

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE ORCERA (JAÉN)

**2622** *Aprobación definitiva de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Orcera a la LOUA.*

#### **Anuncio**

Don Sergio Rodríguez Tauste, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Orcera (Jaén).

#### **Hace saber:**

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2016, aprobó con carácter definitivo por mayoría absoluta el documento técnico de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Orcera a las determinaciones de la LOUA; el documento ha sido inscrito en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento con fecha 1 de junio de 2016 con el número de asiento 1/2016.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 11/2008, de 22 de enero se procede a la publicación del articulado de la Adaptación mediante el siguiente Anexo:

#### Índice

1. Memoria Justificativa: Contenido y Alcance.
  - 1.1. Objeto-Alcance.
  - 1.2. Planeamiento urbanístico vigente.
  - 1.3. Planificación Territorial y legislación específica vigentes.
  - 1.4. Conveniencia y oportunidad de la Adaptación Parcial.
  - 1.5. Contenido de la Adaptación Parcial.
  - 1.6. Clasificación del suelo según planeamiento general vigente y su adecuación a la LOUA.
  - 1.7. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
  - 1.8. Sistemas Generales con destino a Dotacional Público.
  - 1.9. Usos, densidades y edificabilidades. Áreas de Reparto.
  - 1.10. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural.
2. Anexos a las Normas Urbanísticas.

*1. Memoria Justificativa: Contenido y Alcance.*

*1.1 Objeto-Alcance*

El presente documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Orcera a la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), tiene por objeto la adecuación de las determinaciones contenidas en el planeamiento general urbanístico vigente del Municipio de Orcera, a las disposiciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2.002, conforme a lo establecido en el Decreto 11/2.008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Regulando el citado Decreto 11/2.008, el procedimiento de Adaptación Parcial del planeamiento urbanístico vigente, en nuestro caso, Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Orcera a las determinaciones de la LOUA, de acuerdo con lo establecido en sus disposiciones transitorias primera y segunda, regulando su contenido, plazo y alcance.

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

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

*1.2. Planeamiento Urbanístico Vigente*

Como ya se dijo, se corresponde con la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 23 de Septiembre de 1987.

Entendiendo, así mismo como planeamiento vigente los siguientes:

- Las Innovaciones de las NN.SS. aprobadas definitivamente en las fechas: 13/11/1992 (JA-170/92 y JA-176/92), 06/05/99, 03/02/2000, y 23/06/08.
- Los planeamientos de desarrollo, que se concretan y corresponden con los Planes Parciales también aprobados definitivamente en fechas: 29/11/1993, 06/05/99, 03/02/00.

Existen numerosos documentos relativos a innovaciones de las NN.SS. o planeamiento de desarrollo que habiendo sido aprobados inicialmente no recibieron la aprobación definitiva, no siendo por tanto de aplicación.

### 1.3. *Planificación Territorial y Legislación Específica Vigentes*

Habrà de tenerse en cuenta la normativa deriva de:

a) Por legislación específica:

- Parque Natural de Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas.
- Vías pecuarias.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Viario.
- Monte Público.
- PORN y PRUG de la Sierra de Cazorla.
- ZEPA "Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas" (ES0000035)
- LIC "Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas" (ES0000035)
- Protección del Patrimonio Histórico, cultural y arqueológico.

b) Por planificación territorial:

- Plan de Ordenación del territorio de la Sierra de Segura.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía,

c) Planificación Urbanística:

- Protecciones recogidas en las NN.SS.

### 1.4. *Conveniencia y Oportunidad de la Adaptación Parcial*

De lo expuesto en el anterior punto 1 "Objeto- Alcance", y al entrar en vigor la LOUA con posterioridad al planeamiento general vigente, la conveniencia viene dada por:

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

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

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

### 1.5. *Contenido de la Adaptación Parcial*

Teniendo en cuenta que según el artículo 3.3 del Decreto 11/08, la Adaptación no podrá:

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

b) Clasificar nuevos suelo 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 del artículo 4.3.

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

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

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

La presente Adaptación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/08, tiene que dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal de Orcera, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos:

1.5.A. Memoria justificativa del contenido y alcance:

Que incluye lo siguiente:

Certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

Y en relación al artículo 3 del citado Decreto, todos los siguientes:

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

- a) Suelo Urbano consolidado y no consolidado.
- b) Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado.
- c) Suelo No Urbanizable en las categorías de especial protección por legislación específica. de especial protección por planificación territorial o urbanística y de carácter natural y rural.

1.5.A.2. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y a la disposición transitoria única de la Ley 13/05, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, identificando los sectores a los que les es exigible dicha reserva, justificando el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico por las correcciones de edificabilidad y de densidad, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

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

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

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

1.5.A.4. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento general vigente, introduciendo las previsiones sobre suelo destinado a vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 3. 2.b) de la Ley 7/02.

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

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

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

1.5.B. Anexo a las normas urbanísticas:

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

Así mismo contempla la sistemática y criterios seguidos para la obtención de las áreas de reparto, dotaciones, espacios libre, edificabilidades globales y densidades.

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

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

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

1.5.D. Planimetría:

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

- a) Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- b) Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- c) Ámbitos de protección.

d) Sistemas Generales.

e) Usos y edificabilidades globales por zonas en el suelo urbano y por sectores en el suelo urbanizable.

1.6. *Clasificación del Suelo:*

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

El planeamiento general vigente, Revisión de las Normas Subsidiarias de 1987, clasifica el suelo del municipio de acuerdo con las clases legalmente establecidas en su fecha:

- Suelo urbano.
- Suelo apto para urbanizar.
- Suelo no urbanizable:
  - Protección Sectorial (Protegido)
    - Patrimonio histórico, cultural y arqueológico.
    - Cauces, riberas y márgenes,
    - Flora y fauna.
    - Vías pecuarias
  - Especial Protección:
    - PEPMF: CS-11 (en virtud del apartado 3.3.7.1 de las NN.SS.), y PORN y PRUG Segura, Cazorla y Las Villas.
    - Áreas de Especial Protección:
      - . Áreas Forestales de interés naturalístico.
      - . Cuencas alimentadoras de Embalses.
      - . Áreas Forestales de interés.



Para su adecuación a las determinaciones establecidas en el Título I de la LOUA, sobre régimen urbanístico del suelo, se tienen en cuenta sus artículos 45, 46 y 47, que establecen

tres clases de suelo con sus categorías correspondientes Y que según la clasificación del planeamiento vigente, se clasifica como:

- Suelo urbano:
  - Consolidado.
  - No consolidado.
- Suelo urbanizable:
  - Ordenado.
  - Sectorizado.
  - No sectorizado
- Suelo no urbanizable:
  - De especial protección por legislación específica.
  - De especial protección por planificación territorial o urbanística.
  - De carácter natural o rural.
  - Del hábitat Rural Diseminado.

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

#### 1.6.1.1 Suelo Urbano:

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

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

Este tipo de suelo se corresponde con las categorías siguientes:

##### 1.6.1.1.1. Suelo Urbano Consolidado:

Es aquel que se encuentra en alguna de las circunstancias anteriores y que está urbanizado o tiene la condición de solar. Así mismo, se considera suelo urbano consolidado, aquel que

habiendo estado clasificado como urbanizable, se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones o circunstancias anteriores.

