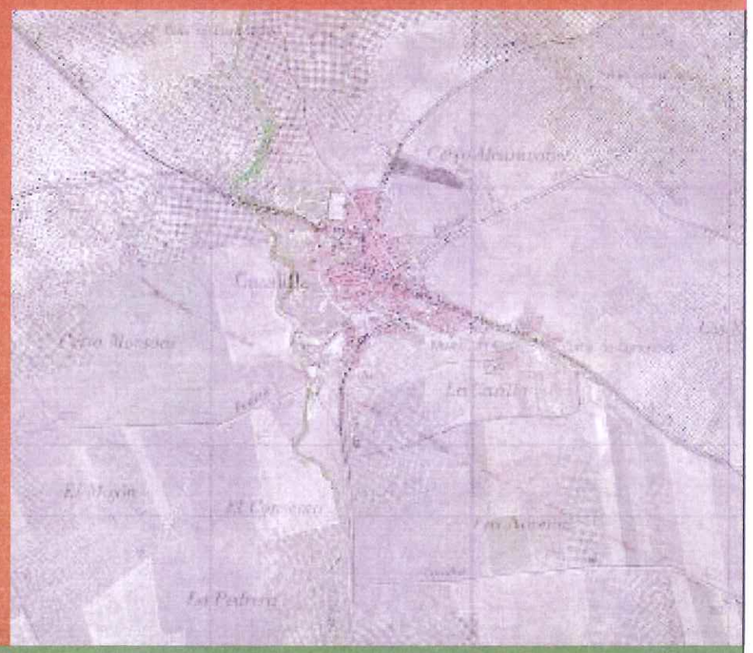
incasur



DICIEMBRE 2.011

# PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DEL PLANEAMIENTO DE CAZALILLA. JAÉN

# Memoria

# Memoria

## ÍNDICE


1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL ..... 3
1.1. Concepto de adaptación parcial ..... 3
1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial ..... 3
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE ..... 6
2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio ..... 6
2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y desarrollo vigentes ..... 6
2.1.2. Tipología de suelo en el planeamiento vigente. ..... 7
2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico. ..... 11
2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente. ..... 12
2.3.1. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén. ..... 12
2.3.2. Bienes de Interés Cultural. ..... 12
2.3.3. Bienes Protegidos según el planeamiento ..... 13
2.3.4. Otros Aspectos Sobrevenidos. ..... 13
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN. ..... 17
3.1. Clasificación y categorías del suelo. ..... 17
3.1.1. Suelo Urbano. ..... 17
3.1.2. Suelo Urbanizable ..... 17
3.1.3. Suelo No Urbanizable ..... 17
3.1.4. Unidades de Ejecución y Sectores. ..... 19
3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para Vivienda Protegida. ..... 19
3.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre. ..... 20
3.3. Sistemas Generales. ..... 20
3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales ..... 21
3.4.1. Usos globales ..... 22
3.4.2. Densidades globales. ..... 22
3.4.3. Edificabilidades globales ..... 26
3.4.4. Adaptación del aprovechamiento tipo al aprovechamiento medio. ..... 27
3.5. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección. ..... 27
3.6. Previsiones generales de programación y gestión. ..... 27
3.7. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores. ..... 28
Anexo I CUADROS DE DATOS NUMÉRICOS. ..... 29
I. CUADRO I: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU ..... 29
II. CUADRO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ..... 29
III. CUADROS III, IV, V, VI, Y VII: CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS ..... 29
Anexo II ANEXOS DE NORMAS URBANÍSTICAS ..... 37

# Memoria

Este trabajo ha sido realizado por encargo del Ayuntamiento de Cazalilla, por la empresa INCASUR, Ingenieros & Arquitectos S.L, bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

**Director:**

Marcial Rodrigo Sanjuán. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**Producción, Documentación y Secretaria:**

Juan Carlos Molina Moral.- Ingeniero Agrónomo.

Lourdes Cano Vargas-Machuca – Arquitecto.

Francisco Iglesias Carmona. - Delineante.

Rosario Belén Molina Ruiz. - Delineante.

Emilio José Gay Calvache. – Delineante.

**Diciembre de 2.011**

# 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

## 1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de Cazalilla a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. En dicho documento se concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación:

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

*El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Cazalilla, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, con fecha de 24 de octubre de 2002 y publicadas en BOP con fecha 18 de noviembre de 2002.*

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NN.SS..
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento que se pretende adaptar.

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

## 1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial.

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento

vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Titulo II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

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

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

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

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

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

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

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

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

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

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

h) Para los municipios con relevancia territorial, regulados y determinados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La Adaptación Parcial no podrá:

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

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

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

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

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

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

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

- Dentro del Suelo Urbano se diferencia entre consolidado y no consolidado.
- Dentro del Suelo Urbanizable aparecen tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.
- Dentro del Suelo No Urbanizable: de especial protección por legislación específica, de especial protección por planificación territorial o urbanística, de carácter natural o rural, y de hábitat rural diseminado.

## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.

b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

### 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

#### 2.1.1. Instrumentos de planeamiento general y desarrollo vigentes

*El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado, como ya se ha indicado, por las NN.SS, (Normas Subsidiarias, en adelante NN.SS), de 24 de octubre de 2002, publicadas en el BOP con fecha 18 de noviembre de 2002, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.*

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.

| Id. | Instrumento General y de desarrollo Vigentes | Fecha de Aprobación | Órgano Competente | BOP/BOJA | ÁMBITO Y OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|
| | NNSS | 24/10/2002 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 18/11/2002 | Municipal |
| MP | NNSS (Modificación) | 27/05/2003 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 20/05/2009 | Delimitación U.E.-1 |
| MP | NNSS (Modificación) | 15/03/2006 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 27/04/2006 | Unidad de Ejecución UE-2 [R.I.U. nº 1076] |
| MP | NN.SS (Modificación) | 09/01/2007 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 21/03/2007 | S.G. - SNU [DEPÓSITO DE AGUA (R.I.U. nº 1829)] |
| MP | NN.SS (Modificación) | 23/02/2010 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 27/04/2010 | U.E.-1 |
| ED-1 | Estudio de Detalle | 21/04/2005 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 11/05/2005 | La Molina, ordenanza zona periférica, grado 2º |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ED-2 | Estudio de Detalle | 27/12/2006 | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo | 09/01/2007 | Unidad de Ejecución UE-3 |

*NOTA: (R.I.U.; Nº de Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos).*

### 2.1.2. Tipología de suelo en el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente en el municipio establece tres clases de suelo en cumplimiento de lo que preceptuado en la Ley 6/1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Dichas categorías son:

I. Suelo Urbano.

Aquel que se encuentra dentro de la delimitación de Suelo urbano. Está dotado de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y, suministro de energía eléctrica, u ocupado por la edificación por lo menos en 2/3 de su superficie.

Calificación: A efectos de la regulación de la edificación y del Régimen del Suelo y la Gestión se establece en la normativa urbanística de las NN.SS de Cazalilla los siguientes tipos de suelo urbano:

- Ordenanza 1: Casco Consolidado: que será aquel que corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, configurando manzanas cerradas de uso básicamente residencial. Permite como usos compatibles; dotacional, comercial, oficinas e industrial de tipo 2, (definido más adelante). Su extensión y delimitación coincide con el núcleo original. La superficie mínima de parcela es de 100 $m^2$, y la fachada mínima de 5 metros. La ocupación máxima, (en planta baja), es del 100 %. El fondo máximo edificable por encima de la planta baja es de 20 metros.
- Ordenanza 2: Zonas Periféricas: que es aquel que se corresponde con suelo urbano de menor consolidación, sujeto a un desarrollo posterior mediante Unidades de Ejecución. Todo el ámbito del mismo se califica con uso residencial, si bién admite como usos compatibles; dotacionales, comercial, oficinas, e industrial de tipo 2. La parcela mínima es de 100 $m^2$, y la fachada mínima de 5 metros. Establece una subdivisión en tres grados, en función de la tipología edificatoria, grado de ocupación y fondo máximo edificable. (Hemos de manifestar expresamente que en las NN.SS no existe correspondencia entre los grados y los usos, con lo que no podemos establecer una correspondencia entre la tipología edificatoria y los usos correspondientes). No obstante, tenemos:
  - Grado 1: La tipología edificatoria se corresponde con la edificación entre medianerías, (edificación tradicional con fachadas en la alineación oficial ocupando la totalidad del frente del solar a la calle). El grado de ocupación máxima es la resultante del fondo máximo edificable, que para ésta clase es de 20 metros.
  - Grado 2: La tipología edificatoria es la de edificación exenta, (edificación que se separa de los linderos laterales y posterior de la parcela a una distancia igual a la altura del edificio, y en todo caso, como mínimo de 7 metros). El grado de ocupación máxima es el 70 %. No establece el fondo máximo edificable. (Este grado aparece en el texto de las NN.SS, sin embargo no aparece grafiado en los planos).
  - Grado 3: La tipología edificatoria es la de edificación adosada. El grado de ocupación máxima es la resultante del retranqueo obligatorio. Al igual que el grado anterior, no establece el fondo máximo edificable.
- Ordenanza 3: Industrial: se corresponde con el suelo designado para alojar las instalaciones de actividades socioeconómicas en el municipio como soporte para el empleo y motor de crecimiento del mismo, y que se entiende basado en las industria y en los servicios. La tipología edificatoria es la de nave industrial, y el uso carcterístico el industrial, teniendo como usos compatibles; dotacional, comercial y oficinas. La parcela mínima es de 200 $m^2$, y la fachada mínima de 6 metros. Se establecen dos grados, (en función de la ocupación en planta y el fondo máximo edificable):
  - Grado 1: La ocupación máxima en planta es la resultante del fondo máximo, y el fondo máximo edificable es de 20 metros. Además, establece un franja de 4 metros medida a partir del fondo del solar que tendrá carácter no edificable que se destinará a la plantación de árboles de gran porte, y los cerramientos posteriores de las edificaciones en contacto con el Suelo No Urbanizable tendrán que realizarse con materiales de similares características a los empleados en la urbanización, y en condiciones de ornato público.
  - Grado 2: La ocupación en planta es el 100 %, y no establece fondo máximo edificable.

- Ordenanza 4: Dotacional: se corresponde con el suelo destinado a lo localización de dotaciones públicas y/o privadas. No establece una tipología edificatoria definida debido a las distintas especifidades de este tipo de uso. La ocupación de la parcela es del 100 % y la altura máxima de la edificación será de 3 plantas o 10,50 metros. Los usos dotacionales, en las NN.SSs, podrán ser:
  1) Docente.
  2) Deportivo.
  3) Sanitario.
  4) Social-Asistencial.
  5) Religioso.
  6) Administrativo Público.
  7) Servicios.
  8) Espacios Libres; Establece como limitación una altura de 5 metros para las edificaciones en elementos cerrados, y sin límite para el caso de los elementos descubiertos que no encierren volúmenes habitables. Este tipo de uso será característico de las siguientes zonas:
     - Zonas de Paseos y Glorietas.
     - Parterres y Áreas de Plantación.
     - Estanques y láminas de agua adecuadas.
     - Deportes infantiles, con un límite del 30 % del espacio ordenado, y siempre al aire libre.
     - Edificaciones características de este uso: pérgolas, pabellones, cenadores, embarcaderos, almacenes de aperos, kioscos de música, palenques, auditorios al aire libre, kioscos de bebidas, golosinas, flores,…..
  9) Servicios relacionados con el Transporte.

- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

En las fichas y en los planos incluidas en las NN.SS. referidas a las Unidades de Ejecución se justificaban los diferentes usos, edificabilidades y ordenanzas, distinguiendo en el documento del 2.002, tres unidades de actuación distintas. Todas ellas se encuentran circunscritas dentro del límite de Suelo

# Memoria

Urbano, si bién el incompleto desarrollo urbanístico que presentan supone que se califiquen como Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Dichas Unidades de Ejecución son las siguientes:

1) Unidad de Ejecución UE-1. Acceso sur a Cazalilla desde Camino del Pilar Viejo y Camino de Jaén

UE-1: Suelo anexo al perímetro sur del límite urbano del suelo consolidado en el que se han producido nuevos desarrollos en los últimos años. Con una superficie bruta total de 2,9 Ha, (29.000 $m^2$) aproximadamente, se establece su aprovechamiento residencial según la Ordenanza 2-Grado 2. (En los planos, sin embargo señala el aprovechamiento y uso residencial según la Ordenanza 2-Grado 1). Consideramos la prevalencia de los planos frente al texto. Esta interpretación se justifica en la detección del mismo error, posteriormente, en el Estudio de Detalle realizado en el ámbito próximo, considerando por tanto que existe un error en el texto). La superficie construíble máxima es la resultante de las condiciones de edificación. La edificabilidad bruta es de 0,71 $m^2t/m^2s$.

Las cesiones definidas contenidas en las Normas Subsidiarias, para este ámbito de suelo, son:

- Viales: 7.500 $m^2$.
- Dotacional Espacios Libres: 800 $m^2$

2) Unidad de Ejecución UE-2. Acceso sureste a Cazalilla desde la JV-2302, (actual JA-3413)

UE-2: Se trata de una zona ubicada en el sureste del casco urbano, colindante por el sur con la carretera JV-2302. Tiene una superficie bruta de 1,7 Ha, (17.000 $m^2$) aproximadamente, que permiten su aprovechamiento residencial e industrial, según respectivamente:

Ordenanza 2-Grado 1, y

Ordenanza 3 (Grados 1 y 2).

La superficie construíble máxima es la resultante de las condiciones de edificación. La edificabilidad bruta para la Ordenanza 2 es de de 0,65 $m^2t/m^2s$.

