ORDENADO aquel que:

-Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

-Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se entiende como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO aquel que:

-Esté integrado en los sectores destinados a absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento.

-Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

-Esté denominado como suelo urbanizable programado en el planeamiento vigente.

Se entiende como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO aquel que:

-Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, no cuente con ordenación pormenorizada ni esté comprendido en un sector.

-Esté denominado como suelo urbanizable no programado en el planeamiento vigente.

### 1.3 Suelo No Urbanizable:

Se entiende como Suelo No Urbanizable aquel que el planeamiento vigente señale como tal.

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen cuatro categorías:

- de especial protección por legislación específica
- de especial protección por planificación territorial o urbanística
- de carácter natural o rural
- del Hábitat Rural Diseminado

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECIAL aquel que:

-Tenga la condición de bien de dominio público natural o esté sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

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

-Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial

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

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA aquel que:

-Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por

razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

-Se entienda necesario para la protección del litoral.

-Sea 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.

-Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme al planeamiento aplicable.

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL aquel que:

-Se considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

-Sea necesario el mantener sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

-Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

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

-Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Se entiende como SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO aquel que:

-Constituya el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda pre-

servar.

Cuando en un mismo suelo concurren determinaciones que puedan traducirse en distintas categorías de Suelo no Urbanizable, se tomará aquella categoría que derive de una legislación de mayor rango.

#### 1.4 Suelo en Transformación

Se entiende como Suelo en Transformación, aquél que, siendo Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable, como consecuencia del proceso legal del planeamiento, tenga aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

#### 1.5 Áreas y Sectores

En el caso de Áreas y Sectores en Suelo Urbano, y Sectores en Suelo Urbanizable, con algún elemento o expediente aprobado, seguiremos el siguiente criterio:

*Áreas y Sectores en Suelo Urbano:*

-Planeamiento de Desarrollo no aprobado inicialmente:  
Suelo Urbano no consolidado

-Planeamiento de Desarrollo aprobado inicialmente:  
Suelo Urbano no consolidado en transformación

-Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados:  
Suelo Urbano no consolidado en transformación.

-Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados:  
Suelo Urbano no consolidado en transformación.

-Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada:  
Suelo Urbano consolidado.

*Sectores en Suelo Urbanizable sectorizado:*

-Planeamiento de Desarrollo aprobado inicialmente:  
Suelo Urbanizable sectorizado en transformación.

-Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente:  
Suelo Urbanizable ordenado.

-Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados:  
Suelo Urbanizable ordenado en transformación.

-Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados:  
Suelo Urbanizable ordenado en transformación.

-Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada:  
Suelo Urbano consolidado.

Aquellos sectores, en **Suelo Urbanizable o Urbano, o áreas, en Suelo Urbano no consolidado, que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente**, pero que quieran incorporar o aumentar las reservas destinadas a viviendas protegidas, podrán solicitar la variación de los parámetros de edificabilidad global y densidad global, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

En tal caso podrá ser necesaria la tramitación de un nuevo Planeamiento de Desarrollo que recogerá las determinaciones en vigor en el momento de la nueva formulación. Cuando esta reversión se realice en Suelo Urbanizable ordenado éste pasará a ser Suelo Urbano sectorizado.

Por otra parte se considera que el **Suelo Urbano no consolidado no incluido dentro de Unidades de Ejecución y que no cuente con ordenación pormenorizada** deberá cumplir las mismas determinaciones fijadas para el Suelo Urbano no consolidado delimitado dentro de una unidad de ejecución.

En el **Suelo Urbano no consolidado no incluido dentro de Unidades de Ejecución y que cuente con ordenación pormenorizada** se mantendrán las determinaciones fijadas por dicha ordenación pormenorizada.

## IV. 2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Dentro de la redacción del actual planeamiento, las NNSS de Valdepeñas de Jaén, no se hace ninguna referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección

### Reserva de terrenos

La Ley 7/2002 en su artículo 10.1.A.b) establece como determinación el establecimiento de *“..Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación. ...”*

Este artículo se vio modificado por el artículo 23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo:

*“ La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción:*

*“b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.”*

Además para la aplicación de este artículo, a través del instrumento de la Adaptación Parcial, el Decreto 11/2008, es su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración:

*“..A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”*

### Exigencia de las reservas

La exigencia de estas reservas viene determinada por la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005:

*“.. 1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos*

*los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.*

*2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007...”*

Sobre la exigencia de las reservas destinadas a vivienda protegida el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.b, introduce una nueva puntualización:

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

En el caso de Valdepeñas de Jaén se entienden como “sectores” a aquellos ámbitos definidos en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con categoría de no consolidado, asimilables a unidades de ejecución. Se entienden como “áreas” a aquellas que definen Suelo Urbano con categoría de no consolidado, y que se denominan Áreas de Reforma Interior

Se entiende como “inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial” al acto de someter el documento al trámite de información pública, tal y como se recoge en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008.

Por tanto, en áreas o sectores de Suelo Urbano no consolidado, con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes de la tramitación de la Adaptación Parcial, y en sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007, no será exigible la reserva de suelo destinada a vivienda protegida, salvo que de forma expresa los titulares la soliciten, estando obligados por tanto a realizar una nueva tramitación del planeamiento de desarrollo.

En aquellos sectores, pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado, o suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

Una vez fijado el aprovechamiento, se obtendrá la edificabilidad necesaria para incluir vivienda de protección en el sector original de las Normas Subsidiarias.

Estas disposiciones se recogen y definen el punto IV.5 de la memoria.

En el caso de que en el desarrollo de un área o sector con uso característico Industrial, Turístico o Terciario, y por compatibilidad de los usos pormenorizados, se llegase a materializar edificabilidad destinada al uso Residencial, al menos un treinta por ciento (30%) de ésta se destinaría a vivienda protegida, en la forma que el Artículo Primero de la Ley 1/2006 de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece, siempre dentro de un mismo Área de Reparto.

En el caso particular del SAUI, no se prevé realizar la posible reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en un sector distinto, por constituir el sector SAUI su propia Área de Reparto. Será el correspondiente instrumento de desarrollo quien ordene las distintas reservas de suelo.

### IV. 3. SISTEMAS GENERALES

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la Adaptación Parcial:

*“..c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*

*Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:*

*1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.*

*Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.*

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

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

#### Planeamiento Vigente

Para la definición de los Sistemas Generales del planeamiento vigente se considerará lo recogido en las Normas Subsidiarias, los proyectos y equipamientos ejecutados

Dentro de las Normas Subsidiarias los Sistemas Generales se definen en dos de sus planos: en el plano número 2 del Sistema General de Comunicaciones, y en el plano 6 de Usos Pormenorizados de Suelo Urbano.

En este último plano de Usos Pormenorizados también se grafía el suelo destinado a Espacios Libres.