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

1.6.1.1.2. Suelo Urbano No Consolidado:

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

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

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

Dado que este tipo de suelo, incluido en unidades de ejecución, salvo el incluido en la nueva UE-3, no poseen la ordenación gráfica y urbana detallada y determinadas sus condiciones urbanísticas y edificatorias desde el planeamiento general, le son de aplicación las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA así como las determinaciones sobre previsión de viviendas protegidas; ello siempre y cuando no se altere su ordenación urbana detallada o sus condiciones urbanísticas y edificatorias a partir de la aprobación de este documento.

Por tanto, en relación a la Unidad de Ejecución UE-3, ordenada gráficamente, y con condiciones urbanísticas y edificatorias establecidas en la modificación de NN.SS. aprobada el 23 de junio de 2008, le será de aplicación lo establecido en el último párrafo del apartado 2.b del art. 3 del Decreto 11/2.008 en el sentido de que no le será exigida la reserva de suelo para vivienda protegida. Al resto de las Unidades de Ejecución, al no tener establecidas su ordenación y condiciones urbanísticas, le serán de aplicación lo establecido en el art. 10.1. A) b) y las reglas sustantivas y estándares establecidas en el art. 17 de la



LOUA, así como lo establecido en la D.P. única de la L. 13/05; si bien, previa redacción y ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, PERI según las vigentes NN.SS.

1.6.1.2. Suelo Urbanizable:

Es aquel que las NN.SS. clasifica como Suelo Apto para Urbanizar, distinguiéndose tres categorías:

1.6.1.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado:

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

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

1.6.1.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado:

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

1.6.1.2.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado:

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

Esta última categoría de suelo no existe en el planeamiento que nos ocupa.

1.6.1.3. Suelo No Urbanizable:

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

1.6.1.3.1. De Especial Protección por Legislación Específica:

Se entienden así los:

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

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

- Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.
- Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

#### 1.6.1.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Se entienden así los:

- Que son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio planeamiento general, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Que sean necesarios para la protección del litoral.
- Que sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento general vigente y que resulten de aplicación conforme a la legislación sectorial.

#### 1.6.1.3.3. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:

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

#### 1.6.1.3.4. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:

Se entienden así los:

- Que se consideran necesarios de preservación por su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Que sean necesarios el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos

públicos o de interés público.

- Que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tales que estén acreditados en el planeamiento sectorial.
- Que proceda la preservación de su carácter de no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Que sean improcedentes sus transformación al tener en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

1.6.2. Clasificación del suelo según esta adaptación:

1.6.2.1. Suelo Urbano:

- Consolidado: Se considera así tanto el que conforma la trama urbana actual de los cascos urbanos como los suelos provenientes de la ejecución del planeamiento y que están totalmente urbanizados; correspondiéndose éstos últimos con los incluidos en parte de la antigua UE-3, los polígonos 3 y 1ª del SAUII (menos las manzanas de este último sector que no han sido recepcionadas y que hasta su recepción constituirán Suelo Urbanizable Ordenado), el polígono industrial y la antigua UE-1 (modificada el 6/05/99).
- No consolidados Son los incluidos en los ámbitos de gestión y desarrollo, cuyo planeamiento de desarrollo no está aprobado definitivamente o sin urbanización totalmente ejecutada; la UE-3 consta con la ordenación urbana detallada, (gráfica), y determinadas sus condiciones urbanísticas y edificatorias en sus correspondiente ficha de condiciones urbanísticas, el resto no cuenta con ordenación o concreción de determinaciones, es decir, sin ficha de condiciones urbanísticas.

Se corresponden con los incluidos en las UU.EE - 2, 4, 5 y 6, así como porciones del suelo urbano residencial (porción localizada al noreste de la U.E.4) y tolerancia industrial que se recogían como suelo urbano en las NN.SS. (no incluido en UU.EE) y que no cuentan con los servicios necesarios.

1.6.2.2. Suelo Urbanizable:

Se delimita de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable, (art. 46 de la LOUA y art. 4.3 del Decreto 11/08), e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las categorías que más adelante se especifican. Para este tipo de suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda y en la Disposición Adicional del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación Parcial; y sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación:

- Ordenado: Actualmente en esta situación se encuentra tan solo una zona del polígono 1ª del sector SAU-II, que teniendo su plan parcial y los proyectos relativos a la gestión y urbanización aprobados, no ha completado en parte su urbanización, el área afectada ha

sido grafiada en los planos 3,4,5 y 6 con esta clasificación. Diversas ordenaciones existentes en otros sectores no desarrollados no han sido objeto de aprobación definitiva, por lo que no son acreedoras de esta clasificación.

- Sectorizado: Se considera así el incluido en el sector SAU.I, y en los polígonos 1B, 2 y 4 del sector SAU.II con planeamiento de desarrollo aprobado provisionalmente.
- No Sectorizado: Actualmente no hay suelo en esta situación.

1.6.2.3. Suelo No Urbanizable:

a) De especial protección por legislación específica:

Se corresponde con:

- Espacio Natural Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas.

Siendo la normativa de aplicación:

- Decreto 10/86, por el que se crea el Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.
- Decreto por el que se aprueba el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.
- Decreto 344/88, Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- Ley 2/89, Inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.
- Ley 4/89, sobre conservación de los espacios naturales y de flora y fauna silvestres.

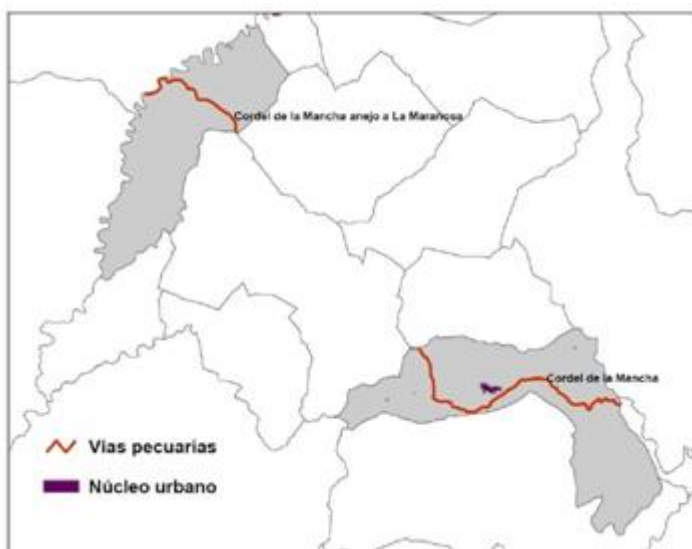


- Vías pecuarias.

Vías Pecuarias del Término Municipal de Orcera		
Denominación	Longitud	Anchura legal
Cordel de la Mancha		37,61 m
Cordel de la Mancha anejo de La Marañososa		37,61 m
Descansadero de La Noguera		3.000 m <sup>2</sup>

Siendo la normativa aplicable:

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



- Dominio Público Hidráulico.

Siendo la Normativa aplicable:

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

- Montes Públicos.

Montes públicos del término municipal de Orcera		
Denominación	Código	Tipo protección
Gilberte	JA-10178-JA	Monte público
Valdemarin	JA-11021-JA	Monte público

Peña Alta	JA-11024-JA	Monte público
Navalcaballo	JA-70001-AY	Monte público

Siendo la Normativa aplicable:

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

• PORN Y PRUG de la Sierra de Cazorla. Área de Reserva Ecológica (Grado A) y Área de interés ecológico-forestal (Grado B).