Las cesiones definidas contenidas en las Normas Subsidiarias, para este ámbito de suelo, son:

- Viales: 2.600 $m^2$.
- Dotacional Espacios Libres: 450 $m^2$

3) Unidad de Ejecución UE-3. Acceso norte a Cazalilla desde el Camino del Coronillo

UE-3:- Se trata de una zona ubicada al norte del casco urbano, próxima al Camino del Coronillo (prolongación de la Calle Donantes de Sangre), entre los parajes de "Los Escarcharles" y "Los Alcarabanes". En realidad este camino no es tal, sino que se trata de una Vía Pecuaria, denominada "Colada del Pilar de la Dehesa", cuya anchura legal es de 10,00 metros. Tiene una superficie bruta de 1,5 Ha, (15.000 $m^2$) aproximadamente, que permiten su aprovechamiento residencial, según la Ordenanza 2-Grado 2. (Al igual que ocurría con la Unidad de Ejecución 1, mientras en el texto establece la aplicación de la Ordenanza 2 – Grado 2, en los planos, sin embargo señala el aprovechamiento y uso residencial según la Ordenanza 2-Grado 1; que es la que tenemos en cuenta al considerar un error en el texto o interpretación). La superficie construíble máxima es la resultante de las condiciones de edificación. La edificabilidad bruta es de 1,00 $m^2t/m^2s$.

Las cesiones definidas contenidas en las Normas Subsidiarias, para este ámbito de suelo, son:

II. Suelo Apto para Urbanizar

Las NN.SS de Cazalilla clasifican suelo de esta clase a los terrenos para propiciar el asentamiento de actividades productivas. Se trata de suelos o terrenos que se delimitan en las Normas Subsidiarias para que se urbanicen y se incorporen a la estructura urbana de Cazalilla.

En ellos, cualquier utilización será posterior a la aprobación de su Plan Parcial y a la realización del Proyecto de Urbanización.

Esta clase de suelo se delimitó en una sola área de reparto, con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,70 $m^2t/m^2s$, no determinándose sistemas generales adscritos.

El área de reparto está constituída por dos sectores, ambos definidos con uso característico industrial y tipología edificatoria según Ordenanza 3 y tipo nave industrial. El coeficiente de edificabilidad bruta de cada uno de estos sectores, respectivamente, referida al uso característico es de 0,90 $m^2t/m^2s$. Tenemos por tanto;

1) SAU-1. Zona Industrial

Se trata de una bolsa de suelo ubicada al noroeste del municipio, en la margen derecha de la carretera JV-2302, (actual JA-3413), denominada localmente como "Carretera de Mengíbar", según dirección Cazalilla-Mengíbar, próxima al paraje "Molino de San Blas".

Se establece en las NN.SS como requisitos la ubicación del eje fundamental de la ordenación de este ámbito, y se indica que las dotaciones deberán de localizarse preferentemente en la zona limítrofe con la carretera de Mengíbar.

Las características básicas de esta zona son:

- Superficie bruta: 35.500 $m^2$
- Usos compatibles: Dotacional y Comercial.

2) SAU-2. Zona Industrial

Se trata de una bolsa de suelo ubicada al noroeste del municipio, en la margen izquierda de la carretera JV-2302, (actual JA-3413), denominada localmente como "Carretera de Mengíbar", según dirección Cazalilla-Mengíbar, próxima al paraje "Cortijo de Gumersindo", justo en frente de la SAU-1.

Se establece en las NN.SS como requisito aceptable la consideración en la ordenación de este ámbito del establecimiento de una única conexión con la carretera.

Las características básicas de esta zona son:

- Superficie bruta: 17.000 $m^2$
- Usos compatibles: Dotacional, Comercial y Ganadero.

III. Suelo No Urbanizable.

Aquel que por sus características, no es urbano ni urbanizable, por la función que cumple, o por la no necesidad del mismo para el crecimiento urbanístico. La gestión de este tipo de suelo se debe ajustar a las determinaciones de la legislación urbanística de aplicación y recoger las afecciones que se deriven del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de la Jaén. Tiene totalmente prohibida su urbanización.

Las NN.SS de Cazalilla distinguen entre las dos categorías siguientes:

1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Tienen esta consideración las zonas que presentan relevantes valores naturales, ecológicos, científicos, o culturales. En ellos se limitan los usos y actividades que puedan suponer la transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

Si bién en el término municipal de Cazalilla no existe ningún espacio protegido según el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén, se distinguen los siguientes tipos de suelos que requieren condiciones especiales de protección.

a) Carreteras; (se establece el cumplimiento de la legislación vigente y los siguientes tipos de protección);
   - Dominio público: 3,0 metros
   - Servidumbre: 8,0 metros
   - Línea de edificación: 25,0 metros
   - Línea de Afección: 50,0 metros.

b) Caminos de titularidad pública: establece el cumplimiento de la legislación vigente y el siguiente tipo de protección:
   - Línea de Afección: 8,0 metros

c) Arroyos y Cauces; (se establece el cumplimiento de la legislación vigente, la dedicación preferente de los cauces públicos a usos forestales, y los siguientes tipos de protección);
   - Dominio público hidraúlico: establecido por el período de retorno de 10 años.
   - Zona de Protección: 20,0 metros, (es la que se ha marcado en los planos)
   - Zona de Policía: 100,0 metros

d) Parque Periurbano del Pilar de la Dehesa
   - Solo se permiten actuaciones encaminadas a los usos de ocio y/o recreativos.

e) Vías Pecuarias; (cumplimiento de la legislación sectorial vigente). Según las NN.SS todas ellas se encuentran delimitadas, amojonadas e inscritas, según Escrituras, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los usos permitidos en cada una de ellas están establecidos en el Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía, de julio de 2006, (usos ecológico, ganadero y/o turístico-recreativo).

Hemos detectado otro error en la normativa relativa a las VV.PP en las NN.SS, en las que en el texto se expone el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 27 de marzo de 2000, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Pues bién dicho acuerdo tuvo lugar con fecha de 27 de marzo de 2.001, y se publicó en el BOJA Nº 74, de 30 de junio de 2.001.

De otro lado, pasamos a relatar las Vías Pecuarias en el municipio de Cazalilla, que según el Proyecto de Clasificación de las mismas, de 1963, ( y relatadas en las NN.SS), es la siguiente:

| Id. | Denominación | Anchura legal (m) |
|---|---|---|
| 1 | Cañada Real de Cazalilla | 72,22 |
| 2 | Cañada Real de Arjona | 75,22 |
| 3 | Vereda de Cazalilla | 20,89 |
| 4 | Vereda de Marinejo | 20,89 |
| 5 | Colada del Pilar de la Dehesa | 15,00 |
| 6 | Colada del Encantado | 6,00 |
| 7 | Colada del Camino de la Higuera | 6,00 |
| 8 | Colada de Cañacavera a la Cruz de Jubera | 6,00 |
| 9 | Colada de la Población | Variable |
| 10 | Cordel del Camino de los Romanos | 41,80 |

De otro lado, en ningún lugar de las NN.SS (planeamiento vigente) se relata o describe ningún Lugar Asociado a las Vías Pecuarias.

f) Sitios Arqueológicos; se describen un total de diez elementos catalogados dentro del término municipal, según la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y que se relatan a continuación:

| Id. | Denominación | Código |
|---|---|---|
| 1 | Casco Urbano | ANJA026001 |
| 2 | El Convento | ANJA026002 |
| 3 | La Coronilla (Atalaya de Mengíbar) | ANJA026003 |
| 4 | Cortijo de Líndez | ANJA026004 |
| 5 | La Mina | ANJA026005 |
| 6 | Poza de Jose Ramón | ANJA026006 |
| 7 | Cortijo de la Atalaya | ANJA026007 |

| | | |
|---|---|---|
| 8 | Torre de María Martín | 23/035/0001 |
| 9 | Los Pollos | 23/035/0008 |
| 10 | Torre de Calígula | 23027001 |

De otro lado, se establece una afección de los mismos en un radio de 200,0 metros, hasta que dichos lugares se delimiten adecuadamente y se establezcan las medidas de protección convenientes, (obligando al promotor, en su caso, a la entrega de un estudio de prospección con sondeo estratigráfico).

g) Territorio municipal catalogado como IBA (Zona de Importancia para las Aves), localizado al sur del término municipal de Cazalilla.

Respecto de este tipo de Suelo No Urbanizable, hemos de manifestar que viene mencionado en el texto de las Normas Subsidiarias, sin embargo no aparece su ubicación en ningún plano. Este territorio comprende casi la totalidad del término municipal, exceptuando una franja en el borde norte del mismo.

2) Suelo No Urbanizable Común

Comprende al conjunto de suelos no urbanizables no incluídos en las categorías anteriores. Este tipo de suelo comprende casi la totalidad del territorio del término municipal, a excepción solamente del casco urbano de Cazalilla.

## 2.2 Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

Desde la aprobación de las NN.SS en el año 2.002 se han formulado un total de cuatro figuras de planeamiento, correspondiendo dos de ellas a *Modificaciones*, y las dos restantes a *Estudios de Detalle*, para desarrollo del planeamiento urbanístico.

Se aprueba con fecha 27 de mayo de 2.003, y se publica con fecha de 20 de mayo de 2.009, la modificación puntual de la UE-1

Se aprueba con fecha 15 de marzo de 2.006, y se publica con fecha de 27 de abril de 2.006, la modificación puntual cuyo objetivo es la actuación que se cita:

- Modificación de la Unidad de Ejecución UE-2, clasificados inicialmente como suelos de uso *Residencial* e *Industrial*. Comprenden una extensión de 15.276,04 $m^2$, (en las NN.SS la superficie bruta definida por esta Unidad de Ejecución era de 17.00 $m^2$, admitiendo una variación del 20 %). Dicha modificación se formula bajo la forma de "Innovación", ya que en realidad se trata de pequeñas modificaciones sobre la Unidad de Ejecución. Las modificaciones realizadas consistieron en:
  - Modificación de la delimitación de la UE-2; para incluir a fincas completas y evitar los residuos de parcelas, ajutar los límites de la unidad de ejecución a las lindes reales de la propiedad, adaptar las propiedades a las alineaciones establecidas en la modificación, dejar fuera del ámbito el cauce del agua existente, e incluir dentro de los límites los terrenos próximos de la carretera JV-2302, (actual JA-3413), denominada como "Carretera de Mengíbar".
  - Establecimiento de nuevas alineaciones; establecimiento de un paso sobre el cauce del arroyo en el entronque de los dos viales que articulan la Unidad de Ejecución, dejar el cauce del arroyo abierto (para no ampliar el embobedamiento actual, de más de 500 metros de longitud, y facilitar el acceso al mismo, para la realización de las actividades de mantenimiento y limpieza), y finalmente, rectificación de las lindes del suelo dotacional para adecuarlo a lo especificado en las NN.SS.
  - Apertura de un nuevo vial perpendicular a la calle Pilar Bombo, para dar acceso a las parcelas adyacentes de Suelo No Urbanizable, así como para la conexión con posibles futuras ampliaciones de suelo.
  - Establecimiento del mismo coeficiente de ponderación de 1,00 tanto para el uso Residencial como para el uso Industrial.

Con fecha 9 de enero de 2.007 de aprobación definitiva y publicación con fecha 21 de marzo de 2.007, se realiza una nueva modificación puntual de las NN.SS , que tiene como finalidad calificar el depósito de agua municipal, así como la zona que lo rodea, como Sistema General en Suelo No Urbanizable, vinculado al uso "servicios", y aumentar su superficie. Ello supone:

- Garantizar el espacio suficiente a la instalación existente, para garantizar el espacio suficiente en caso de una posible futura ampliación, así como la exigencia o condición de aislamiento respecto de la edificación. Esta situación se materializa rodeando los límites del depósito mediante una franja de 25 metros al norte, y de 15 metros a este y oeste, así como la prolongación de éstas bandas o límites laterales hasta el carril de acceso, y ofreciendo un aumento de superficie de 305,69 $m^2$ a 3.206,42 $m^2$ tras la ampliación.

Con fecha de 21 de abril de 2.005 de aprobación definitiva y publicación con fecha 10 de mayo de 2.005, se realiza un Estudio de Detalle, **(ED-1)**, que tiene como finalidad el desarrollo de la zona denominada "La Molina", al sur del núcleo urbano, para el desarrollo de la manzana. (Se detectó la incongruencia en el ámbito entre el texto de las NN.SS; que establecía como uso y tipología edificatoria la Ordenanza 2 – Grado 2, y los planos; que establecían como uso y tipología edificatoria la Ordenanza 2 – Grado 1, adoptándose como favorable el texto frente a los planos). Esta acción supone:

- Establecimiento de una nueva ordenación que se basa simplemente en un reajuste de las alineaciones, por lo que no varían las superficies edificables, el número de plantas ni las alturas previstas. Tampoco varía el uso, la edificabilidad, ni el aprovechamiento.
- Establecimiento y definición de un vial central que se corona en un ensanchamiento

Con fecha de 27 de diciembre de 2.006 de aprobación definitiva y publicación con fecha 9 de enero de 2.007, se realiza un nuevo Estudio de Detalle, **(ED-2)**, sobre la Unidad de Ejecución 3, para cumplir las condiciones de desarrollo de la misma.. En este Estudio de Detalle se establece:

- Ordenación de los volúmenes. Creación y definición de cinco manzanas, denominadas; A, B, C, D, y E.
- Trazado y alineación de los viales. Establecimiento y definición cinco viales; Calle 1, Calle 2, Calle 3, Calle 4 y Calle 5.

- Localización del suelo dotacional público en los límites o bordes de este ámbito de suelo y el suelo urbano consolidado.

## 2.3 Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

### 2.3.1. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén.

El *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos* de la provincia de Jaén fue aprobado definitivamente mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y transportes de 7 de julio de 1.986, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 1 de agosto del mismo año. Posteriormente, se realizó un Texto Refundido que contenía las correcciones, subsanaciones y modificaciones del texto primitivo, y que se diligenció con fecha de 8 de enero de 1.987. Finalmente, 20 años más tarde, el 14 de febrero de 2.007, la Dirección General de Urbanismo dispuso la nueva publicación del texto conteniendo en el Catálogo los espacios contemplados en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (P.O.T.A.), aprobado por del Decreto 129/2.006. Este plan discrimina dos tipos de unidades; los sistemas naturales de tierras, y las subcuencas hidrográficas, cuyas definiciones intentan cumplir objetivos complementarios.