#### Adaptación Parcial

La Adaptación Parcial incluirá además aquellos equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural, así como los proyectos aprobados (en concreto la nueva variante de la A-6050).

Para el establecimiento de las previsiones de los Sistemas Generales destinados a parques, jardines y espacios libres tomaremos como dato de población el reflejado por el Instituto Nacional de Estadística para el año 2007, que es de 4.224 habitantes. La superficie del Sistema General de Espacios Libres definida por las NN.SS. es de 24.631m<sup>2</sup>, lo que supone una ratio de 5,83 m<sup>2</sup>/hab..

En la planimetría de las Normas Subsidiarias se representa un vial al sur del núcleo urbano, que enlaza la UE-2 con el extremo este del pueblo. Esta vía sólo aparece como propuesta de trazado, sin estar vinculada a ninguna figura de desarrollo, ni a ningún sistema de gestión, aún así se considera este vial como elemento de Sistema General; por tanto en la Adaptación Parcial se entiende este vial como elemento del Sistema General Vial.

#### IV. 4. SUELO URBANIZABLE (ORDENADO y SECTORIZADO) y SUELO URBANO (NO CONSOLIDADO):

##### Suelo Urbanizable ordenado

Del desarrollo de las Normas Subsidiarias, en la actualidad, no existen sectores de suelo urbanizable que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, para poder considerarse ordenado.

##### Suelo Urbanizable sectorizado

Las Normas Subsidiarias identifican dos sectores como suelo apto para urbanizar en la norma 101: el SAURB, de uso residencial, y el SAUI, de uso industrial, que en la Adaptación Parcial pasan a ser Suelo Urbanizable sectorizado.

##### Suelo Urbano no consolidado

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias se han desarrollado y consolidado muchas de las Unidades de Ejecución que este planeamiento recogía, pero no todas, por lo que la Adaptación Parcial recoge como Suelo Urbano no consolidado aquellos suelos pertenecientes a estas unidades que no han sido desarrollados, quedando así definidos unos nuevos ámbitos que se recogen en el S.U. no consolidado:

- UE-2
- UE-3
- UE-4
- UE-6
- UE-8
- UE-9

##### Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

###### ÁREAS DE REPARTO

Dentro de las Normas Subsidiarias no existen definidas Áreas de Reparto.

Para el Suelo Urbanizable, tan sólo existen, como ya se ha indicado, dos sectores: el SAURB, residencial, y el SAUI, industrial. Optaremos por definir un Área de Reparto para cada sector.

Para Suelo Urbano no consolidado tampoco hay definidas áreas de reparto, por lo que también definiremos un área por cada una de las unidades de ejecución por desarrollar.

Las dos áreas de reparto definidas en Suelo Urbanizable tienen usos globales diferentes, por lo que no les es exigible el que exista una diferencia menor al 10% entre sus aprovechamientos medios, en virtud del artículo 60.c) de la LOUA .

En las áreas definidas en Suelo Urbano no consolidado no se fija ninguna restricción a la diferencia de valores entre aprovechamientos.

[ LOUA Artículo 60.

...

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno. ]

###### APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento Medio se definirá a partir de las edificabilidades factibles en cada uno de las áreas y sectores, derivadas de las determinaciones recogidas en las NN.SS., siguiendo lo establecido en los artículos 59 y 60 de la LOUA.

###### Área de Reparto SAURB

En la Norma 101.3.1 de las NN.SS. se define para el sector SAURB de uso residencial un aprovechamiento global de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que interpretaremos como coeficiente de edificabilidad global.

###### Área de Reparto SAUI

En la Norma 101.3.2 de las NN.SS. se define para el sector SAUI de uso industrial un aprovechamiento global de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que interpretaremos como coeficiente de edificabilidad global.

###### Áreas de Reparto en SUnc

En la Norma 97 se establecen las condiciones pormenorizadas del desarrollo de las distintas unidades de ejecución. A partir de estas condiciones estimaremos una edificabilidad global de las distintas unidades de ejecución.

### COEFICIENTES DE HOMOGEINIZACIÓN

En las NN.SS. no hay definido ningún tipo de coeficiente de homogeinización que ponga en relación el valor de las posibles edificabilidades materializables.

Las NN.SS dentro de los distintos suelos desarrollar, en Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable, describen tres tipologías: residencial unifamiliar, residencial unifamiliar aislada, y tipología libre.

Dentro del establecimiento de **Coefficientes de Uso y Tipología** asignaremos el valor 1,00 a la tipología designada como unifamiliar, por ser la mayoritaria, a este valor también asimilaremos la descrita como libre. La tipología unifamiliar aislada tiene una mayor valoración, lo que proporcionalmente se traduce en un coeficiente de valor 1,10.

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
Residencial Unifamiliar	1,00
Residencial Unifamiliar Aislada	1,10
Tipología libre	1,00
Industrial	1,00

Por otra parte, según el artículo 61.4 de la LOUA, deben establecerse *“coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social”*.

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se debe fijar este **Coefficiente de Ponderación entre Vivienda Protegida y Vivienda Libre**.

Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.

Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciéndose la unidad en el precio de venta posible -legalmente fijado- de la vivienda de protección oficial en régimen general, y considerando una minoración al tratarse de metros cuadrados construidos:

Vivienda Protegida: 692 €/m<sup>2</sup>C

Vivienda Libre: 911 €/m<sup>2</sup>C

A partir de esta relación, se ha establecido como valor el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE RÉGIMEN DE LA VIVIENDA (Área Reparto Residencial)	
VL vivienda libre	1,00
VP vivienda protegida	0,75

El planeamiento de desarrollo correspondiente podrá, en virtud del art. 61.5 de la LOUA, ponderar relativamente los distintos coeficientes de homogeinización dentro del espacio ordenado.

### RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según la Ley 13/2005 dentro de cada una de las áreas y sectores, de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, por desarrollar es exigible una reserva de suelo para materializar un porcentaje de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, este porcentaje se establece en un 30% de la edificabilidad residencial.

Una vez fijados los parámetros y criterios concernientes a Áreas de Reparto, Edificabilidades, Coeficientes de Homogeinización, y reservas para Vivienda Protegida, y basándonos en los criterios de los artículos 59 y 60 de la LOUA, se definen los siguientes valores de Aprovechamiento Medio:

APROVECHAMIENTO MEDIO (Am)	
Área de Reparto SAURB	0,600
Área de Reparto SAUI	0,700
Área de Reparto UE-2	0,591
Área de Reparto UE-3	0,502
Área de Reparto UE-4	0,000
Área de Reparto UE-6	1,045
Área de Reparto UE-8	1,234
Área de Reparto UE-9	0,980

#### IV. 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES:

En virtud del artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano consolidado, Suelo Urbano no consolidado, Suelo Urbanizable ordenado y Suelo Urbanizable sectorizado.