Siendo la Normativa aplicable:

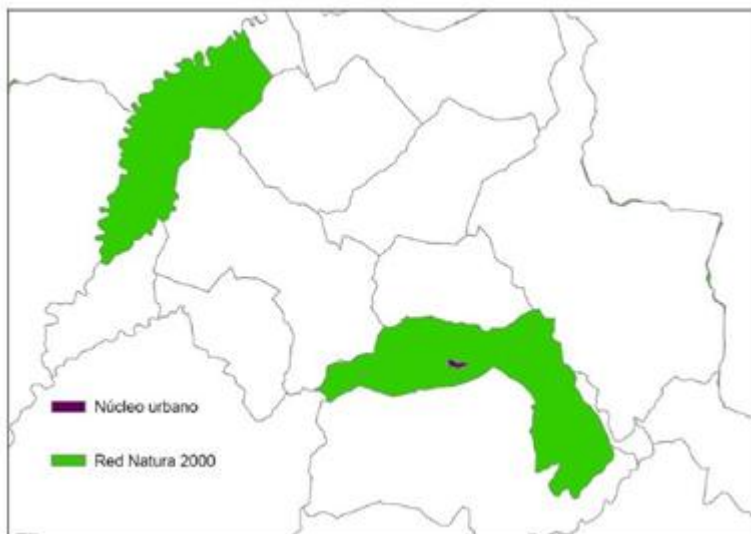
- Decreto 277/99, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, PORN, y Plan Rector de Uso y Gestión, PRUG.

- Decreto 164/06, por el que se proroga el PRUG.

- Decreto de 25 de enero de 2.010, por el que se proroga el PORN.

• RED NATURA 2000: La Red Natura 2000 es una red ecológica europea formada por las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y por las Zonas de especial protección para las aves (ZEPA). Esta red de espacios coherentes se fundamenta en la política de conservación de la naturaleza de la Comisión Europea para todos los estados miembros de la Unión Europea con la adopción de la Directiva 92/43/CEE del 21 de mayo de 1992 relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestres, más conocida como Directiva Hábitats. Su fin es garantizar el mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural. Para ello se persigue fomentar un uso sostenible de su medio y sus recursos con el fin de garantizar el espacio a generaciones venideras Orcera está incluido en dos Lugares de Interés Comunitario, por lo que forma parte de la Red Natura 2000.

Red Natura 2000 en Orcera				
Código	Nombre	Superficie (ha)	% Sup del municipio protegida	% Sup del LIC en municipio
ES0000035	SIERRAS DE CAZORLA, SEGURA Y LAS VILLAS	210.065,23	43,69	3,07
ES6160008	CUENCAS DEL RUMBLAR, GUADALEN Y GUADALMENA	179.500,90	56,11	3,37



• Humedales: La Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía ha dispuesto como instrumento de desarrollo del Plan Andaluz de Humedales, entre ellos la creación del Inventario de Humedales de Andalucía (IHA).

El IHA se crea y regula en el Decreto 98/2004, de 9 de marzo, y constituye un catálogo de naturaleza administrativa y carácter público de los humedales andaluces que tienen especial valor natural, ya sea de orden edafológico, geomorfológico, hídrico-químico, ecológico, biológico o cultural.

La inclusión de un humedal en el Inventario de Humedales de Andalucía, supondrá su denominación como "Humedal Andaluz", habida cuenta de sus intrínsecos valores naturales, y con independencia de que se trate de un humedal declarado como espacio natural protegido.

La información recopilada para los humedales, incluido en el IHA quedará integrada en la Sección de Humedales del Registro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (regulado por el Decreto 95/2003, de 8 de abril) con objeto de establecer criterios para la conservación y uso de estos ecosistemas singulares.

En el municipio de Orcera se ha incluido en el IAH:

Humedal/es	Tipología de Humedal	Espacio Natural Protegido en el que se encuentra	Figura legal de protección
Laguna de Orcera	Interior	Sierras de Cazorla, Segura y las Villas	Parque Natural

b) De especial protección por planificación territorial o urbanística:

Se corresponde con:

b.1) Planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura
- Plan de Ordenación de Andalucía, arts. 21 y 38.

b.2) Planificación Urbanística:

- Espacio Catalogado.
- Áreas Forestales de Interés naturalístico.
- Zona de Protección de Embalse
- Cuencas alimentadoras de embalses de regulación.

c) Del Hábitat Rural Diseminado:

En el Avance/Ordenanza Municipal aprobada por el Ayuntamiento de Orcera en virtud del art. 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se delimitan los siguientes hábitats rurales:

-La Hueta



-Linarejos





-Valdemarín



-Valdemarín Alto



Estos Hábitats son delimitados en virtud del art. 4.2 del Decreto 2/2012 de la JA, sin embargo carecen de ordenación particularizada hasta que se redacte un PGOU. Hasta tanto las condiciones de aplicación se corresponden con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 2/2012.

d) De carácter natural o rural: No existen en el municipio al estar protegido tona el Suelo No Urbanizable del término.

#### *1.7. Disposiciones que Garantizan el Suelo Suficiente para Cubrir las Necesidades de Vivienda Protegida.*

De forma genérica, en relación con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y con lo establecido en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/05: Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, se ha de establecer de manera genérica para las áreas o sectores de uso residencial, la obligatoriedad de reservar el suelo suficiente para consumir el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de derecho objetivo en cada ámbito, con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, pudiendo el Plan eximir total o parcialmente de esta obligación, de forma motivada, a áreas o sectores de densidad inferior a 15 viv/ha que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas, pero siempre y cuando se prevea su compensación en los restos de ámbitos, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de vivienda en el conjunto de los núcleos residenciales.

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

Las determinaciones anteriores, no serán exigibles ni a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007,



ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial a la LOUA, entendiéndose, en relación con el artículo 7.2. del Decreto 11/08, que el inicio del trámite de aprobación es el acto de someter al trámite de información pública el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

En base al apartado anterior y en relación con la Ley 13/05 y con el Decreto 11/08, dado que el planeamiento general vigente, no establece la ordenación detallada en todos los suelos urbanos no consolidados, debe garantizarse el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida en las UU.EE - 2, 4, 5, 6 y 7 así como el sector SAU.1, y en los polígonos 1B, 2 y 4 del sector SAU.II. Por lo que corresponde a los PERI (prescritos por las NN.SS. como preceptivos para el desarrollo de las UE) y a los Planes Parciales, fijar la reserva de suelo necesaria para materializar la edificabilidad para vivienda protegida establecida en el art. 10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

No obstante, a partir de la entrada en vigor de este documento de Adaptación Parcial a la LOUA, se habrán de tener en cuenta las siguientes circunstancias:

En lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida, cualquier Innovación que se realice deberá tener en cuenta lo establecido en la LOUA y Ley 13/05; debiendo, asimismo, cumplir con todo lo establecido en el Título I de la LOUA.



#### 1.8. *Sistemas Generales con Destino a Dotacional Público*

Conforme al artículo 3.2.c) del Decreto 11/08, la identificación de los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas y construcciones de destino dotacional público, constituye los suelos destinados a:

a) Parques, jardines y espacios libres de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. A).c).c1) de la LOUA, y si los mismos no alcanzasen las previsiones establecidas en el artículo anterior, éstos deberán aumentarse hasta alcanzar las previsiones citadas en dicho artículo, es decir, de cinco a diez metros cuadrados por habitante, previsión que se concreta en este PGOU-Adaptación y a la que tendrá que ajustarse toda innovación parcial que se tramite, (en los términos establecidos en el Anexo Normativo, 2.1: "Nuevas determinaciones y modificaciones introducidas al planeamiento general vigente").