Según éste, el municipio de Cazalilla pertenece al sistema "Terrazas y Vegas, Campiña con restos de terrazas antiguas del Guadalquivir y Campiña próxima al Guadalquivir", y "subcuenca del Guadalquivir". No obstante, dentro del municipio de Cazalilla no existe ninguna zona que se encuentre dentro del Catálogo de este plan, y que posea , según el mismo; especial valor ecológico, (valores paisajísticos y/o faunísticos), productivo o paisajístico, y que por lo tanto, interese limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio

En conclusión, establecemos que no existe ningún aspecto sobrevenido respecto de este ámbito sectorial debido a que no existe ninguna zona dentro del término municipal de Cazalilla que esté contemplado en dicho Plan.

No obstante, hemos de destacar que en Cazalilla encontramos tres lugares que presentan un gran valor naturalistico y paisajístico, (Charcón Virgen de la Cruz, Pilar de la Dehesa y Pilar Viejo; los dos últimos clasificados como Lugares Asociados a las Vías Pecuarias). El Planeamiento Vigente otorga a estos lugares un nivel de protección ambiental. En relación al lugar "Charcón Virgen de la Cruz", éste se encuentra ubicado en el extremo oeste del Parque de la carretera de Villanueva, y en él se encuentra en ejecución la realización de una ermita, de una superficie aproximada de 65 $m^2$.

Finalmente, a modo anecdótico, ya que no supone ninguna vinculación o requisito de carácter urbanístico, encontramos que el lugar denominado "Pilar de la Dehesa" aparece en la Agenda 21 de la provincia de Jaén, calificado como un lugar medioambientalmente "valioso", pero sin protección específica.

### 2.3.2. Bienes de Interés Cultural.

La ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (publicada en el BOJA número 248, de 19 de Diciembre, de 2007), recoge en su artículo 6 la constitución del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, "como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, la consulta y divulgación de los mismos" y en el 7 su estructura, que comprende los Bienes de Interés Cultural, Bienes de Catalogación General y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

En la siguiente tabla se expone a modo de lista el Patrimonio Arqueológico del municipio de Cazalilla. Según el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, Cazalilla solo cuenta con un Bién de Interés Cultural; la Torre de Calígula, (adosada a la iglesia). Los restantes elementos arqueológicos no cuentan con ningún grado de protección, (ni específica de cualquier tipo).

| LISTADO DE PATRIMONIO ( B. I. C. ). | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Denominación | Protección | Figura | Estado | Tipología | Boletín Oficial | código CC | código SIPHA |
| Torre de Calígula | SÍ | Bién de Interés Cultural | Inscrito | Torres , (Monumento) | 29/06/1985 | 23027001 | 230270001 |

(*) NOTA: En el documento planos sólo se ubican los bienes inscritos, que en definitiva son los bienes de interés cultural.

También hemos de manifestar las diferencias en el Patrimonio de Cazalilla entre los datos suministrados por la Consejería de Cultura, en 2002, (cuando se realizaron las NN.SS) y los obtenidos a partir de la consulta en la base de datos de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, (SIPHA; Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía), de manera que el planeamiento vigente se encontraban descritos dos bienes que no aparecen en el actual catálogo. Es por ello que en la tabla siguiente hemos confeccionado dos columnas en las que se asigna el código de cada uno de los bienes arqueológicos, según el año de su catalogación:

| CATÁLOGO GENERAL DE PATRIMONIO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Denominación | Protección | Figura | Estado | Tipología | Boletín Oficial | (**) código CC | (**) código SIPHA |
| Sitio Arqueológico de Cazalilla | NO | ------- | ------- | Necrópolis | ------- | ANJA026001 | 230270002 |
| El Convento | NO | ------- | ------- | Asentamientos, Villae | ------- | ANJA026002 | 230270003 |
| La Coronilla | NO | ------- | ------- | Cabañas, Murallas, y Poblados | ------- | ANJA026003 | 230270004 |
| Cortijo de Lindez | NO | ------- | ------- | Poblados | ------- | ANJA026004 | 230270005 |
| La Mina | NO | ------- | ------- | --- | ------- | ANJA026005 | 230270006 |
| Poza de José Ramón ó Villacantos | NO | ------- | ------- | Villae | ------- | ANJA026006 | 230270007 |
| Cortijo de la Atalaya | NO | ------- | ------- | Villae | ------- | ANJA026007 | 230270008 |
| Torre de María Martín | NO | ------- | ------- | ---------- | ------- | 23/035/0001 | ------- |
| Los Pollos | NO | ------ | ------ | ---------- | ------ | 23/035/0008 | ------- |

(**) NOTA: El código CC corresponde al asignado por la Consejería de Cultura a los sitios arqueológicos en el año 2002, (fecha de aprobación de las NN.SS), mientras que el código SIPHA es el correspondiente al obtenido de la consulta a la Base de Datos del IAPH (Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico), en 2010).

Las consecuencias de la obtención de la declaración de un bién de interés cultural supondrá:

- Será de dominio público (distinguiendo "dominio público" de "propiedad privada"; un particular puede ser propietario de un BIC, pero la Administración protegerá el valor artístico, histórico, espiritual del bien)
- Necesitará autorizaciones para cualquier obra o modificación (tanto en bienes inmuebles -edificios- como muebles -una pintura por ejemplo-, es decir, se necesitará autorización para restaurar una pintura y autorización para pintar la fachada de un edificio BIC)
- Tendrá obligación de facilitar inspección, visita pública e investigación (si el BIC es de propiedad privada, el dueño deberá facilitar su visita determinados días al mes -normalmente 4- por ejemplo, un castillo propiedad de un Conde, este deberá abrirlo al público ciertos días al mes, previamente acordados con la Administración)
- Tendrá privilegios fiscales.
- Son inseparables de su entorno e inexportables.
- Desde la incoación del expediente se pueden parar las licencias de obras.
- En el caso de los inmuebles, será obligatorio redactar un plan especial o protegerlos con cualquier otra figura del planeamiento.

Finalmente, respecto de este ámbito sectorial hemos de expresar que no existe ningún aspecto sobrevenido.

### 2.3.3. Bienes Protegidos según el planeamiento

De acuerdo con la definición de los niveles, grados y categorías de protección establecidas en el planeamiento vigente anterior, (Normas Subsidiarias), y considerando la continuidad de los mismos respecto de la calidad, estado, características,... en la AdP se ha seguido manteniendo el nivel de protección previamente definido.

En primer lugar hemos de expresar que el planeamiento vigente en el municipio de Cazalilla, es decir; las NN.SS no cuentan con un Catálogo; documento complementario a las mismas en el que se establezcan y definan los criterios de clasificación, clasificación, y grados de protección y conservación de los bienes inmuebles y espacios que por sus valores ambientales, artísticos, arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, u otros, pudieran ser considerados como bienes catalogables, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 1/97, de suelo y de ordenación urbana, de la Comunidad autónoma de Andalucía, (que aprobó el Real Decreto 1/92, sobre el Texto Refundido sobre la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana).

En este sentido en el texto de las NN.SS tampoco se define específicamente y expresamente ningún lugar o edificación. Tan solo se hace referencia a la Torre de Calígula de la que expresa que "además del grado de protección arquitectónico resultante de su catalogación", cuenta con un grado de protección al tratarse de un yacimiento arqueológico. (No obstante, interpretamos que dicho bién inmueble se le atribuye protección integral, al aparecer definido así en los planos). Además, se establece la categoría o grado de protección ambiental en la que no se adscriben ningún bién inmueble. Además, la "Torre de Calígula" está catalogada como Bién de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, desde la fecha del 25 de junio de 1.985, (tal y como se ha expresado en el apartado anterior 2.3.2. del presente documento).

En las NN.SS se define como protección integral, al nivel de protección de los edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico, histórico o significación cultural. Requieren la protección integral de sus componentes, aportados en las etapas relevantes de su construcción, debiendo procurarse su preservación mediante intervenciones científicamente validadas, que tengan como finalidad su plena puesta en valor. Sólo permiten las obras de conservación, consolidación, incluídas pequeñas demoliciones parciales que habrán de restituirse a las formas primitivas, obras de sustitución y mejora de instalaciones que se proyecten con materiales que permitan su integración en el conjunto. Para él resto de obras de mayor envergadura se establece como necesaria la aprobación de los Proyectos por la Consejería de Cultura.

Por otro lado, en las NN.SS se considera la protección ambiental como aquella en la que se permiten toda clase de obras en los edificios, incluso el vaciado interior, con la condición del mantenimiento de las fachadas actuales. Si bién en el texto se citan los siguientes bienes adscritos a ésta categoría; Charcón Virgen de la Cruz, Pilar de la Dehesa, y Pilar Viejo, no obstante, no se definen y ubican estos lugares en los planos. Es por ello que hemos considerado su localización como aspecto sobrevenido.

Por tanto, construímos la siguiente tabla:

| Nº de Orden | DENOMINACIÓN | NIVEL Y GRADO DE PROTECCIÓN | LOCALIZACIÓN | | REFERENCIA CATASTRAL | | | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Calle | Nº | Manzana | Parcela | Nº de Policía | |
| *Núcleo Urbano de Cazalilla* | | | | | | | | |
| 1 | Torre de Calígula | Integral, (I) | Avd. Andalucía | s/n | 27460 | 0 | 4 | Torreón adosado a la Iglesia de Santa María Magdalena |

(Este bien inmueble se halla descrito en la planimetría adjunta).

Hemos de expresar, no obstante, que además existen otros bienes inmuebles localizados dentro del municipio de Cazalilla que merecen gozar de protección debido a sus intrínsecos valores culturales, arquitectónicos y artísticos,...., pero al igual que ocurría con los lugares naturales, al no estar catalogados, pasan desapercibidos. Entre ellos podemos citar la propia Iglesia de Santa María Magdalena, numerosas casas tradicionales, la Casa de la Carrillera,.... No obstante, como esta situación escapa del objeto del presente Trabajo de Adaptación Parcial no lo abordamos, eso sí; recomendando encarecidamente la elaboración de un Catálogo del municipio.

Finalmente, hemos de expresar, por tanto, que no existen actuaciones sobrevenidas respecto de este ámbito.

### 2.3.4. Otros Aspectos Sobrevenidos.

#### A) VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias, atendiendo a sus dimensiones, se denominan cañadas, cordeles o veredas, siendo su anchura oficial máxima; las primeras 75 metros, los segundos de 37,5 metros, y no superando los 20 metros las terceras. Junto a estos caminos se sitúan los abrevaderos, descansaderos y majadas, asociados al tránsito ganadero. Estas vías principales articulaban el espacio y se conectaban entre sí a través de otras de anchura inferior llamadas ramales o coladas.

Con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, el legislador opta por la posibilidad de inscribir las vías pecuarias en el Registro de la Propiedad una vez hayan sido deslindadas, de tal modo que el deslinde aprobado no sólo

declarará la posesión, sino también la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma que lo realice. La nueva ley proporciona elementos más que suficientes para enfatizar el carácter de bienes de dominio público que poseen las vías pecuarias, al tiempo que obliga a las Comunidades Autónomas a que en su desarrollo reglamentario éstas ejerzan plenamente las potestades administrativas para defender su integridad, su protección y su conservación, garantizando el uso público de las mismas tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios, recuperando para ello los itinerarios tradicionales.

Mediante RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, se aprobó el deslinde de la Vía Pecuaria denominada, «Cañada Real de Cazalilla», en el tramo que va desde el límite del núcleo urbano consolidado durante un recorrido de 750 metros en dirección sur, incluido el Descansadero-Abrevadero Pilar Viejo, si bién especifica más adelante en dicha resolución que la longitud deslindada es de 622,20 metros lineales y la anchura variable. Las restantes Vías Pecuarias se encuentran clasificadas, pero no deslindadas, (tal y como se decía en las NN.SS).

Otra situación detectada en el planeamiento vigente es la calificación del Abrevadero-Descansadero por el mismo como Parque Periurbano, (cuando esta situación no es legalmente posible, ya tanto por la propia naturaleza de las Vías Pecuarias, como por la legislación).

Finalmente también hemos de expresar que si bién en el texto de las NN.SS se relacionan las Vías Pecuarias del municipio, y en los planos se grafían éstas, (con errores), no se describen en estos últimos, de manera que en los planos de las NN.SS resulta imposible identificar la asignación biunívoca de cada uno de los nombres de las Vias Pecuarias con los trazados correspondientes a las mismas.

| Id. | Denominación | Código Vía Pecuaria | Anchura legal (m) | Anchura tras deslinde (m) | Fecha de publicación | BOJA (Nº) | Deslinde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cañada Real de Cazalilla | 23027001 | 72,22 | variable | 04/02/2009 | 23 | parcial (622,20 metros contados en dirección sur, a partir del núcleo urbano, incluído el Abrevadero-Descansadero del Pilar Viejo) |
| 2 | Cañada Real de Arjona | 23027002 | 75,22 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 3 | Vereda de Cazalilla | 23027003 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 4 | Vereda de Marinejo | 23027004 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 5 | Colada del Pilar de la Dehesa | 23027005 | 15 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 6 | Colada del Encantado | 23027006 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 7 | Colada del Camino de la Higuera | 23027007 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 8 | Colada de Cañacavera a la Cruz de Jubera | 23027008 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 9 | Colada de la Población | 23027009 | Variable | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 10 | Cordel del Camino de los Romanos | 23027010 | 41,8 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |

En la misma resolución también se deslindaba el Lugar Asociado denominado "Pilar Viejo", con una superficie de 2.743,21 m$^2$. Los restantes Lugares Asociados no se encuentran deslindados. Se ha confeccionado la tabla siguiente para exponer los mismos y su situación:

| Id. | Lugares Asociados a las Vias Pecuarias | Tipo | Deslinde |
|---|---|---|---|
| 1 | Pilar de la Dehesa | Abrevadero | NO |
| 2 | Pilar Viejo | Abrevadero - Descansadero | SI |
| 3 | Pozo Hermoso | Abrevadero | NO |
| 4 | Pozo del Pimiento | Abrevadero | NO |
| 5 | Pozo del Ajo | Abrevadero | NO |

Por lo tanto, respecto de este ámbito sectorial existen como acciones sobrevenidas los deslindes anteriormente detallados. Respecto a la normativa sectorial no existe ninguna actuación sobrevenida.