A continuación se definen estos parámetros diferenciando entre la situación de las Normas Subsidiarias y la de la Adaptación Parcial.

En la planimetría desarrollada se recogen los datos de carácter global definidos para áreas y sectores homogéneos.

##### IV.5.1. USOS GLOBALES

Como uso global se entiende el uso predominante o mayoritario que existe en un suelo, y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

##### Planeamiento Vigente

Las Normas Subsidiarias recogen cuatro usos globales: Residencial, Industrial, de Tolerancia Industrial y Deportivo-Recreativo.

Estos usos globales son comunes para Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar.

##### Adaptación Parcial

Los usos definidos en las NN.SS son asimilados a los establecidos en el artículo 17.1 de LOUA.

El Residencial y el Industrial mantienen su denominación, el uso de Tolerancia Industrial pasa a ser también Residencial, dado que éste es el uso característico. Y el uso Deportivo - Recreativo pasa a ser Terciario.

No existe ningún uso en las NN.SS. que sea asemejable al uso Turístico establecido por la LOUA.

##### IV.5.2. DENSIDADES GLOBALES

La densidad global se define en número máximo de viviendas por hectárea (viv/Ha) que pueden llegar a realizarse en ámbito definido. Este parámetro queda delimitado en la LOUA su artículo 17.

##### Planeamiento Vigente

###### -Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias establecen la densidad de vivienda para cada una de las actuaciones específicas, previstas en las mismas, en suelo urbano, según el aparta-

do 2.4.2.1.3. y en la Norma 97

###### -Suelo Urbanizable

Dentro de las fichas de cada sector, recogidas en el apartado 2.4.2.2. se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno.

##### Adaptación Parcial

###### -Suelo Urbano consolidado

Dentro del Suelo Urbano consolidado se han definido una serie de áreas homogéneas, a partir de cuyas características se obtienen unos valores estimados de densidad, basados en las tipologías predominantes y en las ordenanzas de aplicación.

###### -Suelo Urbano no consolidado

Dentro del Suelo Urbano no consolidado se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias, y de la necesidad de la inclusión de vivienda protegida.

###### -Suelo Urbanizable ordenado

Como determinaciones para este suelo se tomarán las fijadas en sus instrumentos de desarrollo correspondiente.

###### -Suelo Urbanizable sectorizado

Serán aquellos sectores definidos en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbanizable, sin que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado.

Se tomará como densidad global para estos sectores la establecida en la fichas que los definen en las Normas Subsidiarias, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008:

*"...A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre..."*

##### IV.5.3. EDIFICABILIDADES GLOBALES

La edificabilidad global en un suelo será el máximo de número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito; este valor se expresará mediante un coeficiente de edificabilidad global en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

## Planeamiento Vigente

### -Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias no establecen una edificabilidad en el suelo urbano, se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Dentro de las Unidades de Ejecución delimitadas por las normas si se fija, en las fichas de la norma 97, unas condiciones de ocupación y volumen, y será la aplicación de estos parámetros la que determine el resultado final.

### -Suelo Urbanizable

La edificabilidad de cada sector se define en las fichas de cada uno de ellos, recogidas en la Norma 101, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que equivaldría a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

## Adaptación Parcial

### -Suelo Urbano consolidado

Dentro del Suelo Urbano consolidado se han definido una serie de áreas homogéneas, a partir de cuyas características se obtienen unos valores estimados de edificabilidad, basados en las tipologías predominantes y en las ordenanzas de aplicación.

### -Suelo Urbano no consolidado

Dentro del Suelo Urbano no consolidado se estimará la edificabilidad global a partir de la aplicación de los parámetros fijados en las fichas de las Normas Subsidiarias para esas unidades.

En el Suelo Urbano no consolidado el coeficiente de edi-

ficabilidad global no superará el metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, de conformidad con el artículo 17.1 de la LOUA.

### -Suelo Urbanizable ordenado

Como determinaciones para este suelo se tomarán las fijadas en sus instrumentos de desarrollo correspondiente.

### -Suelo Urbanizable sectorizado

Se tomará como edificabilidad global la derivada del Aprovechamiento Medio en cada sector, tras la aplicación de los correspondientes coeficientes de homogeneización.

En los casos en que se incluya vivienda protegida en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 ("*A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre...*"), en el cálculo de la edificabilidad se utilizará además un coeficiente de homogeneización de tipo régimen de vivienda.

Se recalcula la edificabilidad global final, partiendo del establecimiento de un Aprovechamiento Medio, derivado de la aplicación de las ordenanzas, al que se le incluye la previsión de vivienda protegida. De esta forma se fija un Coeficiente Global de Edificabilidad para los suelos por desarrollar en los que se prevé la inclusión de vivienda protegida, siempre dentro de las determinaciones del artículo 17 de la LOUA.

A continuación se refleja el proceso de cálculo para la determinación de estos valores:

Área o Sector	Uso Global	Edificabilidad	Sup. Bruta	Coef. Edificabilidad	Edif. Global	Coef. Uso y Tip.	Aprov. Obj.	Aprov. Medio	%viv. Libre
UE-2	residencial	12.000 m2t	20.300 m2s	0,591 m2t/m2s	12.000 m2t	1,00	12.000 m2cuc	0,591 m2cuc/m2s	70%
UE-3	residencial	7.280 m2t	14.500 m2s	0,502 m2t/m2s	7.280 m2t	1,00	7.280 m2cuc	0,502 m2cuc/m2s	70%
UE-4	residencial	0 m2t	6.925 m2s	0,000 m2t/m2s	0 m2t		0 m2cuc	0,000 m2cuc/m2s	0%
UE-6	residencial	23.100 m2t	22.100 m2s	1,045 m2t/m2s	23.100 m2t	1,00	23.100 m2cuc	1,045 m2cuc/m2s	70%
UE-8	residencial	17.280 m2t	15.400 m2s	1,122 m2t/m2s	17.280 m2t	1,10	19.008 m2cuc	1,234 m2cuc/m2s	70%
UE-9	residencial	8.460 m2t	9.500 m2s	0,891 m2t/m2s	8.460 m2t	1,10	9.306 m2cuc	0,980 m2cuc/m2s	70%
SAURB	residencial		47.500 m2s	0,600 m2t/m2s	28.500 m2t	1,00	28.500 m2cuc	0,600 m2cuc/m2s	70%
SAUI	industrial		47.000 m2s	0,700 m2t/m2s	32.900 m2t	1,00	32.900 m2cuc	0,700 m2cuc/m2s	-

En el caso del SAUI no se considerará el incremento de la edificabilidad prevista por inclusión de vivienda protegida, dado que el uso global y característico es el industrial, y la posible edificabilidad residencial se generaría por compatibilidad de usos pormenorizados, en tal caso, en el desarrollo de dicha unidad sí se deberá tener en cuenta la pertinente reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, tal y como se indica en el apartado IV.2 de la presente memoria.