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

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

A los efectos de todo ello, este documento de Adaptación Parcial, refleja las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación territorial cuyos efectos han sido sobrevenidos al planeamiento general vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

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

Las NN.SS. vigentes, por su antigüedad, son deficientes a la hora de señalar los equipamientos objeto de dotación general o local, por lo que salvo en los casos del polígono industrial y de los sectores del SAU.2. que han sido desarrollados mediante planeamiento de desarrollo, el planeamiento vigente no recoge los equipamientos, por lo que corresponderá a este documento recoger los terrenos y centros que están destinados de hecho a estos fines.

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

Se proponen los siguientes:

- Comunicaciones: Red de Carreteras.
- Áreas libres:
  - Parques urbanos (jardines y espacios libres)
- Redes o unidades de servicio:
  - Construcciones vinculadas a los servicios hidráulicos (depósitos reguladores de abastecimiento de agua, depuradoras).
  - Matadero.
  - Escombrera.
  - Cementerio.
  - Punto Limpio.
- Zonas destinadas a distribución de energía eléctrica (subestación eléctrica y líneas de transporte).
- Equipamientos públicos:
  - Campo de fútbol, piscina municipal y polideportivo.
  - Centros docentes de enseñanzas primaria y secundaria obligatorias.
  - Equipamientos sanitarios.
  - Centros culturales, administrativos y asistenciales.
  - Centro de servicio y otros equipamientos, (almacén municipal, mercado de abastos y Guardia Civil).



#### 1.9. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales. Áreas de Reparto

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

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

No obstante lo anterior, en caso de áreas de reforma interior, los Planes Especiales que las ordene deberán justificar de forma expresa y detallada tanto las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el citado artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad, como, de acuerdo con el artículo 5 del planeamiento vigente, sobre desarrollo de las Normas Subsidiarias, su necesidad o conveniencia. En estas áreas, en ningún caso la edificabilidad podrá superar las cien viviendas por hectárea ni la edificabilidad los uno coma treinta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

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

1.9.1. Usos, densidades y edificabilidades globales contemplados en el planeamiento vigente:

1.9.1.1. Suelo urbano:

a) Usos.

Se establecen los usos globales de Residencial, de Tolerancia Industrial y de Industrial, con los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial - Casco Antiguo
- Residencial – Ensanche.
- Residencial – unifamiliar. Sector SAU.2 polígono 3
- Residencial – unifamiliar. Sector SAU.2 polígono 1A
- Tolerancia industrial - Ensanche.
- Industrial.

b) Densidades:

- En el suelo urbanizado consolidado, no se establecen directamente.
- En el suelo incluido en unidades de actuación, se establecen directamente, por las NN.SS., siendo:

<b>Densidad de viviendas en U.A</b>	
UA.2	75 viv/Ha
UA.3	55 viv/Ha
UA.4	55 viv/Ha
UA.5	55 viv/Ha
UA.6	55 viv/Ha
UA.7	55 viv/Ha

En el caso de la UA.1 no quedaba establecida, pero ésta fue objeto de ordenación por la Modificación puntual de las NN.SS. aprobada el 6/5/1999 y fue desarrollada posteriormente.

c) Edificabilidades globales:

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

En el caso del suelo incluido en unidades de actuación no se establece edificabilidad global alguna. Remitiéndose solo a las condiciones de volumen definidas para la zona Ensanche.

1.9.1.2. Suelo Apto para Urbanizar:

Se corresponde con los suelos incluidos en las delimitaciones de los sectores denominados SAU.1 y SAU.2, el primero sin planeamiento aprobado definitivamente, y sin urbanizar; y el segundo, fraccionado por varias Innovaciones, en el que quedan sin ordenar ni urbanizar los polígonos 1B, 2 y 4. El sector industrial (creado en la Modificación puntual de las NN.SS. aprobada el 6/5/1999) fue desarrollado y urbanizado posteriormente; igualmente ocurrió con los polígonos 1A y 3 del SAU.2.

a) Usos.

Se establecen los siguientes usos:

- Residencial – Sector SAU.1
- Residencial – unifamiliar. Sector SAU.2. Polígonos 2 y 4
- Residencial – unifamiliar. Sector SAU.2. Polígono 1B

b) Densidades:

En los sectores de suelo Apto para Urbanizar, no se establece en las NN.SS., salvo por el caso del polígono 1 del sector SAU.2, que fue objeto de la Modificación puntual de las NN.SS. aprobada el 3/2/2000, en la que se establece una densidad de 40 viv/Ha.

c) Edificabilidades globales:

La edificabilidad global en el sector SAU.1: no queda claramente definida, ya que las NN.SS. recogen el parámetro “edificabilidad superficial” sin señalar si se corresponde con la global o con la neta. Dado que los 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignados resultan imposibles de ser manifestados en el sector (ya que una vez descontadas las cesiones correspondientes a dicho montante de edificabilidad y el viario, el poder localizar toda la superficie edificable requeriría alturas de 6 plantas) cabe entender que, aunque de modo desafortunado, las NN.SS. consignaron la edificabilidad neta y no la global. Por todo lo anterior, consideraremos que la edificabilidad de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignada en las NN.SS. constituye una edificabilidad neta.

Otro tanto ocurre con el SAU.2, en el que la innovación de 13/11/92 entendió que la “edificabilidad superficial” se correspondía con la neta, para acto seguido cambiarla a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y desarrollar de esa manera el Plan Parcial del 29/11/93. Y contrariamente, la innovación de 3/2/2000, aunque cambió los 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de “edificabilidad superficial” a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la consideró como edificabilidad global en el plan Parcial siguiente. Por coherencia con lo señalado en el apartado anterior, siguiendo el mismo criterio adoptado para el SAU.1, consideraremos que la edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignada en las NN.SS. constituye una edificabilidad neta. El polígono 1B del SAU.2 tiene fijada su edificabilidad global en una innovación de planeamiento aprobada el 3/2/2000, siendo ésta de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

1.9.2. Usos, densidades y edificabilidades globales contemplados en la presente Adaptación Parcial:

En aplicación del artículo 3.2.d) del Decreto 11/08, y en referencia a las Normas Subsidiarias, estos parámetros se establecen para los suelos urbanos consolidados y no consolidados y suelos urbanizables ordenados, no estableciéndose correcciones de densidad ni de edificabilidad; si bien, estas habrán de realizarse en las futuras innovaciones parciales en ámbitos de uso residencial, en las que habrá de tenerse en cuenta, para correcciones de edificabilidad y densidad, lo establecido en el siguiente punto 9.2.1.3.

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

1.9.2.1. Suelo urbano.

1.9.2.1.1. Suelo urbano consolidado:

a) Usos

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

Debemos señalar que el uso global "Tolerancia Industrial" es una determinación de las NN.SS. originales, sin que sea un uso contemplado en la normativa ambiental vigente, ni estar entre los usos recogidos por la LOUA en su art. 17 a efectos de establecer las dotaciones correspondientes en las áreas de desarrollo. Por cuanto este documento (en cumplimiento del art. 3.3.f del Decreto 11/2008) no puede establecer cambios en las determinaciones estructurales del planeamiento general, dicho uso queda como un uso a extinguir. Corresponde a las innovaciones del planeamiento vigente que se acometan con posterioridad a este documento adaptar el uso global a uno compatible con el marco legal vigente.

b) Densidades:

- Suelo urbano consolidado asumido por las propias NN.SS, (núcleo urbano):

Se definen 2 zonas residenciales de tipologías edificatorias y crecimientos homogéneos, en las que al tratarse de, núcleo urbano tradicional, en los que la población ha ido decreciendo, se considera y estima que el suelo vacante forma parte del predio familiar secular, entendiéndose así que esencialmente las actuaciones edificatorias se dirigen a la rehabilitación o renovación; en base a ello, la densidad para cada Área Homogénea se calcula teniendo en cuenta el número de habitantes empadronados, el número existente de viviendas y la superficie del ámbito.