B) CARRETERAS

Desde la aprobación del actuales Normas Subsidiarias del término municipal de Cazalilla han sobrevenido varias actuaciones en lo que a las carreteras que discurren por el término se refiere, sin embargo ninguna de ellas ha supuesto una modificación de trazado o la implantación de uno nuevo. Tan solo, las actuaciones realizadas en la red de carreteras del término municipal de Cazalilla se han limitado a las labores de mantenimiento y conservación, realizadas a discreción, según el organismo o administración responsable de la titularidad de las mismas.

En relación a este hecho, este mismo año 2010, debido a la intensidad de las lluvias registradas se produjo el hundimiento de un tramo de la carretera JV-2302, (actual JA-3413), denominada "Carretera de Mengíbar", pero que ya se ha corregido. Se trata por tanto de actuaciones o bién de mantenimiento o bién de urgencia, pero que no podemos considerarlas como sobrevenidas. Todas las carreteras que cruzan el término municipal de Cazalilla lo hacen por la zona norte del mismo, y se adscriben a la categoría comarcal, excepto la ubicada más al norte, que se adscribe al ámbito autonómico. De otro lado, la denominación de la red viaria se ha modificado al poner en práctica la vigente ley autonómica de carreteras. La denominación y características de estas carreteras, son:

- Carretera JV-2302; actual JA-3413, denominada localmente como Carretera de Mengíbar; une las localidades de Cazalilla y Mengíbar. Anteriormente el trazado de la misma se extendía hasta la vecina localidad de Villanueva de la Reina. Pertenece a la red viaria provincial de Jaén.
- Carretera JV-2304; actual JA-3412. Carretera perteneciente a la red viaria provincial, que une los núcleos urbanos de Cazalilla y Estación de Espeluy.

- Carretera JA-3410. Anteriormente su trazado coincidía con la carretera JV-2302. Esta carretera se encuentra adscrita al ámbito provincial y pertenece a la Red Viaria Provincial de Jaén. Une las localidades de Cazalilla y Villanueva de la Reina.
- Carretera JV-2310; actual A-6075. Carretera perteneciente a la Red Complementaria Autonómica de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía.. Tiene una longitud de 10,55 km, y presenta como origen un punto en el Int. A-6076 (Espeluy), y destino final otro punto en el Int. A-4.

Respecto de la legislación específica de este ámbito sectorial no existe ningún aspecto sobrevenido, puesto que incluso la propia Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, es anterior a la aprobación del planeamiento vigente, (no obstante hemos de manifestar que el hecho d e la rematriculacion o materialización del cambio de nombre de las carreteras ha sido bastante posterior, por lo que hemos considerado este aspecto como sobrevenido, tal y como describimos en el párrafo precedente).

C) FERROCARRILES

Por el término municipal de Cazalilla cruza por la zona norte del mismo la línea de ferrocarril, Jaén-Córdoba-Cádiz. Esta línea ofrece servicio mediante dos modalidades de trenes; la lanzadera Jaén-Cádiz, y la línea de media distancia Jaén-Córdoba. Dentro del ámbito particular del municipio, esta línea conecta los núcleos cercanos mediante la Estación de Espeluy y la Estación de Andújar, contando con parada en el municipio de Villanueva de la Reina. (Esta línea de ferrocarril no venía expresada en las NN.SS).

Consideramos, por tanto, como sobrevenido este aspecto.

También, en relación a este ámbito sectorial, la legislación que se ha desarrollado es posterior a la aprobación de las NN.SS, y es la siguiente:

- Ley 39/2.003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
- Real Decreto 2387/2.004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario.
- Real Decreto 810/2.007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.

D) RED HIDROLÓGICA

No ha existido ningún tipo de actuación sobrevenida en la red hidrológica del término municipal de Cazalilla. De otro lado, por el término municipal de Cazalilla discurren los siguientes cauces fluviales:

- Río Guadalquivir; al norte del término municipal.
- Arroyo de la Orden; discurre por la mitad septentrional del término municipal en dirección sur-norte, para desaguar en el Río Guadalquivir.
- Arroyo del Pilar; discurre en dirección este-oeste, y es una afluente del anterior.
- Arroyo de los Minarejos; ubicado en la zona oeste del término municipal de Cazalilla, donde nace y discurre en dirección hacia el vecino término municipal de Villanueva de la Reina.
- Arroyo Atalaya; ubicado al sur del municipo; discurre en dirección este-oeste.
- Arroyo de las Canteras; ubicado más al sur que el anterior, y afluente del Arroyo Atalaya.
- Arroyo de las Cadenas; ubicado al sur del municipio
- Arroyo Saladillo; ubicado al sur del municipio. Es afluente del arroyo Salado de Arjona. Recoge los caudales de los arroyos Atalaya y de las Cadenas.

No obstante, podemos considerar como sobrevenido la siguiente legislación:

- Real Decreto 907/2.007, de 6 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

E) ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE A LA POBLACIÓN

Desde la aprobación del planeamiento vigente la única actuación que podemos considerar como sobrevenida respecto de este ámbito sectorial se corresponde con la aprobación en enero de 2.007 de la Modificación Puntual , (que hemos denominado como MP-2), para ampliar la zona que aloja el depósito de agua municipal, así como para calificar la zona ocupada por el mismo e instalaciones como Suelo No Urbanizable, vinculado al uso "servicios".

Consideramos, por tanto, este aspecto como sobrevenido.

F) INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS: RED ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica que abastece el núcleo urbano de Cazalilla se ha visto incrementada mediante el aporte a la misma de dos nuevas líneas eléctricas; una aérea y otra subterránea, que definiremos posteriormente. Esta implementación, (que se denominó "2ª alimentación"), en las infraestructuras eléctricas se aprobó en 2007, mediante Resolución de la Delegación Provincial de Innovación, Ciencia y Empresa de Jaén, por la que se concedió autorización administrativa, (....."y aprueba el proyecto de ejecución y se declara en concreto la utilidad publica de la instalacion eléctrica «Nueva LAMT LA-110 y LSMT a 25 kV Cazalilla-Villanueva». Expte.: AT 10668", publicada en el BOE Nº 221, de 14 de septiembre de 2007. El promotor o peticionario fue la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. Las características de estas nuevas líneas, fueron:

- Línea aérea:
  Origen: LAMT existente «Valtodano Distribución», en Villanueva de la Reina.
  Final: Paso subterráneo CD «MOPU» en Cazalilla.
  Longitud afectada: 3.236 metros.
  Tipo: Aérea S/C.
  Tensión de Servicio: 25 kV.
  Conductor: LA-110.
  Apoyos: Metálicos galvanizados en celosía.
  Aislamiento: Cadenas U-40-BS.
- Línea subterránea:
  Origen: Apoyo Fin de línea de paso a subterráneo CD, «MOPU» en Cazalilla.
  Final: CD «MOPU» en Cazalilla.
  Longitud Afectada: 45m

# Memoria

Tipo: 1 Circuito.
Tensión de Servicio: 25 kV.
Conductor: RHV 18/30 kV de 3 (1x150 mm2) AL+ H16.

No consideramos, por tanto, este aspecto como sobrevenido debido a que en esta situación se describe en los planos de las NN.SS, (aunque la resolución administrativa haya sido posterior). Las servidumbres y afecciones que originan los tendidos eléctricos vienen regulados por la Ley 54/1.997, del Sector Eléctrico, (publicada en el BOE Nº 285, de 28 de noviembre de 1.997).

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

El documento de AdP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

### 3.1. Clasificación y categorías del suelo.

La clasificación de la totalidad el suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el art. 3.2.a. y 4 Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo

#### 3.1.1. Suelo Urbano.

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

Dentro del Suelo Urbano se establecen dos categorías:

- Consolidado
- No consolidado

a) **Suelo urbano consolidado:** el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya trasformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
   - Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 1.1.c y 1.2.c., así como en sus innovaciones.
   - No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
   - Presenten ordenación detallada directa desde el planeamiento vigente, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 1.2.a., así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

b) **Suelo urbano no consolidado:** el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano yo respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.

Son clasificados como tal los sectores: U.E.- 1,, U.E.-2 y U.E.-3 (denominados así por las NN.SS).

#### 3.1.2. Suelo Urbanizable

a) **Suelo urbanizable ordenado:** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) **Suelo urbanizable sectorizado:** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada. Son clasificados como tal por la AdP los sectores: S.A.U..- 1, y S.A.U.-2 (denominados así por las NN.SS) ahora S.U.S-1 y S.U.S-2.

c) **Suelo urbanizable no sectorizado:** aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

#### 3.1.3. Suelo No Urbanizable

**Suelo no urbanizable:** continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

Dentro del Suelo No Urbanizable la LOUA establece cuatro categorías:

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

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 1.1.c , y 1.2.c. se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica:** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificatifva y de ordenación del PGOU vigente.

  Dentro de este tipo de suelos tenemos:

| Id. | Denominación | Código Vía Pecuaria | Anchura legal (m) | Anchura tras deslinde (m) | Fecha de publicación | BOJA (Nº) | Deslinde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cañada Real de Cazalilla | 23027001 | 72,22 | variable | 04/02/2009 | 23 | parcial (622,20 metros contados en dirección sur, a partir del núcleo urbano, incluído el Abrevadero-Descansadero del Pilar Viejo) |
| 2 | Cañada Real de Arjona | 23027002 | 75,22 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 3 | Vereda de Cazalilla | 23027003 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |

# Memoria

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Vereda de Marinejo | 23027004 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 5 | Colada del Pilar de la Dehesa | 23027005 | 15 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 6 | Colada del Encantado | 23027006 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 7 | Colada del Camino de la Higuera | 23027007 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 8 | Colada de Cañacavera a la Cruz de Jubera | 23027008 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 9 | Colada de la Población | 23027009 | Variable | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 10 | Cordel del Camino de los Romanos | 23027010 | 41,8 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |

En la misma resolución también se deslindaba el Lugar Asociado denominado "Pilar Viejo", con una superficie de 2.743,21 m$^2$. Los restantes Lugares Asociados no se encuentran deslindados. Se ha confeccionado la tabla siguiente para exponer los mismos y su situación:

| Id. | Lugares Asociados a las Vias Pecuarias | Tipo | Deslinde |
|---|---|---|---|
| 1 | Pilar de la Dehesa | Abrevadero | NO |
| 2 | Pilar Viejo | Abrevadero - Descansadero | SI |
| 3 | Pozo Hermoso | Abrevadero | NO |
| 4 | Pozo del Pimiento | Abrevadero | NO |
| 5 | Pozo del Ajo | Abrevadero | NO |

- -Ley 3/1995 de 23 de mayo de Vías Pecuarias.
- -Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Los terrenos por los que discurre la línea de FFCC Jaén-Córdoba-Cádiz

Ley 39/2.003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

- Real Decreto 2387/2.004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario.
- Real Decreto 810/2.007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.

- Los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico. Legislación:
  - Río Guadalquivir; al norte del término municipal.
  - Arroyo de la Orden; discurre por la mitad septentrional del término municipal en dirección sur-norte, para desaguar en el Río Guadalquivir.
  - Arroyo del Pilar; discurre en dirección este-oeste, y es una afluente del anterior.
  - Arroyo de los Minarejos; ubicado en la zona oeste del término municipal de Cazalilla, donde nace y discurre en dirección hacia el vecino término municipal de Villanueva de la Reina.
  - Arroyo Atalaya; ubicado al sur del municipo; discurre en dirección este-oeste.
  - Arroyo de las Canteras; ubicado más al sur que el anterior, y afluente del Arroyo Atalaya.
  - Arroyo de las Cadenas; ubicado al sur del municipio
  - Arroyo Saladillo; ubicado al sur del municipio. Es afluente del arroyo Salado de Arjona. Recoge los caudales de los arroyos Atalaya y de las Cadenas.

  - - Ley 29/1985 de 2 de agosto, sobre aguas.

- Las carreteras que discurren por el término municipal:
  - Carretera JV-2302; actual JA-3413, denominada localmente como Carretera de Mengíbar; une las localidades de Cazalilla y Mengíbar. Anteriormente el trazado de la misma se extendía hasta la vecina localidad de Villanueva de la Reina. Pertenece a la red viaria provincial de Jaén.
  - Carretera JV-2304; actual JA-3412. Carretera perteneciente a la red viaria provincial, que une los núcleos urbanos de Cazalilla y Estación de Espeluy.
  - Carretera JA-3410. Anteriormente su trazado coincidía con la carretera JV-2302. Esta carretera se encuentra adscrita al ámbito provincial y pertenece a la Red Viaria Provincial de Jaén. Une las localidades de Cazalilla y Villanueva de la Reina.
  - Carretera JV-2310; actual A-6075. Carretera perteneciente a la Red Complementaria Autonómica de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía.. Tiene una longitud de 10,55 km, y presenta como origen un punto en el Int. A-6076 (Espeluy), y destino final otro punto en el Int. A-4.

Legislación:

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

- Categoría de **Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.2.b**, en relación con el **46.1.c**, ambos de

la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificatifva y de ordenación del PGOU vigente.