Resumen de las Zonas Homogéneas definidas en la planimetría:

Zona Homogénea	Uso Global	Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Densidad Global (viv/Ha)
ZR-01	Residencial	1,563	50
ZR-02	Residencial	1,439	45
ZR-03	Residencial	0,250	12
ZT-01	Terciario	0,100	-
ZI-01	Industrial	0,775	-
UE-2	Residencial	0,639	50
UE-3	Residencial	0,543	40
UE-4	Residencial	0,000	0
UE-6	Residencial	1,000	75
UE-8	Residencial	1,000	75
UE-9	Residencial	1,000	75
SAURB	Residencial	0,649	45
SAUI	Industrial	0,700	1

coef. VL	%viv. Prot	coef. VP	Coef. Edif. Global + VP	Coef. Edif. Global corregida	Edificabilidad Global	Densidad Global	nº max. de viviendas	sup. const. por viv.
1,00	30%	0,75	0,639 m2t/m2s	0,639 m2t/m2s	12.973 m2t	50 viv/Ha	102 viv	128 m2t
1,00	30%	0,75	0,543 m2t/m2s	0,543 m2t/m2s	7.870 m2t	40 viv/Ha	58 viv	136 m2t
	0%		0,000 m2t/m2s	0,000 m2t/m2s	0 m2t	0 viv/Ha	0 viv	
1,00	30%	0,75	1,130 m2t/m2s	1,000 m2t/m2s	22.100 m2t	75 viv/Ha	166 viv	133 m2t
1,00	30%	0,75	1,334 m2t/m2s	1,000 m2t/m2s	15.400 m2t	75 viv/Ha	116 viv	133 m2t
1,00	30%	0,75	1,059 m2t/m2s	1,000 m2t/m2s	9.500 m2t	75 viv/Ha	71 viv	133 m2t
				0,000 m2t/m2s		0 viv/Ha	0 viv	0 m2t
1,00	30%	0,75	0,649 m2t/m2s	0,649 m2t/m2s	30.811 m2t	45 viv/Ha	214 viv	144 m2t
1,00	0%	1,00	0,700 m2t/m2s	0,700 m2t/m2s	32.900 m2t	1 viv/Ha	5 viv	

<b>Glosario</b>	cada uso, para homogeneizar el valor de los metros cuadrados construibles.	que pone en relación el valor de la vivienda en régimen de protección con el de la vivienda libre.
<b>Uso global:</b> Uso Global definido por la Adaptación Parcial.	<b>Aprovechamiento Objetivo:</b> Metros cuadrados construibles del uso característico (o unidades de aprovechamiento) de cada área obtenidos en el cálculo tras multiplicar la edificabilidad por los coeficientes de homogeneización.	<b>Coefficiente de edificabilidad global con VP:</b> Coeficiente de edificabilidad para cada área definido como cociente de la edificabilidad corregida con la inclusión de VP entre la superficie de dicha área.
<b>Edificabilidad:</b> Metros cuadrados de techo asignados a las distintas áreas derivados de la aplicación de las ordenanzas y de las condiciones de las NN.SS..	<b>Aprovechamiento Medio:</b> Coeficiente obtenido en el cálculo como cociente del Aprovechamiento Objetivo de cada área, entre la superficie bruta de éstas, derivado de las condiciones de las NNSS.	<b>Coefficiente de edificabilidad global corregido:</b> Coeficiente de edificabilidad ajustado a los límites marcados por el 17.1.1ª de la LOUA.
<b>Superficie Bruta:</b> Metros cuadrados de suelo definidos por las NNSS para las diferentes áreas o sectores.	<b>% Vivienda Libre:</b> Tanto por ciento de reserva de la edificabilidad destinada al uso residencial para la ejecución de vivienda libre.	<b>Edificabilidad Global:</b> Metros cuadrados de techo derivados del Aprovechamiento Medio de cada área tras estimar en el cálculo la inclusión de un tanto por ciento de reserva de edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, y sin que se superen los límites marcado por la LOUA.
<b>Coefficiente de edificabilidad:</b> Coeficiente de edificabilidad global definido a partir de los parámetros anteriores para cada área o sector, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.	<b>Coefficiente de VL:</b> Coeficiente de homogeneización, definido por la Adaptación Parcial, asignado a la vivienda libre.	<b>Densidad:</b> Densidad máxima de viviendas definida en número de viviendas por hectárea.
<b>Edificabilidad: Global</b> Metros cuadrados de techo edificables para cada área.	<b>% Vivienda Protegida:</b> Tanto por ciento de reserva de la edificabilidad destinada al uso residencial para la ejecución de vivienda protegida, incluida por la Adaptación Parcial para cada una de las áreas.	<b>Nº de viviendas:</b> Número estimado de viviendas para cada una de las áreas.
<b>Coefficiente de edificabilidad global:</b> Coeficiente de edificabilidad para cada área definido como cociente de la edificabilidad del área entre la superficie de ésta, derivado de las determinaciones de las NN.SS..	<b>Coefficiente de VP:</b> Coeficiente de homogeneización, definido por la Adaptación Parcial,	<b>Tamaño de la vivienda:</b> Tamaño estimado de las viviendas en metros cuadrados construibles, incluyendo zonas comunes.

Usos, Densidades y Edificabilidades Globales por Unidades de Ejecución y Sectores.	Uso Global	Coef. Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Densidad Global (viv/ha)	Tipología	% Viv. Protegida	Aprovechamiento Medio (m2cuc/m2s)
UE-2	residencial	0,639	50	unifamiliar	30%	0,591
UE-3	residencial	0,543	40	unifamiliar	30%	0,502
UE-4	residencial	0,000	0	unifamiliar	0%	0,000
UE-6	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	1,045
UE-8	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	1,234
UE-9	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	0,980
SAURB	residencial	0,649	45	unifamiliar	30%	0,600
SAUI	industrial	0,700	1	unifamiliar	30%	0,700

#### IV.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Las Normas Subsidiarias en su Título Cuarto, Capítulo 2º establece las Normas Generales de Protección, donde se establecen normas para la protección de diversos ámbitos:

Sección Primera: Protección de recursos hidrológicos  
-Norma 106: Cauces y Riberas

Sección Segunda: Protección de los recursos naturales y actividades  
-Norma 107: Protección de la Vegetación, Fauna y Paisaje

Sección Tercera: Protección de infraestructuras  
-Protección de la infraestructuras y de la red viaria y su sistema: normas 108, 109, 110 y 111

-Trazado y protección de energía eléctrica: normas 112, 113, 114 y 115.

En el Capítulo 3º además se establecen unas Normas Específicas de Protección para el Suelo No Urbanizable calificado por las NN.SS. de "protección".