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

<b>Densidad en suelo urbano consolidado</b>	
Casco antiguo	30-50 viv/Ha
Ensanche residencial	15-30 viv/Ha
Ensanche Tolerancia Industrial	5-15 viv/Ha

- Suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo y ejecución del planeamiento general:

Se definen dos zonas residenciales provenientes del desarrollo de dos polígonos del SAU2 (el 1ª y el 3) que tienen su densidad establecida. Así como la antigua UA1, y la zona de la antigua UA3 que fue dejada fuera de ésta, ambas actuaciones fruto de las innovaciones de de las NN.SS. aprobadas el 6/5/1999 y el 23/6/2008.



<b>Densidad en polígonos SAU2 desarrollados</b>	
Polígono 3	75 viv/Ha*
Polígono 1A	40 viv/Ha

\* Según Plan Parcial.

En cuanto a las zonas desarrolladas que formaban parte de Unidades de actuación, éstas no se han desarrollado como parte normal del proceso de desarrollo sistemático en virtud de las condiciones prescritas en las NN.SS.. En el caso de la UA1, ésta se desarrollo conforme a una innovación que la ordenó, y posteriormente fue objeto de reparcelación y urbanización. La zona de la UA3 que fue excluida en ésta en la innovación de de las NN.SS. aprobada el 23/6/2008, lo fue por su grado de consolidación, al margen de su desarrollo sistemático, habiendo adoptado una estructura propia de las zonas de ensanche colindantes. Por estas razones ambas zonas se constituyen con la misma densidad que el resto de la zona Ensanche residencial.

- En ambos tipos de suelo:

Para futuras Innovaciones parciales, en relación con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/08 sobre ajustes de edificabilidad y densidad, se concretan para los futuros cálculos de la densidad, coeficientes de homogeneización en función del régimen de vivienda, es decir, libre y protegida, y según la tipología edificatoria, reflejados en el apartado 2.2.2.2.

d) Edificabilidades globales:

- Suelo urbano consolidado asumido por las propias NN.SS, (núcleo urbano):

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

<b>Edificabilidad global en suelo urbano consolidado</b>	
Casco antiguo	1,9 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ensanche residencial	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ensanche Tolerancia Industrial	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

- Suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo y ejecución del planeamiento general:

Se definen dos zonas residenciales provenientes del desarrollo de dos polígonos del SAU2 (el 1<sup>a</sup> y el 3) que tienen su edificabilidad global establecida. Así como la antigua UA1, y la zona de la antigua UA3 que fue dejada fuera de ésta, ambas actuaciones fruto de las innovaciones de de las NN.SS. aprobadas el 6/5/1999 y el 23/6/2008.

<b>Edificabilidad global en polígonos SAU2 desarrollados</b>	
Polígono 3	0,43 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s *
Polígono 1A	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Polígono industrial	1,1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

\* La innovación de 13/11/92 no señala la edificabilidad global, ésta es deducida en el Plan

Parcial.

Al igual que se señaló previamente en relación a la densidad de vivienda, las zonas desarrolladas que formaban parte de Unidades de actuación se constituyen con las misma edificabilidad global que el resto de la zona Ensanche residencial.

- En ambos tipos de suelo:

Para futuras Innovaciones parciales, en relación con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/08 sobre ajustes de edificabilidad y densidad, se concretan para los futuros cálculos de la edificabilidad global, coeficientes de homogeneización en función del régimen de vivienda, es decir, libre y protegida, y según la tipología edificatoria, reflejados en el apartado 2.2.2.2.

e) Cuadro de áreas homogéneas:

Zona	Área homogénea	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Densidad Viv/Ha
C. Antíguo	AH-1	Residencial	123.500	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1,9	* 30-50
Ensanche	AH-2	Residencial	230.743	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	* 15-30
Ensanche	AH-3	Tolerancia Industrial	52.546	2/3	80	2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	* 5-15
Polígono Industrial	AH-4	Industrial	32.000	-	85	7 m <sup>3</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,1	-
Polígono 3 SAU2	AH-5	Residencial	20.992	2	50	0,8 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	** 0,43	75
Polígono 1A SAU2	AH-6	Residencial	25.491	3	80	1,2/2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1	40

\* NN.SS. no señalan la edificabilidad global ni la densidad, éstas son deducidas de las condiciones existentes.

\*\* La innovación de 13/11/92 no señala la edificabilidad global, ésta es deducida en el Plan Parcial.

1.9.2.1.2. Suelo urbano no consolidado:

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

a) Áreas de Reparto:

Se identifican tantas áreas de reparto como unidades de ejecución existen.

b) Usos:

Por esta Adaptación Parcial se establecen los usos globales de Residencial, Tolerancia Industrial y de Industrial, con los usos pormenorizados y permitidos establecidos según las Normas Subsidiarias en las distintas zonificaciones y sectores ya desarrollados, introduciéndose el uso pormenorizado de Residencial de vivienda protegida.

c) Densidades:

Para el suelo incluido en unidades de actuación, se mantiene el que las NN.SS. establecían directamente, siendo:

Densidad de viviendas en U.A	
UA.2	75 viv/Ha
UA.3	55 viv/Ha
UA.4	55 viv/Ha
UA.5	55 viv/Ha
UA.6	55 viv/Ha
UA.7	55 viv/Ha

En el caso de la UA.1 no quedaba establecida, pero ésta fue objeto de ordenación por la Modificación puntual de las NN.SS. aprobada el 6/5/1999 y fue desarrollada posteriormente, la densidad de esta zona está aclarada en el apartado correspondiente a suelo urbano consolidado.

d) Edificabilidades globales:

La edificabilidad global de las unidades de actuación no se establecía en las NN.SS., por tanto se establece conforme a la zona homogénea en la que deben integrarse las unidades de actuación (Ensanche Residencial): 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

e) Cuadro de áreas de reparto, edificabilidades y densidades:

Area de Reparto	Uso	Superficie Ha	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Densidad	Desarrollo
AR1-UA2	Residencial	0,7	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	75 viv/Ha	PERI
AR2-UA3	Residencial	0,26	2/3	80	1,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	ED
AH3-UA4	Residencial	1	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR4-UA5	Residencial	0,7	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR5-UA6	Residencial	0,59	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR6-UA7	Residencial	1,75	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI

\* NN.SS. remiten las condiciones a las del ensanche residencial, por lo que operan las mismas disposiciones de edificabilidad global.

f) Aprovechamiento Medio. Coeficientes de homogeneización.

En relación con los artículos 58.1. b) y 60. b) de la LOUA, dado que las NN.SS. no contemplan Área de Reparto alguna, se consideran tantas áreas de reparto como unidades de ejecución existen.

- Adaptación al aprovechamiento medio para la Unidad de Actuación 3:

- Dado que la unidad cuenta, desde el planeamiento general (innovación), con ordenación física detallada y pormenorizada y asignación de condiciones urbanísticas y edificatorias, no se le asigna la obligatoriedad de dotación de viviendas protegidas, por lo que no se hacen correcciones de densidad ni de edificabilidad.