En esta categoría hemos considerado las siguientes subcategorías:

- Por valores medioambientales y paisajísticos: el ámbito del **Pilar de la Dehesa**, (es un Lugar Asociado a las Vías Pecuarias, calificado por las NN.SS como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

  De otro lado, en las NN.SS se definía en el término municipal de Cazalilla una zona denominada **Zona de Importancia para las Aves**, (IBA), que comprendía casi la totalidad del territorio del mismo.

  Se trata de la zona IBA-229, denominada "Campiña de Jaén", y que alberga cifras significativas de especies ornitológicas mundialmente amenazadas, (Cernícalo Primilla, Aguilucho Cenizo, Sisón Común, Calandria, Alcaraván Común) y cuya conservación es de importancia mundial y además, está recogida en el Anexo I de la Directiva Aves, (Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril). En la AdP se recoge esta categoría, identificando su denominación y código, y se expresa a título informativo, (Important Bird Area; Zonas Importantes para las Aves). Al carecer este ámbito de respaldo normativo en los planos de esta AdP aparece a título informativo, (plano 2.1.a).
- Por valores de interés cultural: aquel suelo que contiene a los **yacimientos arqueológicos** contenidos en las NN.SS.
- Por afecciones específicas: en esta subcategoría hemos incluído los siguientes tipos de suelos; **carreteras** (línea de afección de 50 metros), **caminos públicos** (línea de afección de 8 metros), **arroyos y cauces** (línea de afección correspondiente al período de retorno de 10 años, **vías pecuarias**, tanto las deslindadas como no deslindadas y enumeradas en el cuadro del punto 2.3.4 de esta Memoria.(afección según la clasficación de las mismas según la ley vigente).

- Categoría de **Carácter natural o rural** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.2.c**, en relación con el **46.1.f**, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente. Esta categoría incluye a los **suelos de carácter agrícola y/o rurales, y naturales**, que se destinan a los usos de olivar y cultivos, principalmente, y que no están incluídos en las subcategorías anteriores.
- Categoría de **Hábitat Rural Diseminado**: viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.1.g**, de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente. No se ha adscrito ningún suelo a esta categoría en la presente AdP.

### 3.1.4. Unidades de Ejecución y Sectores.

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

A) **Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:**

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

B) **Sectores en Suelo Urbanizable sectorizado:**

- Planeamiento de Desarrollo aprobado:
  Suelo Urbanizable ordenado
- Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados:
  Suelo Urbanizable ordenado en transformación.
- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados:
  Suelo Urbanizable ordenado en transformación.
- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución realizada:
  Suelo Urbano consolidado.

  Por otra parte aquellos sectores que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero se considere necesaria la variación de sus parámetros para la inclusión o aumento de la reservas destinadas a vivienda protegida no previstas, pasarán a considerarse como Suelo Urbanizable Sectorizado.

No se contiene en la memoria informativa de las NN.SS, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otros de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

## 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para Vivienda Protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b). de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005. La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En Cazalilla contamos con planeamiento de desarrollo para la U.E.-3, por lo que auí no será necesaria la reserva de Vivienda Protegida, pero para las otras dos Unidades de Ejecución, así como para los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado será necesario realizar una reserva del 30% de la edificabilidad de cada sector.

### 3.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre.

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida, o lo que es lo mismo, el 30% de la edificabilidad total ($m^2t$) del sector en los siguientes sectores de suelo urbanizable y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial.

U.E.-1

U.E.-2

S.U.S.-1

S.U.S.-2

Tras la realización de un Estudio de Mercado en el que analizamos la actividad urbanística e inmobiliaria hemos detectado en Cazalilla las siguientes características:

- Escasísima actividad urbanística.
- Mercado de compra-venta casi nulo o paralizado.
- Autorrealización de tipo personal y particular o familiar, en la medida de lo posible, de todas y cada una de las fases para la construcción de una vivienda, incluyendo mano de obra y materiales.
- La tipología de las edificaciones residenciales se corresponde con la de viviendas unifamiliares adosadas, de aproximadamente unos 100-120 $m^2$ de planta, y tres plantas de altura.
- Diferencia prácticamente inexistente entre mercado libre y mercado de viviendas de protección oficial.
- El precio máximo de la vivienda, en cualquier caso, no llega a superar los 900 €/$m^2t$.

Es por ello que podemos afirmar, por tanto, que en el municipio de Cazalilla que el valor de la V.P.O. no difiere prácticamente del de la Vivienda Libre. Por esta razón el coeficiente de homogeneización (o ponderación) será en ambos casos = 1.

## 3.3. Sistemas Generales.

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la Adaptación Parcial: "..c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.
   Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

Planeamiento Vigente

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

Adaptación Parcial

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

- Los derivados de las NN.SS, descritos en el planeamiento y que, en el desarrollo de las unidades de Ejecución, han sido ejecutados.
- Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural.
- Los contenidos en proyectos aprobados.
- Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de la dotación local, y que no se incluían como tales dentro las propias NN.SS.

# Memoria

Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

**SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS**

| Clase de Suelo | Denominación | Uso global | Nombre del Equipamiento | Sistema General | Superficie (m2) | % de ejecución |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUELO NO URBANIZABLE | CEMENTERIO | Residencial | Cementerio Municipal | SG.EQ-01 | 3.953 | 100 |
| | DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO | Residencial | Depósito de abastecimiento de agua | SG.EQ-02 | 3.206 | 100 |
| | TANATORIO | Residencial | Tanatorio | SG.EQ-03 | 79 | 100 |
| | ERMITA | Residencial | Ermita | SG.EQ-04 | 65 | 20 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y PÚBLICO | Residencial | Nave Almacen Municipal | SG.EQ-05 | 53 | 100 |
| | | Residencial | Nave Municipal de Empresas | SG.EQ-06 | 1.200 | 100 |
| | | Residencial | Almacen Municipal | SG.EQ-07 | 207 | 100 |
| | | Residencial | Nave Municipal | SG.EQ-08 | 218 | 100 |
| | | Residencial | Nave Vivero | SG.EQ-09 | 150 | 100 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Residencial | Casa Consistorial | SG.EQ-10 | 304 | 100 |
| | | Residencial | Casa del Medico | SG.EQ-11 | 118 | 100 |
| | | Residencial | Ayuntamiento Viejo | SG.EQ-12 | 110 | 100 |
| | CENTROS ASISTENCIALES | Residencial | Guardería Municipal Temporera | SG.EQ-13 | 237 | 100 |
| | | Residencial | Residencia de la tercera edad | SG.EQ-14 | 7.057 | 100 |
| | CENTROS DE ENSEÑANZA | Residencial | Centro de Educacion de Adultos | SG.EQ-15 | 118 | 100 |
| | | Residencial | CP. Martin Peinado | SG.EQ-16 | 2.822 | 100 |
| | CENTROS ASISTENCIALES, RECREATIVOS Y CULTURALES | Residencial | Hogar del Pensionista | SG.EQ-17 | 122 | 100 |
| | | Residencial | Apartamentos para residencia | SG.EQ-18 | 244 | 100 |
| | | Residencial | Centro Cívico y Social | SG.EQ-19 | 122 | 100 |
| | CENTROS SANITARIOS | Residencial | Consultorio Médico | SG.EQ-20 | 337 | 100 |
| | EDIFICIOS DE USO RELIGIOSO | Residencial | Iglesia de Santa María Magdalena | SG.EQ-21 | 474 | 100 |
| | EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS | Residencial | Pista Polideportiva CPD San Blas | SG.EQ-22 | 1.240 | 100 |
| | | Residencial | Campo de Futbol CPD San Blas | SG.EQ-23 | 8.541 | 100 |
| | | Residencial | Piscina Municipal CPD San Blas | SG.EQ-24 | 2.330 | 100 |

ACLARACIONES:

(1) La determinación de la superficie de los Sistemas Generales se ha realizado tomando como base lo expresado en la EIEL, (Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales), publicada por la Excma. Diputación Provincial de Jaén, así como los datos recabados por el propio Ayuntamiento, y en última instancia por procedimientos planimétricos.

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

| Clase de Suelo | Denominación | Uso global | Nombre del Equipamiento | Sistema Gen | Superficie (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION | PARQUES, JARDINES Y ÁREAS LA NATURALEZA | | Descansadero del Pilar Viejo | SG.EL | 3.942,41 |
| | | Residencial | Parque Virgen de la Cruz | SG.EI_02 | 5.662,22 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | Residencial | Parque Avda. de Andalucia | SG.EI_03 | 3.838,54 |
| | | Residencial | Parque Pilar Pombo | SG.EI_04 | 1.109,30 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Residencial | Parque Eras Callejón | SG.EI_05 | 1.396,22 |
| | | Residencial | Parque carretera de Villanuev | SG.EI_07 | 5.811,37 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | TOTAL | 21.760,06 | m2s |
| | Padrón Municipal (Año 2,009) | 889 | m2s |
| | Incremento población U.E | 518,4 | habit |
| | Total población | 1.407,4 | |
| | Ratio de espacios libres (m2s/h | 15.46 | m2s/ |
| | Estandar de Espacios Libres Ar LOUA (m2s/Hab) | 5 - 10 | m2s/ |

ACLARACIONES:

(1) La determinación del ratio de espacios libres se ha realizado teniendo en cuenta los espacios libres ubicados dentro del suelo calificado como urbano.

Podemos afirmar por tanto, a raiz de esta tabla, que los Sistemas Generales de Espacios Libres en Cazalilla están dentro del umbral que fija la LOUA en su artículo 10.1.A.c.c1.

## 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b de l artículo 3.2. del Decreto citado (disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida).

### 3.4.1. Usos globales

Uso predominante o mayoritario existente en el suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos tanto para Suelo Urbano como para Suelo Apto para Urbanizar:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Ganadero.
4. Comercio y Oficinas
5. Dotacional

La Adaptación Parcial regula los usos globales, según el artículo 17.1 de la LOUA del siguiente modo:

| NN.SS | Adaptación Parcial. |
|---|---|
| Residencial | Residencial. |
| Industrial | Industrial. |
| Ganadero (*) | Industrial. |
| Comercio y Oficinas | Terciario. |
| Dotacional | Terciario. |

(*) NOTA: (El uso ganadero en la AdP pasa a calificarse como Industrial, dado a que equivaldría si se definiera pormenorizadamente a un uso agropecuario de carácter industrial).

### 3.4.2. Densidades globales.

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

#### Planeamiento Vigente

Suelo Urbano.

En lo que se refiere a *densidad de vivienda* en Suelo Urbano, las NN.SS no establecen ningún dato al respecto a este parámetro. Sin embargo, se han realizado los cálculos estimativos correspondientes a cada uso y aprovechamiento definidos en el planeamiento vigente para la estimación del mismo. También tenemos esta misma situación con el parámetro *edificabilidad global* de cada una de las zonas o ámbitos descritos en las ordenanzas, (por lo que hemos tenido que proceder igualmente a su estimación media global para cada una de ellas; ver planos). Tampoco cuentan las NN.SS con las fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución en las que se definan los parámetros anteriormente mencionados, por lo que se han tenido que estimar igualmente.

De esta manera, con los datos obtenidos del planeamiento vigente, y expresando de forma tabular los resultados en el momento inicial de aprobación de las NN.SS, junto con los cálculos estimativos realizados, se han elaborado las siguientes tablas:

# Memoria

| SUELO URBANO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | ORDENANZA | DENOMINACIÓN | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | Superficie Estimada Total Ámbito (m2) | Coef. Edificabilidad Estimada (por parcela) | Nº edificaciones (**) | DENSIDAD DE VIVIENDA ESTIMADA (Viv/Ha) | Coef. Edifibilidad Bruta Estimado |
| SUELO URBANO | 1ª | Casco consolidado | Edificación entre medianeras | 111.502 | 1,8 | 520 | 45 | 1.28 |
| | 2ª | Zonas Periféricas | Grado 1: Edificación entre medianeras | 94.022 | 1,8 | 438 | 45 | 1.28 |
| | | | Grado 2: Edificación Exenta | 14.505 | 1,4 | 29 | 20 | 1 |
| | | | Grado 3: Edificación Adosada | 12.219 | 1,8 | 38 | 32 | 1.28 |
| | 3ª | Industrial | Nave Industrial | 5.911 | 0.8 | ---- | ---- | 0,55 |
| | | | | 12.727 | 1 | 5 | --- | |
| | 4ª | Dotacional | Sin definir en base a las especifidades del uso dotacional | 16.906 | ---- | 20 | ---- | ---- |

(*) NOTAS: Se consideran viviendas para el uso residencial, y naves para el uso industrial, respectivamente. En segundo lugar, se han considerado valores medios para las zonas correspondientes a las ordenanzas 2ª y 3ª a la hora de determinar la estimación del coeficiente de edificabilidad bruta.

Los parámetros urbanísticos; densidad estimada y coeficiente de edificabilidad bruta estimado se han determinado mediante el empleo de la determinación de las superficies de cada ámbito o zona referida por las ordenanzas y el número de viviendas construídas, teniendo en cuenta también el grado de urbanización.