Estos ámbitos coinciden con los definidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y Catálogo de Bienes Protegibles de la misma, de esta forma las Normas Subsidiarias asumen las definiciones realizadas en el PEPMF de Jaén, diferenciando entre Protección Especial Integral (Paraje de Pitillos), y Protección Especial Compatible (Complejo Serrano de Sierra Alta de la Coloma y La Pandera).

Las normas que lo regulan son la 116, 117 y 118.

La Adaptación Parcial recoge además las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio vinculando las propuestas del planeamiento. Su carácter supramunicipal impone unas limitaciones de uso, y la regulación de las actividades sobre el territorio afectado, debiendo ser tenidas en cuenta a la hora de ordenar el espacio afectado.

Estas afecciones inciden en el territorio con distinto grado de implicación; así su carácter puede ser extensivo, lineal o puntual.

Las incidencias de carácter **extensivo** de aplicación en el término de Valdepeñas de Jaén son las derivadas de la ordenación supramunicipal que hace el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. (P.E.P.M.F)

Las incidencias de carácter **lineal** afectan tanto a aspectos ambientales como de infraestructuras terrestres (Ley del sector Eléctrico, Ley de Vías Pecuarias, Ley de Aguas, Ley de Carreteras).

Las afecciones **puntuales** se derivan de la normativa aplicable a los bienes culturales de carácter arqueológico.

#### Afecciones de Carácter Extensivo

De conformidad con los artículos 17 a 22 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en el Provincia.

Quedan incluidos, en el caso de Valdepeñas de Jaén, en el "Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos" del P.E.P.M.F. las zonas calificadas como "PE-7 Pitillos" y "CS-28. Sierra Alta y de la Pandera."

La delimitación que de el CS-28 se realiza en la planimetría de las Normas Subsidiarias no corresponde con la delimitación que se representa en la publicación del PEPFM de Jaén, por lo que esta delimitación corregida se ha incluido en la Adaptación Parcial.

Se debe cumplir con la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, donde quedan definidos los Hábitats de Interés Comunitario (H.I.C.).

El P.O.T.A., en su artículo 111 [N] recoge a los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico como pertenecientes al Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía.

#### Afecciones de Carácter Lineal

Las incidencias de carácter lineal afectan tanto a aspectos ambientales como de infraestructuras terrestres (Ley del Sector Eléctrico, Ley de Vías Pecuarias, Ley de Aguas, Ley de Carreteras).

**Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico** por la que se determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre legal; y **Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre**, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

**Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias**; que, con el doble objetivo de preservar y ampliar su utilidad, son consideradas bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas. Su destino pueden ser otros usos no ganaderos, siempre que sean compatibles y complementarios con su naturaleza y finalidad.

Las vías pecuarias incluidas en el municipio de Valdepeñas de Jaén son las siguientes:

- Cordel de los Villares a Noalejo
- Vereda de los Villares a Castillo de Locubín
- Vereda del Chaparral
- Colada del Portillo del Espinar
- Colada de Valdepeñas a Frailes
- Colada de Valdepeñas de Jaén a Alcalá la Real
- Colada de los Barrancos de la Cirolahilla
- Colada de Santa Ana
- Colada de La Morelilla
- Colada del Camino Espinar
- Colada de la Fresnedilla
- Colada del Vadillo
- Colada de la Población

**Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas; y Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico**, por el que se regula el dominio público hidráulico, del uso del agua y del ejercicio de las competencias atribuidas al Estado en las materias relacionadas con dicho dominio en el marco de las competencias delimitadas en el artículo 149 de la Constitución.

Según esta Ley constituye el dominio público hidráulico del Estado:

- 1.- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- 2.- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas
- 3.- Los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos.
- 4.- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

En dicha Ley se establecen las siguientes afecciones para las márgenes de los ríos en toda su extensión longitudinal:

*Zona de servidumbre* de 5 m de anchura para uso público con los siguientes fines:

- 1.- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce
- 2.- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- 3.- Paso para el salvamento de personas y bienes.
- 4.- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas podrán sembrar y plantar especies no arbóreas que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización del organismo competente.

*Zona de policía* de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir de la línea de cauce, en los ríos, en éstos quedan regulados las siguientes actividades:

- 1.- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- 2.- Las extracciones de áridos.
- 3.- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- 4.- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Cualquier obra, trabajo o actuación en la zona de policía precisará de la pertinente autorización administrativa del organismo de cuenca que será independiente de cualquier otra autorización de deba ser otorgada por los distintos órganos de la administración pública. Asimismo toda actuación que provoque contaminación o degradación del dominio público y en particular del vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requerirá autorización administrativa.

**Ley 30 de Julio de 1987 de Ordenación del Transporte Terrestre**, regula el transporte por carretera y en concreto realiza una nueva regulación del transporte ferroviario, sustituyendo a toda la legislación parcial y antigua que afectaba a los ferrocarriles. Salvo indicación expresa los ferrocarriles se asimilan a autovías.

**Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía**, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción,

financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

▫ *Zona de dominio público* constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras.

▫ *Zona de servidumbre* correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de la carreteras, medidas sobre las citadas aristas.

▫ *Zona de afección* constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas; *Línea límite de edificación* a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 m en el resto.

Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, establece que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ellas contenidas.

#### **Afecciones de Carácter Puntual**

Bien de Interés Cultural:  
-Castillo de Susana.

Yacimientos Arqueológicos:  
-Yacimiento del Castellón  
-Yacimiento de Carboneros  
-Cuevas del Charco de Utrera  
-Yacimiento del Torcal

-Yacimiento de Chircales

Monumento Natural:  
-Quejigo del amo o del carbón.

Inventario de Árboles y Arboledas singulares de Andalucía:

-Encina de la Beata  
-Encina de Navalayegua  
-Enebro del El Parrizoso  
-Quejigo del Amo  
-Quejigo del Amo o del Carbón  
-Tejeda del barranco de Los Tejos

#### IV.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

En las Normas 6 y 7 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas de Jaén, se establecen los parámetros y fórmulas para revisión y modificación de las mismas, este apartado se adapta al Artículo 36 de la LOUA: *“Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento”*

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas de Jaén ya contiene en su redacción previsiones para el desarrollo de los elementos de la ordenación.

Dentro de la norma 97 se especifican el tipo de desarrollo y de iniciativa para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Además en la norma 31 se especifica el sistema de actuación para estas unidades.

El desarrollo del Suelo Urbanizable se determina en las normas 32 y 98, 99, 100 y 101.