• Dado que en el planeamiento general no se contempla el concepto de aprovechamiento medio, solo que la edificabilidad o techo edificatorio de cada unidad vendrá determinados en función de los parámetros edificatorios de los usos asignados y según la ordenación urbanística que se determina en el planeamiento general y, que tampoco establece coeficientes de homogeneización, se entiende que el coeficiente de homogeneización es siempre la unidad y por tanto, así mismo se entiende, en relación con el artículo 60 de la LOUA, como Aprovechamiento Medio actual de cada Unidad de Ejecución, el valor resultante de dividir el techo edificatorio residencial total y objetivo entre la superficie total de cada unidad.

- Coeficientes de homogeneización y porcentaje de viviendas protegidas a tener en cuenta en el resto de Unidades de Actuación y futuras innovaciones parciales:

- Se establece el coeficiente de uso de vivienda libre igual a 1,00.
- Se establece el coeficiente de uso de vivienda protegida igual a 0,79
- El porcentaje mínimo de viviendas protegidas no podrá ser inferior al treinta por ciento de la superficie construida con uso residencial.

1.9.2.2. Suelos urbanizables: sectorizado:

a) Áreas de Reparto:

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

b) Usos:

Por esta Adaptación Parcial, se establece el uso global de residencial (el polígono industrial SAUI ya fue objeto de desarrollo completo), cuyos usos pormenorizados, según el planeamiento son los siguientes:

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar (Sector SAU1 y polígono 1B del SAU2).
- Residencial unifamiliar aislada (Sector SAU2, polígonos 2 y 4)

c) Densidades:

La densidad de edificación para los sectores no quedaba definida en las NN.SS.. Con posterioridad, sucesivas innovaciones lo establecieron para algunos polígonos del sector SAU2. Los polígonos restantes del SAU2 (2 y 4) y el SAU1 quedan sin densidad fijada, por lo que se les asignará la densidad correspondiente a su modelo tipológico.

Por cuanto el polígono 3 y el 1A del sector SAU.2 ya han sido desarrollados, el resto de polígonos quedan con la siguiente densidad:

<b>Densidad en sectores SAU</b>	
Polígono 1B-SAU.2	40 viv/Ha
Polígono 2-SAU.2	15 viv/Ha *
Polígono 4-SAU.2	15 viv/Ha *
SAU.1	50 viv/Ha *

\* Densidad correspondiente a los parámetros de ordenación fijados en las NN.SS..

d) Edificabilidades globales:

La edificabilidad global en el sector SAU.1: no queda claramente definida, ya que las NN.SS. recogen el parámetro “edificabilidad superficial” sin señalar si se corresponde con la global o con la neta. Dado que los 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignados resultan imposibles de ser manifestados en el sector (ya que una vez descontadas las cesiones correspondientes a dicho montante de edificabilidad y el viario, el poder localizar toda la superficie edificable requeriría alturas de 6 plantas) cabe entender que, aunque de modo desafortunado, las NN.SS. consignaron la edificabilidad neta y no la global. Por todo lo anterior, consideraremos que la edificabilidad de 1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignada en las NN.SS. constituye una edificabilidad neta, a la que (a falta de ordenación y estimando un desarrollo razonable del ámbito) correspondería una edificabilidad global de referencia de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Otro tanto ocurre con el SAU.2, en el que la innovación de 13/11/92 entendió que la “edificabilidad superficial” se correspondía con la neta, para acto seguido cambiarla a 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y desarrollar de esa manera el Plan Parcial del 29/11/93. Y contrariamente, la innovación de 3/2/2000, aunque cambió los 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de “edificabilidad superficial” a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la consideró como edificabilidad global en el plan Parcial siguiente. Por coherencia con lo señalado en el apartado anterior, siguiendo el mismo criterio adoptado para el SAU.1, consideraremos que la edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignada en las NN.SS. constituye una edificabilidad neta, a la que (a falta de ordenación y estimando un desarrollo razonable del ámbito) correspondería una edificabilidad global de referencia de 0,28 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad global es aplicable a los polígonos 2 y 4 del SAU 2, ya que el polígono 1B tiene fijada su edificabilidad global en una innovación de planeamiento aprobada el 3/2/2000.

En los sectores de suelo Apto para Urbanizar se establecen las siguientes edificabilidades globales en las NN.SS. y sus innovaciones:

<b>Edificabilidades globales en sectores SAU</b>	
SAU2 Polígono 1B	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s *
SAU2 Polígono 2 y 4	0,28 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
SAU1	0,95 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

\* Modificación puntual de las NN.SS. aprobada el 3/2/2000

e) Adaptación al Aprovechamiento Medio. Coeficientes de homogeneización.

Cuadro de edificabilidades y densidades:

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

En el caso de futuras innovaciones parciales se tendrán en cuenta los coeficientes establecidos en el anterior apartado 1.9.2.1.3.b).

Cuadro de estándares y edificabilidades y densidades:

Area de Reparto	Uso	Superficie Ha	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s = A.M.	Densidad	Desarrollo
AR-SAU1	Residencial	5	3	70	1,9 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,95	50 viv/Ha	Plan parcial
AR-SAU2. Polígono 1B	Residencial	3,19	2	-	-	1	40 viv/Ha	Plan parcial
AR-SAU2. Polígono 2	Residencial	1,31	2	25	0,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,28	15 viv/Ha	Plan parcial
AR-SAU2. Polígono 4	Residencial	1,24	2	25	0,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	0,28	15 viv/Ha	Plan parcial

\* NN.SS. remiten las condiciones a las del ensanche residencial, por lo que operan las mismas disposiciones de edificabilidad global.

1.9.2.3. Suelos urbanizables: ordenado:

a) Áreas de Reparto:

Por cuanto se corresponde con los terrenos del polígono 1 del SAU.2 que se han ordenado urbanísticamente pero que no han completado su urbanización, constituyen una única área de reparto, compartida con los terrenos recepcionados y consolidados de este sector.

b) Usos Globales:

Se establece el de Residencial, y los usos pormenorizados y permitidos establecidos según las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial.

c) Densidad:

La zona residencial proveniente del desarrollo del polígono 1 del SAU2 tiene su densidad establecida.

Densidad en polígono SAU2 no consolidado	
Polígono 1A	40 viv/Ha

\* Según Plan Parcial.

d) Edificabilidad global:

Edificabilidad global en polígonos SAU2 no consolidado	
Polígono 1A	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

Para futuras Innovaciones parciales, en relación con lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/08 sobre ajustes de edificabilidad y densidad, se concretan para los futuros cálculos de la edificabilidad global, coeficientes de homogeneización en función del régimen de vivienda, es decir, libre y protegida, y según la tipología edificatoria, reflejados en el apartado 2.2.2.2.

e) Cuadro de áreas homogéneas:

Zona	Area homogénea	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Densidad Viv/Ha
Polígono 1A SAU2	AH-6 *	Residencial	25.491 *	3	80	1,2/2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1	40

\* El área homogénea es compartida con la zona del Polígono 1ª desarrollada completamente.