De otro lado, la deteminación de los mismos a raíz de la consideración de las tipologías edificatorias reflejadas en el planeamiento vigente nos conduce a los siguientes resultados medios globales:

| ORDENANZA | Coef. Edifibilidad Bruta ($m^2t/ms$) | DENSIDAD DE VIVIENDA (Viv/Ha) |
|---|---|---|
| 1ª | 0,76 | 45 |
| 2ª | 1,00 | 45 |
| 3ª | 1,00 | --- |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONTENIDOS EN LAS NN.SS | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | ORDENANZA | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | USO CARACTERÍSTICO | USOS COMPATIBLES | OCUPACIÓN MÁXIMA | PARCELA MÍNIMA (m2) | FACHADA MÍNIMA (m) | FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m) |
| SUELO URBANO | 1ª : Casco Consolidado | Edificación entre medianeras | Residencial | Dotacional, Industrial tipo 2, Comercio, Oficinas | 100% | 100 | 5 | 20 |
| | 2ª: Zonas Periféricas | Grado 1: Edificación entre medianeras | Residencial | Dotacional, Industrial tipo 2, Comercio, Oficinas | Grado 1: Fondo máxir | 100 | 5 | 20 |
| | | Grado 2: Edificación Exenta | | | Grado 2: 70 | | | - |
| | | Grado 3: Edificación Adosada | | | Grado 3: Retranqueo obligato | | | - |
| | 3ª Industrial | Nave Industrial | Industrial | Dotacional, Industrial tipo 2, Comercio, Oficinas | Grado 1: Fondo máxir | 200 | 6 | 20 |
| | | | | | Grado 2: 100 | | | - |
| | 4ª Dotacional | Sin definir , en base a las especifidades del uso dotacional | Dotacional | Dotacional | 100% | - | - | - |

De otro lado, en las NN.SS, en suelo urbano, se definieron tres unidades de ejecución, cuyas características principales son las siguientes:

# Memoria

| UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | DENOMINACIÓN | ORDENANZA | USO CARACTERÍSTICO | Superficie Total del Ambito ($m^2$) | $m^2$ suelo | % suelo | Coeficiente de ponderación | $m^2$ edificables | edificabilidad bruta estimada ($m^2t/m^2s$) | Suelo Bruto ($m^2$) (*) |
| SUELO URBANO | Unidad de Ejecución 1; UE-1 | Ordenanza 2 - Grado 1 | Residencial | 29.000 | 20.700 | 71,38 | 1,00 | --- | 1,28 | |
| | Unidad de Ejecución 2; UE-2 | Ordenanza 2 - Grado 1 | Residencial | 17.000 | 5.832,5 | 34,31 | 1,00 | --- | 1,28 | 15.059,59 |
| | | Ordenanza 3 | Industrial | | 11.167,5 | 65,69 | 0,25 | --- | 0,74 | |
| | Unidad de Ejecución 3; UE-3 | Ordenanza 2 - Grado 1 | Residencial | 15.000 | 11.950 | 79,67 | 1,00 | --- | 1,28 | |

Las cesiones de suelo correspondientes a zonas verdes, equipamientos, y viario de ambos ámbitos de actuación o zonas se expresa en la tabla siguiente:

| CESIONES DE SUELO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Denominacion - Clasificacion | Superficie Total Ámbito ($m^2$) | Dotacional y Espacios Libres | % | Viales | % | Total Cesiones ($m^2$) |
| UE-1 | 29.000 | 800 | 2,76 % | 7.500 | 25,86 % | 8.300 |
| UE-2 | 17.000 | 450 | 2,65 % | 2.600 | 15,29 % | 3.050 |
| UE-3 | 15.000 | 450 | 3,00 % | 2.600 | 17,33 % | 3.050 |

• La primera modificación a las NN.SS, (MP-1), tal y como se describe en el apartado 2.2, supuso básicamente la modificación de los límites y alineaciones en la Unidad de Ejecución 2, (UE-2), y el establecimiento del mismo coeficiente de ponderación para el uso residencia e industrial. En esta modificación no se define ni la edificabilidad global ni el número de edificaciones (viviendas y/o naves), por lo que hemos procedido a estimarlas atendiendo a los distintos usos y las tipologías edificatorias).

| MP-1 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uso | Tipología Edificatoria | Suelo $m^2$ | % (suelo) | Coeficiente de Ponderación | (**) Coeficiente de Edificabilidad Bruta estimado | $m^2$ Edificables estimados | Número de Viviendas / Naves |
| Residencial | Ordenanza 2 - Grado 1 | 3.497,57 | 23,22% | 1,00 | 1,28 | 6.295 | 35 |
| Industrial | Ordenanza 3 - Grado 1 | 3.421,19 | 22,72% | 1,00 | 0,55 | --- | 17 |
| | Ordenanza 3 - Grado 2 | 2.836,58 | 18,84% | 1,00 | 0,65 | --- | 14 |

(*) El suelo bruto está destinado a los usos residencial e industrial dentro de la misma Unidad de Ejecución.

(**) Se ha estimado el coeficiente de edificabilidad bruta para todo el ámbito definido por la Unidad de Ejecución.

Las cesiones de suelo que establece esta modificación son las siguientes:

| MP-1: CESIONES DE SUELO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Zona Verde ($m^2$) | % | Equipamientos ($m^2$) | % | Viales ($m^2$) | % |

Suelo Urbanizable

Las NN.SS. establecen, describen y definen dos bolsas de suelo con el fin de que en ellas se acojan las actividades de uso industrial y/o servicios, siendo su clasificación inicial como Suelo Apto para Urbanizar, ubicadas en la entrada al núcleo urbano desde la Carretera de Mengíbar, (JA-3413).

| Suelo No Urbanizable | |
|---|---|
| ÁMBITO DE ACTUACIÓN O ZONA | Superficie (Ha) |
| Suelo Apto para Urbanizar, SAU-1 | 3,5 |
| Suelo Apto para Urbanizar, SAU-2 | 1,7 |

# Memoria

Ninguna de las dos bolsas de suelo está ordenada, por lo que no se establecen cesiones ni la ordenación de ninguno de los ámbitos.

De otro lado, las características básicas que se presentan son las siguientes:

| SUELO APTO PARA URBANIZAR | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | ORDENANZA | USO | DENOMINACIÓN | Superficie Total Ámbito ($m^2$) | USOS COMPATIBLES | Superficie Total Ámbito ($m^2$) | APROVECHAMIENTO (U.A.). | Coeficiente de Edificabilidad Máxima Bruta ($m^2t/m^2s$) | DENSIDAD (Naves/Ha) |
| SUELO URBANIZABLE | 3ª | Industrial | SAU-1 | 35.500 | Dotacional<br>Comercial | 35.000 | 31.950,0 | 0,90 | 16 |
| | | | SAU-2 | 17.000 | Dotacional<br>Comercial<br>Ganadero | 17.000 | 15.300,0 | 0,90 | 16 |

Aunque no se establece una ordenación detallada del ámbito correspondiente a ambas zonas; SAU-1, y SAU-2, las NN.SS establecen, para cada uno de los usos (característico y compatibles), los siguientes coeficientes de ponderación:

| COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | |
|---|---|
| USO | Valor |
| Industrial | 1 |
| Dotacional | 0,8 |
| Comercial | 1,3 |
| Ganadero | 0,65 |

Adaptación Parcial.

- Suelo Urbano consolidado.

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

- Suelo Urbano no consolidado.

  Dentro del Suelo Urbano no consolidado se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art. 3.2.b) del Decreto 11/2008. En el caso del municipio de Cazalilla, y mediante la aplicación del artículo 45.B de la LOUA, (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), encontramos en general, que la mayor parte del ámbito correspondiente a la Ordenanza 2ª, (Zonas Periféricas) se encuentra sin urbanizar, o bién carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas.

  En este sentido, las Unidades de Ejecución nº 1,nº 2 y nº 3, fueron definidas y caracterizadas en las NN.SS, y adscritas dentro del ámbito anteriormente descrito; Áreas Periféricas (Ordenanza 2ª), y en la realidad y en el momento actual su grado de desarrollo y ejecución ha sido insuficiente e incompleto, tanto en urbanización como en edificación.

  Esta AdP clasifica, por tanto, como Suelo Urbano No Consolidado los ámbitos: U.E.-1 (residencial), U.E.-2 (residencial e industrial) y U.E.-3 (residencial).

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

  Son aquellos sectores definidos por el planeamiento como Suelo Apto para Urbanizar, y que no cuentan con ordenación detallada ni el establecimiento de las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación en suelo urbano (artículo 47, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA).

  Las NN.SS delimitaron dos sectores de suelo; S.A.U-1, y S.A.U-2, con estas características. Dentro de la AdP se mantienen estas zonas, aprobadas por el planeamiento vigente.

  Por tanto, esta AdP clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado los sectores: S.A.U.-1, y S.A.U.-2. (industrial), que pasarán a denominarse S.U.S-1 y S.U.S.-2.

  Al no establecerse en el planeamiento vigente, NN.SS, los parámetros urbanísticos, (densidad y edificabilidad global bruta), se han estimado estos parámetros con los datos establecidos por las Normas Urbanísticas de las NN.SS, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008:

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

  Por lo tanto, la AdP mantiene las densidades estimadas según el planeamiento vigente.

# Memoria

### 3.4.3. Edificabilidades globales

La edificabilidad global en un suelo será el máximo de número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito. La LOUA, en su artículo 17 limita la edificabilidad global en áreas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable a 1 m2t/m2s, para los usos característicos residencial, industrial y terciario.

Planeamiento Vigente

- Suelo Urbano.

  El planeamiento vigente de Cazalilla no establece edificabilidades para ninguna de las ordenanzas en Suelo Urbano.

  Dentro de las **Unidades de Ejecución,** delimitadas por las normas, tampoco se describe la superficie edificable ni el número máximo de viviendas. (Tampoco cuentan las NN.SS con ningún anexo normativo en los que se especifiquen estos parámetros urbanísticos). En cambio si que se definen la ocupación, parcela mínima, fachada mínima, fondo máximo edificable, y número de plantas dependiendo del ámbito que se trate dentro de las distintas ordenanzas.

| UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN | Superficie Total Ámbito ($m^2$) | Suelo (m2) | Coeficiente de Edificabilidad Bruta | Coeficiente de Ponderación | Coeficiente de Edificabilidad por parcela | Ocupación Máxima (%) | Parcela Mínima ($m^2$) | Fondo máximo (m) |
| Unidad de Ejecución 1, (UE-1) | 29.000,00 | 20.700,00 | 1,28 | 1,00 | 1,8 | 100,00 | 100 | 20 |
| Unidad de Ejecución 2, (UE-2) | 17.000,00 | 4.899,24 | 1,28 | 1,00 | 1,8 | 100,00 | 100 | 20 |
| | | 9.050,76 | 1,11 | 1 | 1 | 92,50 | 200 | 20 |
| | | | | | 1 | 100,00 | 200 | --- |
| Unidad de Ejecución 3, (UE-3) | 15.000,00 | 11.950,00 | 1,28 | 1,00 | 1,8 | 100,00 | 100 | 20 |

NOTAS:

- Se ha diferenciado en la Unidad de Ejecución 2 entre el suelo residencial y el suelo industrial, e igualmente se ha diferenciado entre los distintos grados del suelo industrial.
- Los coeficientes de edificabilidad por parcela se han estimado con los datos de las NN.SS.
- La ordenanza 3 – Grado 2 no establece fondo máximo de parcela.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

  La edificabilidad del ámbito tampoco se define expresamente en el planeamiento. La totalidad del ámbito de este sector se clasifica como Suelo Apto para Urbanizar Industrial, nº 1, y nº 2, y de conformidad con el artículo 58 de la LOUA, se establece una sola área de reparto que se corresponde con la totalidad del sector de uso industrial, distinguiendo los dos ámbitos o sectores.

  Podemos resumir el contenido dentro del Planeamiento vigente y el consiguiente desarrollo del suelo urbanizable, sus edificabilidades y aprovechamientos en la siguiente tabla:

| SUELO APTO PARA URBANIZAR | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO ó SECTOR | Superficie Total Ámbito ($m^2$) | Superficie Total Parcelas ($m^2$) | Edificabilidad Bruta ($m^2t/m^2s$) | Edificabilidad Neta ($m^2t/m^2s$) | (*)Coeficiente de Ponderación | Aprovechamiento del ámbito ($m^2$) |
| S.A.U.-1 | 35.500,00 | 31.950,00 | 1,11 | 1 | 1,00 | 31.950,00 |
| S.A.U.-2 | 17.000,00 | 15.300,00 | 1,11 | 1 | 1,00 | 15.300,00 |

NOTAS:

- Se ha considerado únicamente el uso industrial como uso característico.

Adaptación Parcial.

- Suelo Urbano consolidado.
  - Dentro del Suelo Urbano consolidado se ha definido un área delimitada en el plano 4.b "Usos, densidades y edificabilidades globales".

- Suelo Urbano No Consolidado.

  Se define como perteneciente a esta clase de suelo, en virtud del artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008, de 7 de febrero, aquel suelo que haya sido clasificado como urbano por el Planeamiento vigente, así como los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA).

  Por lo tanto, a esta categoría o tipo de suelo se ha adscrito el suelo clasificado como urbano por las NN.SS, que no se ha desarrollado total y completamente. Por tanto, tenemos:

  - U.E.-1: Se trata de un área de unos 29.000,00 $m^2$ situada al sur del núcleo urbano.
  - U.E.-2: Se trata de un área de unos 17.000,00 $m^2$ situada al este del núcleo urbano, colindante con la carretera JA-3413, denominada "Carretera de Mengíbar".
  - U.E.-3: Se trata de un área de unos 15.338,80 $m^2$, en total, situada al norte del núcleo urbano. (Este ámbito se corresponde con la modificación correspondiente al Estudio de Detalle, ED-2).

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

  Se tomará como edificabilidad global la derivada del Aprovechamiento Medio en el sector, tras la aplicación del correspondiente coeficiente de homogeneización.

El cálculo de edificabilidades se refleja en los **cuadros III, IV, V, VI, y VII,** correspondientes dentro del Anexo I de datos numéricos.

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

En el caso de Cazalilla, se ha adscrito a este tipo de suelos:

- S.U.S.- 1: Se trata de un área de unos 35.500,00 $m^2$ situada al este del núcleo urbano, próxima a la carretera JA-3413.
- S.U.S.-2: Se trata de un área de unos 17.000 $m^2$, situada también al este del núcleo urbano, próxima a la carretera JA-3413.