Aún así la Adaptación Parcial definirá una programación definida en plazo, quedando de la siguiente manera:

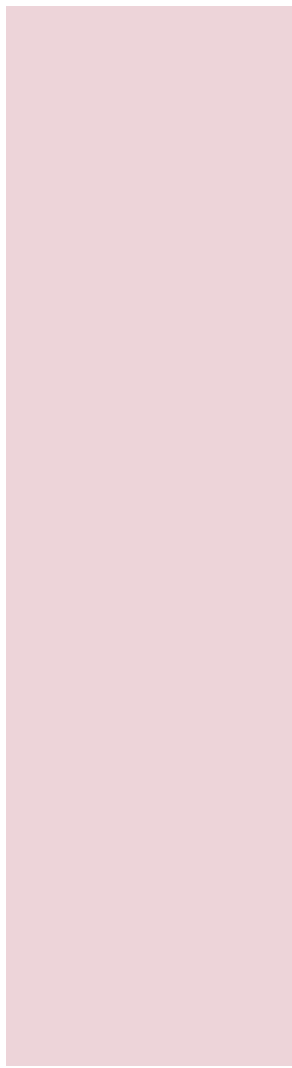
Área o Sector	Sistema Actuación	Programación
UE-2	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-3	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-4	Cooperación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-6	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-8	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-9	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
SAURB	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
SAUI	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial

# 2.

## ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### I. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE A RAÍZ DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- I.1 Sobre la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA
- I.2 Sobre la vigencia documentación e interpretación de los instrumentos de Planeamiento General
- I.3 Sobre la Ordenación Estructural del municipio y su núcleo urbano
- I.4 Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores de Suelo Urbanizable
- I.5 Sobre la programación y gestión de la Ordenación Estructural
- I.a Disposiciones Transitorias
- I.b Disposición Final



VALDEPEÑAS  
DE JAÉN



ADAPTACIÓN  
PARCIAL

## I. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE A RAÍZ DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

A continuación se recogen, en forma de articulado, aquellas determinaciones nuevas que la presente Adaptación Parcial ha introducido en el planeamiento vigente.

### CAPÍTULO I.1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

#### **Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA**

El contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial se establece en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 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.

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Artículo 2: Documentación de la Adaptación Parcial**

Según el artículo 6 del Decreto 11/2008 la Adaptación Parcial debe dar como resultado un documento omnicomprendivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contenga como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa
- Anexo a las normas urbanísticas
- Planimetría

### CAPÍTULO I.2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

#### **Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general**

La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo recogido en el artículo 35 de la LOUA y su Disposición Transitoria segunda, concretamente en la citada disposición transitoria se establece que:

“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta

Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.”

Por tanto una vez realizada la Adaptación Parcial a la LOUA se podrán llevar a cabo modificaciones del planeamiento general.

Según el artículo 35, salvo otras consideraciones “*los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida*”.

#### **Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes**

Conforme al artículo 19 de la LOUA el contenido documental de los instrumentos de planeamiento deberá formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos y documentación gráfica

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdepeñas de 1986, compuestas por:

- Memoria de Ordenación
- Normativa Urbanística
- Planimetría

#### **Artículo 5: Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes**

En los artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008 quedan fijados los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento por adaptar que deban ser ajustadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

### CAPÍTULO I.3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

#### **Artículo 6: Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano**

La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de



las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

**Artículo 7:  
Identificación de la ordenación estructural**

La ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Las directrices de la ordenación se establecen en el artículo 10 de la LOUA.

**Artículo 8:  
La clasificación y categorías del suelo (OE)**

Las clasificación, y su categorización, del suelo se rige según el artículo 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

Se han adaptado las distintas definiciones de las clasificaciones y categorías del suelo, siguiendo el siguiente esquema:

<u>NN.SS.</u>	<u>Adaptación Parcial</u>
S. Urbano	S. Urbano consolidado S. Urbano no consolidado
S. Apto Urbanizar	S. Urbanizable ordenado S. Urbanizable sectorizado S. Urbanizable no sectorizado
S. No Urbanizable	S. No Urbanizable especial especial protección por planificación territorial o urbanística S. No Urbanizable especial protección legislación específica S. No Urbanizable carácter rural o natural S. No Urbanizable Hábitat Rural Diseminado

Estas clasificaciones se han realizado siguiendo los parámetros recogidos en la Memoria Justificativa.

**Artículo 9:  
Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)**

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA, especialmente de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desa-

rollo de la vivienda protegida.

Su aplicación y criterios se definen en la Memoria Justificativa. Será exigible para aquellos sectores de Suelo Urbanizable que no cuenten con aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo anterior al 20 de enero de 2.007, y a aquellas áreas en Suelo Urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada, que no cuenten con aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo anterior a la tramitación del presente documento de Adaptación Parcial.

Para la aplicación de las determinaciones relativas a la inclusión de Vivienda protegida se han definido los siguientes coeficientes:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL RÉGIMEN DE VIVIENDA (Área Reparto Residencial)	
VL vivienda libre	1,00
VP vivienda protegida	0,75

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	
Residencial Unifamiliar	1,00
Residencial Unifamiliar Aislada	1,10
Tipología libre	1,00
Industrial	1,00

En el caso de que en el desarrollo de un área o sector con uso característico Industrial, Turístico o Terciario, y por compatibilidad de los usos pormenorizados, se llegase a materializar edificabilidad destinada al uso Residencial, al menos un treinta por ciento (30%) de ésta se destinaría a vivienda protegida, en la forma que el Artículo Primero de la Ley 1/2006 de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece, siempre dentro de un mismo Área de Reparto.

**Artículo 10:  
Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE)**

Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que estén "constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y cohe-

rencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo”, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

Se tendrán en cuenta además los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.

#### Artículo 11:

#### Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

Los usos globales se definirán en coherencia con el modelo establecido en la LOUA en su artículo 17, que reconoce cuatro usos característicos: residencial, terciario, turístico e industrial. La calificación por usos se aplicará tanto al Suelo Urbano consolidado como al Suelo Urbanizable.

En cuanto a las edificabilidades y densidades, dentro del Suelo Urbano consolidado se mantendrá “,en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano”, tal y como se recoge en el artículo 9 de la LOUA.

En el Suelo Urbanizable se mantendrán las determinaciones recogidas en el artículo 10 de la LOUA, principalmente, además de las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, y así como los criterios definidos en el Decreto 11/2008.

Se han adaptado las distintas definiciones de los usos globales, siguiendo el siguiente esquema:

NN.SS	Adaptación Parcial
Residencial	Residencial
Industrial	Industrial
Tolerancia Industrial	Residencial
Deportivo-Recreativo	Terciario

Las densidades globales se adaptarán en aquellos sectores en los que se ha incluido vivienda protegida, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en las Normas Subsidiarias (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio.