*1.10. Previsiones Generales De Programación y Gestión de los Elementos o Determinaciones de la Ordenación Estructural. Espacios Libres en el Casco.*

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

2. Incorporando, en relación con el artículo 10 de la LOUA, la previsión de programación y gestión de espacios libres a fin de adecuarse a las necesidades actuales, y alcanzar una proporción de entre 5 y 10 metros cuadrados de suelo por habitante; y que en atención a las características del municipio, se establece en 5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante. Las NN.SS. recogen en su plano 4 La relación de equipamientos y zonas verdes, correspondiendo la superficie de éstas a aproximadamente 17.000 m<sup>2</sup>. Esta superficie es ampliada con las zonas verdes previstas en las innovaciones de las NN.SS. posteriores (Polígono Industrial y UE3) y por el planeamiento de desarrollo que ha sido ejecutado y que hoy constituye suelo urbano consolidado (Antiguos polígonos 3 y 1ª del SAU2) que recogen un total conjunto adicional de: 9.205,36 m<sup>2</sup>. En razón a ello, y dado que según datos del INE el censo de 2014 se corresponde con 1.927 habitantes, el ratio mínimo de m<sup>2</sup> exigido para el municipio sería de 9.635 m<sup>2</sup>, lo que claramente es inferior a los 17.000 m<sup>2</sup> aproximados que arroja la red básica de espacios libres recogida en las NN.SS..



*2. Anexo a las Normas Urbanísticas.*

Nuevas Determinaciones y Modificaciones Introducidas al Planeamiento Urbanístico General Vigente

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

Estas nuevas determinaciones y modificaciones se realizan al objeto de la adaptación del mismo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con lo establecido en el Decreto 11/08.



*Capítulo 0:*

*Sección Primera: Adaptación a la LOUA.*

Artículo 1: Contenido y alcance:

1. De conformidad con las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 2, 3, 4 y 5 del Decreto 11 de 2.008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferentemente a la construcción de viviendas protegidas, el contenido y alcance, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

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



LOUA).

3. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1. de dicha Ley.

4. El documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento. Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

5. En caso de discrepancia entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias, prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/ 08 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2: Documentación:

A) Adaptación Parcial:

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/08, a fin de obtener un documento omnicomprensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, contiene la siguiente documentación:

- Memoria justificativa o general, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/ 08.
- Anexo a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados o desplazados del planeamiento vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término y de los núcleos urbanos.

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

B) Instrumentos de planeamiento general vigentes:

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

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2.A. Dicha documentación se considerara integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

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

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

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

3. Planos de ordenación estructural,(OE), tanto del término municipal como de los núcleos urbanos, conteniendo las determinaciones previstas en la legislación urbanística: artículo 10.1.A de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía (modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/05 y artículos 3 y 4 del Decreto 11/08).

4. Planos de ordenación completa, que es la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes que serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas.

5. Otros documentos complementarios.

Artículo 3: Criterios de interpretación:

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

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

3. A fin de contrastar las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente con lo regulado en la Ley 7/02, los criterios para la interpretación son los definidos en los

artículos 3 y 4 del Decreto 11/08.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial sobre ordenación estructural y sobre la programación y gestión de la ordenación estructural, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación de la presente Adaptación Parcial, en el caso de contradicción entre ellos.

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

a) La memoria sobre la planimetría.

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

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

d) Las ordenanzas generales sobre las particulares.

e) Los criterios que impliquen una mejor proporción de dotaciones, frente a los que primen el suelo lucrativo.

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

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

a) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en la legislación sectorial.

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

c) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 y 38 de la LOUA, teniendo en cuenta la previsión legal. La contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

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

Artículo 4: Vigencia y suspensión. Innovaciones- modificaciones:

1 El planeamiento general vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 23 de Septiembre de 1.987.

2. De acuerdo con el artículo 35 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y su disposición transitoria segunda, tendrá vigencia indefinida, debiéndose tener en cuenta lo establecido en su apartado 3 de dicho artículo, sobre la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. En relación a su suspensión, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo.

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

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

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

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

*Sección Segunda: Ordenaciones: Estructural y Pormenorizada.*

Artículo 5: Ordenación estructural del Municipio (OE):

1. Ordenación: Define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico y territorial definido de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo, actual y previsible a medio plazo. Esta ordenación estructural contempla las determinaciones establecidas en el artículo 10 de la LOUA.

2. Identificación:

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

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

Artículo 6: Ordenación pormenorizada del Municipio:

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

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

Sus determinaciones y aplicaciones se definen en la Memoria Justificativa.

Artículo 7: Clasificación y categorías, (OE):

Se realiza de acorde con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA y según los criterios establecidos en los artículos 3 y 4 del Decreto 11/08; siendo el régimen de las distintas clases de suelo el establecido en su Capítulo II.

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

Planeamiento vigente:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable: De especial protección.

Normal.

Pasa a una nueva clasificación y categorización:

Normas Subsidiarias adaptadas a la LOUA:

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

- Suelo Urbano: Consolidado.

No consolidado.

- Suelo urbanizable: Sectorizado y Ordenado
- Suelo no urbanizable:

Especial protección por planificación territorial o urbanística.

Especial protección por legislación específica.

Artículo 8: Disposiciones sobre Vivienda Protegida, (OE):

En relación con el punto 1.1.7 de la Memoria:

1. En aplicación de los artículos 10 de la LOUA y 23 de la Ley sobre Medidas para la

Vivienda Protegida y el Suelo, así como con el recogido en el artículo 3 del Decreto 11/08, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no se establece para la UA.3, la obligatoriedad de la reserva de suelo equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito en que se sitúe, ya que poseen la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.

2. No obstante, a partir de la entrada en vigor de esta Adaptación Parcial, se habrán de tener en cuenta las siguientes circunstancias:

a) Cualquier innovación que se realice deberá regirse por lo establecido en la LOUA y Ley 13/05, en lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida. Debiendo igualmente, cumplir con todo lo establecido en el Título I de la LOUA.

b) Respecto de las Unidades de Actuación 2, 4, 5, 6 y 7, que no poseen la ordenación detallada, ni sus condiciones urbanísticas y edificatorias y de gestión determinadas, están sujetas a la aprobación de los PERI prescritos para su desarrollo que garantizarán los términos establecidos en el apartado anterior.

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

3. El planeamiento de desarrollo que cuente con obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública, deberá establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

4. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y en el futuro planeamiento que lo desarrolle, tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

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

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

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

viviendas y no poder obtener calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

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

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

En relación con el artículo 3.2.c) del Decreto 11/08, se entienden así los relacionados en el punto 1.8.2 de la Memoria Justificativa de este documento. Y así:

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

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

3. Los parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio se describen en el punto 1.8.2, y que se cuantifican en el punto 1.10 de la Memoria Justificativa.

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

1. Usos, edificabilidades y densidades globales.

a) En relación con el artículo 3.2.d) del Decreto 11/08, se entiende así los relacionados en el punto 1.9.2 de la Memoria Justificativa y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

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

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

## 2. Aéreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

a) En relación con los artículos 58.1. b) y 60. b) de la LOUA, dado que el planeamiento general no contempla Área de Reparto alguna, se consideran tantas áreas de reparto como unidades de ejecución y sectores existen, según lo dispuesto en el punto 1.9.2 de la Memoria Justificativa.

b) La denominación de aprovechamiento medio, al no existir en el planeamiento vigente, se identifica con la edificabilidad global obtenida según los criterios establecidos en el punto 1.9.2 de la Memoria Justificativa.