### 3.4.4. Adaptación del aprovechamiento tipo al aprovechamiento medio.

El Artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que , a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

En la Adaptación Parcial, la edificabilidad global en un suelo será el máximo de número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito. De otro lado, según el artículo 60.c) de la LOUA, cuando se trate de dos áreas de reparto distintas, no les es exigible el que exista una diferencia menor del 10% entre sus aprovechamientos medios.

La AdP mantiene, en la medida de lo posible, las áreas de reparto definidas en las NN.SS del año 2.002, y que son las siguientes:

- Ar-1: Coincide con la U.E.-1.
- Ar-2: Coincide con la U.E.-2
- Ar-3: Coincide con la U.E.-3.
- Ar-4: Coincide con el S.U.S-1
- Ar-5: Coincide con el S.U.S.-2

En virtud del artículo 60.c) de la LOUA., si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

Aprovechamiento Medio

El Artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que , a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente Adaptación no introduce ninguna alteración sobre el aprovechamiento medio delimitado y definido en el planeamiento vigente.

## 3.5. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección.

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

El actual planeamiento de Cazalilla establece para la protección y conservación de sus bienes inmuebles y espacios con valores ambientales, arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, históricos, culturales, paisajísticos u otros. No ofrece sin embaro un Catálogo complementario a las NN.SS, que clasifique y articule los elementos a proteger y/o conservar en Grupos-Niveles-Grados-Categorías, e igualmente regule los diferentes tipos de intervención en los bienes y elementos catalogados.

El único elemento que goza de protección integral es la Torre de Calígula.

PATRIMONIO HISTORICO

- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## 3.6. Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g. del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para la gestión y desarrollo de las NN.SS se establece un período de vigencia de las mismas de carácter indefinido, de manera que su revisión, modificación y/o suspensión sólo podrá realizarse, básicamente, a instancias del pleno municipal, cuando se desarrollen los instrumentos adecuados de revisión del planeamiento, cuando se originen situaciones o nuevos criterios que afecten a la estructura orgánica general estructurante, o bién causa del Planeamiento Superior, (tal y como establece el articulado correspondiente al Título II de las propias NN.SS). En este sentido, y teniendo en cuenta que las variaciones realizadas en las NN.SS originales no han tenido carácter sustancial, hemos de expresar que las mismas se han realizado mediante los instrumentos denominados "Modificaciones Puntuales".

Se mantiene la programación de las NNSS en las que establece un orden de prioridad, siendo de 1ª prioridad las UE.-1 y UE.-2 y de 2ª prioridad la UE-3. en cuanto al SUS.-1 será de primera prioridad y el SUS.-2 de segunda.

## 3.7. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a la previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado , la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbano no consolidado y urbanizable no sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.5. de esta memoria deberán recoger los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA, en sus apartados 1.1º, º.2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de $1m^2/m^2s$, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 $m^2t$.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable no sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

# Anexo I CUADROS DE DATOS NUMÉRICOS.

I. CUADRO I: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

II. CUADRO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

III. CUADROS III, IV, V, VI, Y VII: CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

# Memoria

## CUADRO I

| DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO | USO | SUPERFICIE ($m^2s$) | CLASE DE SUELO ANTES DE AdP | FIGURA DE PLANEAMIENTO | APROBACIÓN | FASE DE EJECUCIÓN | CLASE DE SUELO TRAS AdP | VIVIENDA PROTEGIDA | COEFICIENTE DE POND. | EDIFICABILIDAD BRUTA ESTIMADA ($m^2t$) | DENSIDAD | DOTACIONES, PARQUES Y JARDINES ANTES DE LA AdP ($m^2s$) | DOTACIONES, PARQUES Y JARDINES DESPUÉS DE LA AdP ($m^2s$) | CUMPLE ART. 17 LOUA |
| Unidad de Ejecución 1, (U.E.-1) | Residencial | 29.000,00 | Suelo Urbano | NN.SS. | 24/10/2002 | Sin ejecutar | Suelo Urbano No Consolidado | 30% | 1,00 | 37.120 | 45 viviendas/ha | 800,00 | 800 | NO |
| Unidad de Ejecución 2, (U.E.-2) | Residencial<br>Industrial | 15.059,59 | Suelo Urbano | Modificación NN.SS. | 15/03/2006 | Sin ejecutar | Suelo Urbano No Consolidado | 30% | 1,00 | 6.271<br>6.257,77 | 45 viviendas/ha<br>20 naves/ha | 450 | 450 | NO<br>NO |
| Unidad de Ejecución 3, (U.E.-3) | Residencial | 15.338,80 | Suelo Urbano | Modificación NN.SS. | 27/12/2006 | Sin ejecutar | Suelo Urbano No Consolidado | Eximido | 1,00 | 15.338,80 | 45 viviendas/ha | 450 | 450 | NO |
| Suelo Apto para Urbanizar, (S.A.U.-1) | Industrial | 35.000,00 | Suelo Apto para Urbanizar | NN.SS. | 24/10/2002 | Sin ejecutar | Suelo Urbanizable Sectorizado | 30% | 1 | 31.500,00 | 16 naves/ha | --- | --- | --- |
| Suelo Apto para Urbanizar, (S.A.U.-2) | Industrial | 17.000,00 | Suelo Apto para Urbanizar | NN.SS. | 24/10/2002 | Sin ejecutar | Suelo Urbanizable Sectorizado | 30% | 1 | 15.300,00 | 16 naves/ha | --- | --- | --- |

# Memoria

## CUADRO II

| DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clase de Suelo | Denominación | Uso global | Nombre del Equipamiento | Sistema General | Superficie (m2) | % de ejecución | Nº Habitantes (2009) | Ratio m2EL/Hab |
| SUELO NO URBANIZABLE | CEMENTERIO | Residencial | Cementerio Municipal | SG.EQ-01 | 3.953 | 100 | | |
| | DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO | Residencial | Depósito de abastecimiento de agua | SG.EQ-02 | 3.206 | 100 | | |
| | TANATORIO | Residencial | Tanatorio | SG.EQ-03 | 79 | 100 | | |
| | ERMITA | Residencial | Ermita | SG.EQ-04 | 65 | 20 | | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y PÚBLICO | Residencial | Nave Almacen Municipal | SG.EQ-05 | 53 | 100 | | |
| | | Residencial | Nave Municipal de Empresas | SG.EQ-06 | 1.200 | 100 | | |
| | | Residencial | Almacen Municipal | SG.EQ-07 | 207 | 100 | | |
| | | Residencial | Nave Municipal | SG.EQ-08 | 218 | 100 | | |
| | | Residencial | Nave Vivero | SG.EQ-09 | 150 | 100 | | |
| | | Residencial | Casa Consistorial | SG.EQ-10 | 304 | 100 | | |
| | | Residencial | Casa del Medico | SG.EQ-11 | 118 | 100 | | |
| | | Residencial | Ayuntamiento Viejo | SG.EQ-12 | 110 | 100 | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | CENTROS ASISTENCIALES | Residencial | Guardería Municipal Temporera | SG.EQ-13 | 237 | 100 | | |
| | | Residencial | Residencia de la tercera edad | SG.EQ-14 | 7.057 | 100 | | |
| | CENTROS DE ENSEÑANZA | Residencial | Centro de Educacion de Adultos | SG.EQ-15 | 118 | 100 | | |
| | | Residencial | CP. Martin Peinado | SG.EQ-16 | 2.822 | 100 | | |
| | CENTROS ASISTENCIALES, RECREATIVOS YCULTURALES | Residencial | Hogar del Pensionista | SG.EQ-17 | 122 | 100 | | |
| | | Residencial | Apartamentos para residencia | SG.EQ-18 | 244 | 100 | | |
| | | Residencial | Centro Cívico y Social | SG.EQ-19 | 122 | 100 | | |
| | CENTROS SANITARIOS | Residencial | Consultorio Médico | SG.EQ-20 | 337 | 100 | | |
| | EDIFICIOS USOS RELIGIOSO | Residencial | Iglesia de Santa María Magdalena | SG.EQ-21 | 474 | 100 | | |
| | EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS | Residencial | Pista Polideportiva CPD San Blas | SG.EQ-22 | 1.240 | 100 | | |
| | | Residencial | Campo de Futbol CPD San Blas | SG.EQ-23 | 8.541 | 100 | | |
| | | Residencial | Piscina Municipal CPD San Blas | SG.EQ-24 | 2.330 | 100 | | |
| SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION | PARQUES, JARDINES Y ÁREAS DE LA NATURALEZA | Residencial | Pilar de la Dehesa | S.G.EL-01 | 833 | 100 | | |
| | | Residencial | Parque Ctra. de Villanueva | S.G.EL-02 | 2.969 | 100 | | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | Residencial | Parque Avda. de Andalucia | S.G.EL-03 | 1.888 | 100 | | |
| | | Residencial | Parque Pilar Pombo | S.G.EL-04 | 3.089 | 100 | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Residencial | Parque Eras Callejón | S.G.EL-05 | 892 | 100 | | |
| | | Residencial | Plazuela Camino del Rio | S.G.EL-06 | 374 | 100 | | |
| | | Residencial | Plaza de la Constitucion | S.G.EL-07 | 1.077 | 100 | 889 | 8,23 |

# Memoria

## CUADRO III

| UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-1 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | ORDENANZA | Edificabilidad ($m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad Bruto ($m^2s/m^2t$) | Coeficiente de Homog. | Número de Viviendas | DENSIDAD (viv/ha) |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | Ordenanza 2 – Grado 1 | 37.120 | 1,28 | 1,00 | 130 | 45 |

| APROVECHAMIENTO Y CESIONES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | |
| TOTAL SECTOR | SUPERFICIE ($m^2s$) | % | DOTACIONES MÍNIMAS | | |
| | 29.000,00 | 100,00% | | | |
| | | | | ($m^2s$) | % |
| USO RESIDENCIAL (Ordenanza 2 - Grado 1) | 20.700,00 | 71,38% | | | |
| DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES | 800,00 | 2,76% | EQUIPAMIENTOS | 3.480,00 | 12 |
| VIALES | 7.500,00 | 25,86% | ZONA VERDE Y JARDINES | 5.220,00 | 18 |
| | | | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 1.930,28 | 0,5 |

# Memoria

## CUADRO IV:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-2 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | ORDENANZA | Edificabilidad ($m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad bruto. | Coeficiente de Homg. | Número de Viviendas / Naves | DENSIDAD (viv/ha) |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | Ordenanza 2 - Grado 1 | 3.497,57 | 1,28 | 1,00 | 16 | 45 |
| | Ordenanza 3 | 6.257,77 | 1,11 | 1 | 13 | --- |

| APROVECHAMIENTO Y CESIONES | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | |
| TOTAL SECTOR | SUPERFICIE ($m^2s$) | % | DOTACIONES MÍNIMAS (RESIDENCIAL) | | | DOTACIONES MINIMAS (INDUSTRIAL) | | |
| | 15.059,59 | 100,00% | | | | | | |
| USO RESIDENCIAL (Ordenanza 2 - Grado 1) | 3.497,57 | 23,22% | | | | | | |
| USO INDUSTRIAL (Ordenanza 3 - Grado 1 | 3.421,19 | 22,72% | | | | | | |
| USO INDUSTRIAL (Ordenanza 3 - Grado 2) | 2.836,58 | 18,84% | | $m^2/s$ | % | | $m^2/s$ | % |
| DOTACIONAL ZONA VERDE Y JARDINES | 689,68 | 4,57% | EQUIPAMIENTOS | 419,71 | 12,00 | EQUIPAMIENTOS | 250,31 | 4,00% |
| | | | ZONA VERDE Y JARDINES | 629,56 | 18,00 | ZONA VERDE Y JARDINES | 625,78 | 10,00% |
| VIALES | 4.614,57 | 30,64% | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 174,88 | 0,50 | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 312,89 | 0,50% |

# Memoria

## CUADRO V:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-3 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | ORDENANZA | Edificabilidad ($m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad Bruto ($m^2s/m^2t$) | Coeficiente de Hom. | Número de Viviendas | DENSIDAD (viv/ha) |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Ordenanza 2 - Grado 1 | 10.767,19 | 1,28 | 1,00 | 70 | 45 |

| APROVECHAMIENTO Y CESIONES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | |
| TOTAL SECTOR | SUPERFICIE ($m^2s$) | % | DOTACIONES MÍNIMAS | | |
| | 15.338,80 | 100,00% | | | |
| USO RESIDENCIAL (Ordenanza 2 - Grado 1) | 10.767,19 | 70,20% | | $m^2/s$ | % |
| DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES | 450,00 | 3,00% | EQUIPAMIENTOS | 1.840,66 | 12,00 |
| VIALES | 4.111,61 | 26,81% | ZONA VERDE Y JARDINES | 2.760,98 | 18,00 |
| | | | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 766,94 | 0,50 |

# Memoria

## CUADRO VI:

| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 1 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | ORDENANZA | Edificabilidad ($m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad Bruto ($m^2s/m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad por parcela ($m^2t/m^2s$) | Número de Parcelas/Naves | DENSIDAD (naves/ha) |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO | Ordenanza 3 | 31.950,00 | 1,11 | 1 | 58 | 16 |

| APROVECHAMIENTO Y CESIONES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | |
| TOTAL SECTOR | SUPERFICIE ($m^2s$) | % | DOTACIONES MÍNIMAS | | |
| | 35.500,00 | 90,00% | | | |
| | | | | | |
| USO INDUSTRIAL | 31.950,00 | 90,00% | | | |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DEPURADORA | | 0,00% | | | |
| EQUIPAMIENTO COMERCIAL | | 0,00% | | $m^2/s$ | % |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL | | 0,00% | EQUIPAMIENTOS | 1.420,00 | 4,00% |
| ESPACIOS LIBRES | | 0,00% | ZONA VERDE Y JARDINES | 3.550,00 | 10,00% |
| VIALES | | 0,00% | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 1.775,00 | 0,50% |