Las determinaciones de las distintas áreas y sectores se recogen en los siguientes cuadros:

Zona Homogénea	Uso Global	Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Densidad Global (viv/Ha)
ZR-01	Residencial	1,563	50
ZR-02	Residencial	1,439	45
ZR-03	Residencial	0,250	12
ZT-01	Terciario	0,100	-
ZI-01	Industrial	0,775	-
UE-2	Residencial	0,639	50
UE-3	Residencial	0,543	40
UE-4	Residencial	0,000	0
UE-6	Residencial	1,000	75
UE-8	Residencial	1,000	75
UE-9	Residencial	1,000	75
SAURB	Residencial	0,649	45
SAUI	Industrial	0,700	1

	Uso Global	Coef. Edificabilidad Global (m2t/m2s)	Densidad Global (viv/ha)	Tipología	% Viv. Protegida	Aprovechamiento Medio (m2cuc/m2s)
UE-2	residencial	0,639	50	unifamiliar	30%	0,591
UE-3	residencial	0,543	40	unifamiliar	30%	0,502
UE-4	residencial	0,000	0	unifamiliar	0%	0,000
UE-6	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	1,045
UE-8	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	1,234
UE-9	residencial	1,000	75	unifamiliar	30%	0,980
SAURB	residencial	0,649	45	unifamiliar	30%	0,600
SAUI	industrial	0,700	1	unifamiliar	30%	0,700

**Artículo 12:****Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)**

Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en suelo urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en su artículo 3.e.

Se definen las Áreas de Reparto en función de las áreas y sectores recogidos en las Normas Subsidiarias.

A partir de estas determinaciones y de los criterios fijados en la Memoria Justificativa se definen los siguientes valores de Aprovechamiento Medio:

APROVECHAMIENTO MEDIO (Am)	
Área de Reparto SAURB	0,600
Área de Reparto SAUI	0,700
Área de Reparto UE-2	0,591
Área de Reparto UE-3	0,502
Área de Reparto UE-4	0,000
Área de Reparto UE-6	1,045
Área de Reparto UE-8	1,234
Área de Reparto UE-9	0,980

**Artículo 13:****Elementos y espacios de especial valor (OE)**

Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008 dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición.

Su definición se recoge en la Memoria Justificativa y Planimetría.

**Artículo 14:****Normas del Suelo Urbanizable No Sectorizado**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

- Los usos incompatibles.
- Las condiciones para proceder a la sectorización, que

aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

- Los criterios de disposición de los sistemas generales.

**14.1. Determinación de los Usos Incompatibles.**

14.1.1. La presente Adaptación Parcial debe determinar para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

14.1.2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.

b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

**14.2. Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.**

14.2.1. La presente Adaptación Parcial debe establecer para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

14.2.2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación

municipal.

#### 14.3. Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

14.3.1. La presente Adaptación Parcial debe establecer para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

14.3.2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

#### 14.4. Ordenación de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable no sectorizado hasta que se produzca su sectorización.

Se deberían establecer fichas de determinaciones de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, conteniendo los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

En el caso de la presente Adaptación Parcial no existen sectores clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, por lo que este procedimiento no es necesario.

#### **Artículo 15: Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)**

Se denomina calificación o categorización del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, ...etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso los usos y transformaciones que pueden ser

autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitadas a aquellas que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

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

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

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

En aplicación de todo lo anterior, se establecen las siguientes subzonas o áreas de calificación del Suelo No Urbanizable de especial protección, con las siguientes determinaciones básicas:

Protección según PEPMF de Jaén

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en el Provincia.

Quedan incluidos en el caso de Valdepeñas de Jaén, en el "Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos" del P.E.P.M.F. las zonas calificadas como "PE-7 Pitillos" y "CS-28. Sierra Alta y de la Pandera."

Normativa específica de protección recogida en las NNSS de Valdepeñas de Jaén, en la que se hace referencia a los diferentes tipos de protección que existen en el municipio y a que enclaves corresponde, así como a la posibilidad de actuación en los mismos en función a su protección.

*Capítulo 3º: Normas específicas de protección. NN.SS  
Norma 116: Objeto, definiciones y protección*

*[...Las disposiciones contenidas en este capítulo tienen por objeto la defensa, frente a actuaciones urbanísticas perturbadoras, de los valores específicos del suelo no urbanizable calificado de "protección".*

*Para tal fin, se definen dos grados de protección atendiendo a la intensidad de las limitaciones. Este grado se corresponde con el definido en el Plan Especial de Protección del*



Medio Físico de la provincia de Jaén y Catalogo de Bienes Protegidos de la misma:

**PROTECCIÓN ESPECIAL INTEGRAL:** grado que se aplica al paraje especial denominado "Pitillos".

**PROTECCIÓN ESPECIAL COMPATIBLE:** este grado será de aplicación al espacio:

- 1.- Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Alta de la Coloma y La Pandera".
- 2.- Zona limitada.

Norma 117: Espacios sometidos a protección especial integral.

1.- En estos espacios queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, con las excepciones indicadas en cada categoría correspondiente. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) la tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc...
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas, áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- g) Las obras e instalaciones turístico recreativas.
- h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
- k) Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionan información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

2.-En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

- a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección. encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

3.- Se consideran usos compatibles en estos es-

pacios:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o proyecto específico que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia y ámbito provincial.
- b) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 y previo informe al A.M.A.

NORMA 118. Complejos serranos de interés ambiental.

1.- Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2.- En cualquier caso, se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique la transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos o helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público o las de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3.- Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas como la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 del P.E.P.M.F. de la provincia de Jaén y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) *Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.*

d) *Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.*

e) *Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.*

f) *Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones.*

g) *La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la norma 26 del P.E.P.M.F.*

h) *Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:*

- *La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2km de un núcleo urbano.*
- *La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.*
- *El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.*

i) *Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la norma 22. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental. “ ]*

*Otras protecciones y servidumbres.*

Por último respecto a la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable, la propuesta señala las áreas sometidas a limitaciones o servidumbres de uso o edificación por las legislaciones de carreteras y de aguas.

Serán de aplicación a su vez las determinaciones establecidas por el artículo 52.6 de la LOUA, por el que se deben evitar los actos en suelo no urbanizable que induzcan la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.

**CAPÍTULO I.4:  
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLA SUSTANTIVAS  
DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO UR-  
BANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**Artículo 16:**

**Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.**

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable, y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en unidades de ejecución, se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, a las recogidas en la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

**CAPÍTULO I.5:  
SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA PRO-  
GRAMACIÓN ESTRUCTURAL**

**Artículo 17:**

**Programación y gestión de la ordenación estructural**

La programación y gestión estructural, en virtud al artículo 10 de la LOUA, y principalmente al artículo 3.g) del Decreto 11/2008, se ajustará a las determinaciones del planeamiento general vigente, cuando estas previsiones estén contempladas y no hayan quedado desfasadas, en cuyo caso las fijará la Adaptación Parcial.

Según se ha definido en la Memoria Justificativa la programación y gestión de los distintos ámbitos se recoge en el siguiente cuadro:

Área o Sector	Sistema Actuación	Programación
UE-2	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-3	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-4	Cooperación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-6	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-8	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
UE-9	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
SAURB	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial
SAUI	Compensación	4 años desde Aprobación Adaptación Parcial

**CAPÍTULO I.a:  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA**

**Alcance del planeamiento aprobado**

El fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por tanto su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y el artículo 3 del Decreto 11/2008.