### Artículo 11: Elementos y espacios de especial valor, (OE):

Conforme a lo regulado en la legislación vigente, art. 10.1.A.g de la LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su valor singular o arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, en el municipio de Orcera según el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se encuentran catalogados los siguientes elementos y espacios de especial protección por su singular valor, histórico, arquitectónico o cultural:

Denominación del bien: Torres de Santa Catalina

Provincia: Jaén

Municipio: Orcera

Régimen de protección: B.I.C

Estado administrativo: Inscrito Fecha de disposición: 25/06/1985

Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento

Boletín oficial: BOE del 29 de junio de 1985

Denominación del bien: Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora

Otra denominación: Iglesia Parroquial de la Asunción, Portada del antiguo Convento de Nuestra Señora de la Peña, Torre del antiguo Castillo

Provincia: Jaén

Municipio: Orcera

Régimen de protección: B.I.C

Estado administrativo: Inscrito Fecha de disposición: 25/06/1985

Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento

Boletín oficial: BOE del 29 de junio de 1985

Denominación del bien: Castillo de Valdemarín

Provincia: Jaén

Municipio: Orcera

Régimen de protección: B.I.C

Estado administrativo: Inscrito Fecha de disposición: 25/06/1985

Tipo de patrimonio: Inmueble Tipología jurídica: Monumento

Boletín oficial: BOE (C.E) del 11 de diciembre de 1985



Artículo 12: Normativas de los suelos urbanos consolidados y no consolidados y los urbanizables:

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

b) En el suelo urbano no consolidado sin ordenación ni determinaciones sobre condiciones urbanísticas ni edificatorias ni de gestión, como lo es el incluido en las unidades de actuación 2,4,5,6 y 7 se estará sujeto a la redacción de los preceptivos PERI prescritos en las NN.SS., que concretarán las condiciones urbanísticas, edificatorias y de gestión, así como las condiciones y concreciones oportunas que garanticen la obtención de suelo suficiente destinado a la construcción de viviendas de régimen público, ajustándose igualmente a lo establecido, sobre reglas sustantivas y estándares, en el art. 17 de la LOUA, así como a lo establecido en el art. 9.3 de este Anexo Normativo; debiendo adoptar las condiciones edificatorias de manera que se homogenicen en lo posible con las condiciones edificatorias de la zona Ensanche Residencial.

c) En el suelo urbano no consolidado con ordenación y determinaciones sobre condiciones urbanísticas y ordenanzas edificatorias detalladas por las innovaciones del planeamiento general (UA.3), se estará a lo dispuesto en el mismo. Concretando, que por razones de ordenación, de concreción y mayor detalle, el ámbito del suelo es el detallado y grafiado en las fichas de condiciones; obviando con esta concreción y determinación la diferencia de delimitación, entre la ordenación general y la de las fichas de condiciones.

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

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

Artículo 13: Medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos, (OE):

Las medidas que se determinan para evitar la formación de nuevos asentamientos son las concretadas en los artículos 3.3.5 y 3.3.6 de las NN.SS. y en los artículos 52.6 y 57 de la LOUA.

Artículo 14: Normativa del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, (OE):

De acuerdo con lo establecido en el punto 10.2 de la Memoria Justificativa, se estará a lo dispuesto en dicha legislación, por lo que:

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

2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial.

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

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6.b) 2. del Decreto 11/08, se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedara sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

Artículo 15: Normativa del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, (OE):

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

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

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

Artículo 16: Estándares, dotaciones, edificabilidades globales y densidades, (OE):

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

2. Para los suelos urbanos no consolidados con ordenación física detallada, como lo es la unidad de ejecución UA-3, estos se ajustarán a lo dispuesto en la ficha de la innovación que ordena dicho suelo.

3. Para los restantes suelos urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Ejecución y urbanizable, todos sin ordenación, estos se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA, en función a los criterios establecidos en el artículo 3 del Decreto 11/08, que serán desarrollados en sus respectivos PERI y Planes Parciales.

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

5. Cualquier innovación parcial o total deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 17 de la LOUA (sobre reglas sustantivas y estándares), lo establecido en el artículo 3 del Decreto 11/08 (sobre disposición de viviendas protegidas) y con lo establecido en el siguiente artículo 17.d) (sobre dotación del sistema general de espacios libres).

6. Cuadro resumen de los suelos ordenados por las propias Normas Subsidiarias o por su planeamiento sobrevenido:

ÁREAS DE REPARTO:

Area de Reparto	Uso	Superficie Ha	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Densidad	Desarrollo
AR1-UA2	Residencial	0,7	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	75 viv/Ha	PERI
AR2-UA3	Residencial	0,26	2/3	80	1,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	ED
AH3-UA4	Residencial	1	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR4-UA5	Residencial	0,7	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR5-UA6	Residencial	0,59	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI
AR6-UA7	Residencial	1,75	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	55 viv/Ha	PERI

\* NNSs remiten las condiciones a las del ensanche residencial, por lo que operan las mismas disposiciones de edificabilidad global.

Ver apartado 1.9.2.1.2 de la memoria justificativa.

ÁREAS HOMOGÉNEAS:

Zona	Area homogénea	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Nº plantas	Ocupación %	Edificabilidad Neta	Edificabilidad global m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Densidad Viv/Ha
C. Antiguo	AH-1	Residencial	123.500	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1,9	* 30-50
Ensanche	AH-2	Residencial	230.743	2/3	90	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	* 15-30
Ensanche	AH-3	Tolerancia Industrial	52.546	2/3	80	2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	* 1	* 5-15
Polígono Industrial	AH-4	Industrial	32.000	-	85	7 m <sup>3</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,1	-
Polígono 3 SAU2	AH-5	Residencial	20.992	2	50	0,8 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	** 0,43	75
Polígono 1A SAU2	AH-6	Residencial	25.491	3	80	1,2/2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1	40

\* NNSs no señalan la edificabilidad global ni la densidad, éstas son deducidas de las condiciones existentes.

\*\* La innovación de 13/11/92 no señala la edificabilidad global, ésta es deducida en el Plan Parcial.

Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural, (OE):

En relación con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía y 3.g) del Decreto 11/08, éstas se ajustan a lo establecido en el punto 11 de la Memoria Justificativa, introduciendo:

a) Para todos los suelos urbanos no consolidados incluidos en Unidades de Actuación sin planeamiento iniciado, un plazo de veinticuatro meses para la presentación del instrumento de desarrollo correspondiente, el cual deberá establecer los plazos de ejecución de la urbanización.

b) Para la UA.3, un plazo de veinticuatro meses para la presentación del Estudio de Detalle

correspondiente y un plazo adicional de dieciocho meses para la ejecución del desarrollo completo.

c) Para el Suelo Urbanizable Sectorizado se establece un plazo de 4 años para la presentación del Estudio de Detalle correspondiente y un plazo adicional de dieciocho meses para la ejecución del desarrollo completo.

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

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

En razón a ello, cualquier innovación o instrumento de desarrollo que actúe sobre suelos urbanos consolidados provocando un aumento del aprovechamiento, mantendrá la proporción establecida de 13,60 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, concretando razonadamente la cuantificación, superficie y localización geográfica de las nuevas áreas de espacios libres que equilibren la actuación.

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

*Disposiciones transitorias.*

*Primera.* Alcance del planeamiento aprobado.

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

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

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

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

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

a) Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata

y directa aplicación serán inaplicables.

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

*Disposición Final*

Dejan de ser de aplicación los artículos de las NN.SS vigentes que contradigan la LOUA. Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Orcera, a 02 de Junio de 2016.- El Alcalde-Presidente, SERGIO RODRÍGUEZ TAUSTE.