**SEGUNDA**

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

Tanto en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LOUA, como en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 se fijan los criterios para la interpretación de las determinaciones recogidas en el planeamiento que deban ser adaptadas a la legislación vigente, haciendo especial hincapié en la clasificación de suelos y la determinación del aprovechamiento medio.

**CAPÍTULO I.b:  
DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**ÚNICA**

**Artículos del planeamiento general afectados por la Adaptación Parcial.**

Quedan derogados todos aquellos artículos de la Ordenación Estructural contenidos en el planeamiento vigente que entren en contradicción con las determinaciones aprobadas en el presente documento de Adaptación Parcial, y con las de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aquella parte de su contenido que se vean afectados.

# 3.

## PLANIMETRÍA

### I. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

- I.a Planeamiento vigente.
- I.b Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente.
- I.c Adaptación Parcial.

### II. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES

- II.a Planeamiento vigente.
- II.b Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente.
- II.c Adaptación Parcial.

### III. SISTEMAS GENERALES

- III.a Planeamiento vigente.
- III.b Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente.
- III.c Adaptación Parcial.

### IV. USOS GLOBALES DEL S. URBANO Y S.URBANIZABLE

- IV.a Planeamiento vigente.
- IV.c Adaptación Parcial.

## PLANIMETRÍA

Según el artículo 6.c) del Decreto 11/2008, la planimetría contendrá las determinaciones relativas a clasificación y calificación del suelo, usos del suelo, ámbitos de protección, y sistemas generales; organizando la información en dos juegos de planos paralelos: uno integrado por el planeamiento vigente, y otro por la Adaptación Parcial.

Finalmente se ha optado por la elaboración efectiva de tres juegos de planos, al desglosar el planeamiento entre el planeamiento general aprobado y de aplicación, más todas aquellas condiciones y circunstancias sobrevenidas por la aplicación de legislación de incidencia territorial; buscando así una mejor comprensión de la información desarrollada. Quedan entonces la planimetría organizada en:

- a) Planeamiento vigente
- b) Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente
- c) Adaptación Parcial

En la nomenclatura de los planos se ha utilizado un código basado en tres elementos: el primero indica el Grupo del plano, (nº romano), el segundo el Tipo de información (letra), y el tercero el Ámbito (dígito).

A continuación se describen los distintos códigos:

Grupo: I. Clasificación y categorías de suelo  
II. Ámbitos de protección y Afecciones  
III. Sistemas Generales  
IV. Usos, densidades y edificabilidades globales en S. Urbano y Urbanizable

Tipo: a. Planeamiento vigente  
b. Condiciones sobrevenidas  
c. Adaptación Parcial

Ámbito: 1. Término municipal  
2. Núcleos urbanos

[ej.: Plano II.b.1 : Ámbitos de protección y Afecciones.  
Condiciones Sobrevenidas.  
Término Municipal. ]

## I. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

### I.a.1

#### Planeamiento Vigente:

##### Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable.

Información

1/30.000

Se han descrito las clasificaciones y categorías del suelo No Urbanizable, derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La clasificación del Suelo No Urbanizable coincide con la determinada en las NNSS'96 y en las Innovaciones aprobadas definitivamente.

### I.b.1

#### Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente:

##### Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable.

Información

1/30.000

Se describe las condiciones posteriores a la aprobación de las Normas Subsidiarias que han de influir en la clasificación y categorías del suelo, básicamente en el Suelo No Urbanizable.

### I.c.1

#### Adaptación Parcial:

##### Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable.

Ordenación Estructural

1/30.000

Se describe el Suelo No Urbanizable, en función de las clasificaciones y categorías definidas en la LOUA.

### I.a.2

#### Planeamiento Vigente:

##### Clasificación y categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

Información

1/3.000

Se han descrito las clasificaciones y categorías del suelo, tanto en Suelo Urbano y Suelo apto para Urbanizar, derivadas de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La clasificación del Suelo Urbano y Suelo apto para Urbanizar coincide con la determinada en las NNSS'96 y en las Innovaciones aprobadas definitivamente.

La delimitación de las UEs y de los sectores es la prevista en las NNSS o en los expedientes de Modificación de límites tramitados y aprobados definitivamente.

### 1.c.2

#### Adaptación Parcial:

##### Clasificación y categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

Ordenación Estructural

1/3.000

Se describe el suelo del municipio en función de las clasificaciones y categorías definidas en la LOUA.

## II. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES

### II.a.1

#### Planeamiento Vigente:

#### Ámbitos de protección y Afecciones.

Información  
1/30.000

Se recogen los ámbitos de protección y afecciones descritas por las NN.SS..

### II.b.1

#### Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente:

#### Ámbitos de protección y Afecciones.

Información  
1/30.000

Se recogen los ámbitos de protección y afecciones sobrevenidas por legislación específica.

### II.c.1

#### Adaptación Parcial:

#### Ámbitos de protección y Afecciones.

Ordenación Estructural  
1/30.000

Se recogen los ámbitos de protección y afecciones descritas por las NN.SS., además de las sobrevenidas por legislación específica.

## III. SISTEMAS GENERALES

### III.a.2

#### Planeamiento Vigente:

#### Sistemas Generales.

Información  
1/3.000

Se recogen los Sistemas Generales incluidos en las NNSS, así como los Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras ejecutados que tienen un carácter de Sistema General.

### III.b.2

#### Condiciones sobrevenidas al planeamiento vigente:

#### Sistemas Generales.

Información  
1/3.000

Se recogen los elementos de Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras ejecutados que tienen un carácter de Sistema General, además de los sistemas aprobados de carácter estructural.

### III.c.2

#### Adaptación Parcial:

#### Sistemas Generales.

Ordenación Estructural  
1/3.000

Se recogen los Sistemas Generales incluidos en las NNSS, así como los Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras ejecutados que tienen un carácter de Sistema General. También se reflejan los sistemas aprobados de carácter estructural.

## IV. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### IV.a.2

#### Planeamiento Vigente:

#### Usos Globales y Clasificación del suelo urbano y urbanizable.

Información  
1/3.000

Se describen los usos globales asignados por las Normas Subsidiarias, diferenciando de si se trata de suelo urbano o urbanizable.

### IV.c.2

#### Adaptación Parcial:

#### Usos Globales y Clasificación del suelo urbano y urbanizable.

Ordenación Estructural  
1/3.000

Se describen los usos que la Adaptación Parcial asimila de la LOUA, además de diferenciar sobre que clase de suelo se ubica. Se incluyen las densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en Suelo Urbano, y por sectores en Suelo Urbanizable.