# Memoria

## CUADRO VII:

| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 2 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | ORDENANZA | Edificabilidad ($m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad Bruto ($m^2s/m^2t$) | Coeficiente de Edificabilidad por parcela ($m^2t/m^2s$) | Número de Parcelas/Naves | DENSIDAD (naves/ha) |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO | Ordenanza 3 | 15.300,00 | 1,11 | 1 | 28 | 16 |

| APROVECHAMIENTO Y CESIONES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | PARÁMETROS DE LA ACTUACIÓN | | CUMPLIMIENTO DE LA L.O.U.A. (artículo 17) | | |
| TOTAL SECTOR | SUPERFICIE ($m^2s$) | % | DOTACIONES MÍNIMAS | | |
| | 17.000,00 | 90,00% | | | |
| USO INDUSTRIAL | 15.300,00 | 90,00% | | | |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DEPURADORA | | 0,00% | | | |
| EQUIPAMIENTO COMERCIAL | | 0,00% | | ($m^2s$) | % |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL | | 0,00% | EQUIPAMIENTOS | 680,00 | 4,00% |
| ESPACIOS LIBRES | | 0,00% | ZONA VERDE Y JARDINES | 1.700,00 | 10,00% |
| VIALES | | 0,00% | APARCAMIENTOS PÚBLICOS | 850,00 | 0,50% |

# Anexo II ANEXOS DE NORMAS URBANÍSTICAS.

# Memoria

## ÍNDICE


CAPITULO 1 Sobre la Adaptación Parcial de las NNSS vigentes a la LOUA.....2

Artículo 1 Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....2

Artículo 2 Documentación de la Adaptación Parcial. .....2

CAPITULO 2 Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general .....2

Artículo 3 Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....2

Artículo 4 Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. .....2

Artículo 5 Interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes.....2

CAPITULO 3 Sobre la ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.....3

Artículo 6 Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano. .....3

Artículo 7 Identificación de la ordenación estructural. .....3

Artículo 8 La clasificación y categorías del suelo (Ordenación Estructural).....3

Artículo 9 Disposiciones sobre vivienda protegida (Ordenación Estructural). .....5

Artículo 10 Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE). .....5

Artículo 11 Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable. .....6

Artículo 12 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable. .....7

Artículo 13 Elementos y espacios de especial valor.....7

Artículo 14 Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.....7

CAPITULO 4 Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores de suelo urbanizable.....5

Artículo 15 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución. .....8

CAPITULO 5 Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.....8

Artículo 16 Programación y gestión de la ordenación estructural. .....8

o DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....¡Error! Marcador no definido.

- PRIMERA.....8
- SEGUNDA.....8

o DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....6

# Memoria

## MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE A RAIZ DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

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

## CAPITULO 1 Sobre la Adaptación Parcial de las NNSS vigentes a la LOUA.

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

El contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial se establece en las disposiciones Transitorias primera y segunda de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; y en el artículo 3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición Transitoria Segunda de la citada Ley 7/2002, tienen 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.

El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente AdP del planeamiento general vigente de la LOUA, de conformidad con lo regulado en Decreto 11/2008, de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

### Artículo 2 Documentación de la Adaptación Parcial.

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

- Memoria justificativa.
- Anexos.
- Planimetría.

## CAPITULO 2 Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general

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

1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de fecha 21 de diciembre de 2.000. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

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

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente en el plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano de Cazalilla.

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

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

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"

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

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

### Artículo 4 Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

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

- Memoria
- Normas Urbanísticas
- Planos y documentación gráfica.

El planeamiento vigente son las Normas Subsidiarias del municipio de Cazalilla, y está compuesto por:

- Memorias de Información y Justificativa
- Memoria de Ordenación: Normas Urbanísticas

### Artículo 5 Interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes.

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

CAPITULO 3 Sobre la ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

Artículo 6 Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

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

Estos preceptos se concretan en fines y objetivos dentro de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.

Deberá cumplirse también lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA, relativo a la regulación de la ordenación estructural.

Artículo 7 Identificación de la ordenación estructural.

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

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

Artículo 8 La clasificación y categorías del suelo (Ordenación Estructural).

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

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

| NNSS | Adaptación Parcial |
|---|---|
| S. Urbano | S. Urbano Consolidado.<br>S. Urbano no Consolidado. |
| S. Apto para Urbanizar | S. Urbanizable Ordenado.<br>S. Urbanizable Sectorizado.<br>S. Urbanizable no Sectorizado. |
| S. No Urbanizable y S. No Urbanizable Protegido . | S. No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística<br>S. No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.<br>S. No Urbanizable de Carácter Rural o Natural.<br>S. No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. |

S. Urbano no Consolidado:

Son clasificados como tal los sectores: U.E.- 1,, U.E.-2 y U.E.-3 (denominados así por las NN.SS).

S. Apto para Urbanizar

S. Urbanizable Sectorizado.

Son clasificados como tal por la AdP los sectores: S.A.U..- 1, y S.A.U.-2 (denominados así por las NN.SS) ahora S.U.S-1 y S.U.S-2.

S. No Urbanizable y S. No Urbanizable Protegido

- Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica:** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.2.a**, en relación con el **46.1.a y b**, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificatifva y de ordenación del PGOU vigente.

  Dentro de este tipo de suelos tenemos:

| Id. | Denominación | Código Vía Pecuaria | Anchura legal (m) | Anchura tras deslinde (m) | Fecha de publicación | BOJA (Nº) | Deslinde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cañada Real de Cazalilla | 23027001 | 72,22 | variable | 04/02/2009 | 23 | parcial (622,20 metros contados en dirección sur, a partir del núcleo urbano, incluído el Abrevadero-Descansadero del Pilar Viejo) |
| 2 | Cañada Real de Arjona | 23027002 | 75,22 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 3 | Vereda de Cazalilla | 23027003 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 4 | Vereda de Marinejo | 23027004 | 20,89 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 5 | Colada del Pilar de la Dehesa | 23027005 | 15 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 6 | Colada del Encantado | 23027006 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 7 | Colada del Camino de la Higuera | 23027007 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 8 | Colada de Cañacavera a la Cruz de Jubera | 23027008 | 6 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |
| 9 | Colada de la | 23027009 | Variable | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Población | | | | | | |
| 10 | Cordel del Camino de los Romanos | 23027010 | 41,8 | --- | --- | --- | CLASIFICADA - NO DESLINDADA |

En la misma resolución también se deslindaba el Lugar Asociado denominado "Pilar Viejo", con una superficie de 2.743,21 m². Los restantes Lugares Asociados no se encuentran deslindados. Se ha confeccionado la tabla siguiente para exponer los mismos y su situación:

| Id. | Lugares Asociados a las Vias Pecuarias | Tipo | Deslinde |
|---|---|---|---|
| 1 | Pilar de la Dehesa | Abrevadero | NO |
| 2 | Pilar Viejo | Abrevadero - Descansadero | SI |
| 3 | Pozo Hermoso | Abrevadero | NO |
| 4 | Pozo del Pimiento | Abrevadero | NO |
| 5 | Pozo del Ajo | Abrevadero | NO |

- -Ley 3/1995 de 23 de mayo de Vías Pecuarias.
- -Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Los terrenos por los que discurre la línea de FFCC Jaén-Córdoba-Cádiz

  Ley 39/2.003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
  - Real Decreto 2387/2.004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario.
  - Real Decreto 810/2.007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.

- Los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico. Legislación:
  - Río Guadalquivir; al norte del término municipal.
  - Arroyo de la Orden; discurre por la mitad septentrional del término municipal en dirección sur-norte, para desaguar en el Río Guadalquivir.
  - Arroyo del Pilar; discurre en dirección este-oeste, y es una afluente del anterior.
  - Arroyo de los Minarejos; ubicado en la zona oeste del término municipal de Cazalilla, donde nace y discurre en dirección hacia el vecino término municipal de Villanueva de la Reina.
  - Arroyo Atalaya; ubicado al sur del municipo; discurre en dirección este-oeste.
  - Arroyo de las Canteras; ubicado más al sur que el anterior, y afluente del Arroyo Atalaya.
  - Arroyo de las Cadenas; ubicado al sur del municipio
  - Arroyo Saladillo; ubicado al sur del municipio. Es afluente del arroyo Salado de Arjona. Recoge los caudales de los arroyos Atalaya y de las Cadenas.

  - - Ley 29/1985 de 2 de agosto, sobre aguas.

- Las carreteras que discurren por el término municipal:
  - Carretera JV-2302; actual JA-3413, denominada localmente como Carretera de Mengíbar; une las localidades de Cazalilla y Mengíbar. Anteriormente el trazado de la misma se extendía hasta la vecina localidad de Villanueva de la Reina. Pertenece a la red viaria provincial de Jaén.
  - Carretera JV-2304; actual JA-3412. Carretera perteneciente a la red viaria provincial, que une los núcleos urbanos de Cazalilla y Estación de Espeluy.
  - Carretera JA-3410. Anteriormente su trazado coincidía con la carretera JV-2302. Esta carretera se encuentra adscrita al ámbito provincial y pertenece a la Red Viaria Provincial de Jaén. Une las localidades de Cazalilla y Villanueva de la Reina.
  - Carretera JV-2310; actual A-6075. Carretera perteneciente a la Red Complementaria Autonómica de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Andalucía.. Tiene una longitud de 10,55 km, y presenta como origen un punto en el Int. A-6076 (Espeluy), y destino final otro punto en el Int. A-4.

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

- Categoría de **Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.2.b**, en relación con el **46.1.c**, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificatifva y de ordenación del PGOU vigente.

  En esta categoría hemos considerado las siguientes subcategorías:

  - Por valores medioambientales y paisajísticos: el ámbito del **Pilar de la Dehesa**, (es un Lugar Asociado a las Vías Pecuarias, calificado por las NN.SS como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

    De otro lado, en las NN.SS se definía en el término municipal de Cazalilla una zona denominada **Zona de Importancia para las Aves**, (IBA), que comprendía casi la totalidad del territorio del mismo.

    Se trata de la zona IBA-229, denominada "Campiña de Jaén", y que alberga cifras significativas de especies ornitológicas mundialmente amenazadas, (Cernícalo Primilla, Aguilucho Cenizo, Sisón Común, Calandria, Alcaraván Común) y cuya conservación es de importancia mundial y

además, está recogida en el Anexo I de la Directiva Aves, (Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril). En la AdP se recoge esta categoría, identificando su denominación y código, y se expresa a título informativo, (Important Bird Area; Zonas Importantes para las Aves). Al carecer este ámbito de respaldo normativo en los planos de esta AdP aparece a título informativo, (plano 2.1.a).

- Por valores de interés cultural: aquel suelo que contiene a los **yacimientos arqueológicos** contenidos en las NN.SS.
- Por afecciones específicas: en esta subcategoría hemos incluído los siguientes tipos de suelos; **carreteras** (línea de afección de 50 metros), **caminos públicos** (línea de afección de 8 metros), **arroyos y cauces** (línea de afección correspondiente al período de retorno de 10 años, **vías pecuarias**, tanto las deslindadas como no deslindadas y enumeradas en el cuadro del punto 2.3.4 de esta Memoria.(afección según la clasficación de las mismas según la ley vigente).

- Categoría de **Carácter natural o rural** viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.2.c**, en relación con el **46.1.f**, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente. Esta categoría incluye a los **suelos de carácter agrícola y/o rurales, y naturales**, que se destinan a los usos de olivar y cultivos, principalmente, y que no están incluídos en las subcategorías anteriores.
- Categoría de **Hábitat Rural Diseminado**: viene dada por los suelos que concurran en ellos las características descritas en el artículo **46.1.g**, de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente. No se ha adscrito ningún suelo a esta categoría en la presente AdP.

### Artículo 9 Disposiciones sobre vivienda protegida (Ordenación Estructural).

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

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida, o lo que es lo mismo, el 30% de la edificabilidad total ($m^2t$) del sector en los siguientes sectores de suelo urbanizable y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial.

U.E.-1

U.E.-2

S.U.S.-1

S.U.S.-2

El coeficiente de homogeneización (o ponderación) será 1, tanto para vivienda Libre como Protegida.

### Artículo 10 Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que estén "constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo", según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

La superficie total de Sistemas Generales de Espacios Libres es de 21.760,06 y siendo el número de habitantes total con suelo urbano no consolidado incluido de 1.412,2, obtenemos un ratio de 15,41 m2 por habitante, estando dentro de los parámetros fijados por la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía..

Los Sistema Generales son los recogidos en las siguientes tablas:

| SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Clase de Suelo | Denominación | Uso global | Nombre del Equipamiento | Sistema General | Superficie (m2) | % de ejecución |
| SUELO NO URBANIZABLE | CEMENTERIO | Residencial | Cementerio Municipal | SG.EQ-01 | 3.953 | 100 |
| | DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO | Residencial | Depósito de abastecimiento de agua | SG.EQ-02 | 3.206 | 100 |
| | TANATORIO | Residencial | Tanatorio | SG.EQ-03 | 79 | 100 |
| | ERMITA | Residencial | Ermita | SG.EQ-04 | 65 | 20 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y PÚBLICO | Residencial | Nave Almacen Municipal | SG.EQ-05 | 53 | 100 |
| | | Residencial | Nave Municipal de Empresas | SG.EQ-06 | 1.200 | 100 |
| | | Residencial | Almacen Municipal | SG.EQ-07 | 207 | 100 |
| | | Residencial | Nave Municipal | SG.EQ-08 | 218 | 100 |
| | | Residencial | Nave Vivero | SG.EQ-09 | 150 | 100 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Residencial | Casa Consistorial | SG.EQ-10 | 304 | 100 |
| | | Residencial | Casa del Medico | SG.EQ-11 | 118 | 100 |
| | | Residencial | Ayuntamiento Viejo | SG.EQ-12 | 110 | 100 |
| | CENTROS ASISTENCIALES | Residencial | Guardería Municipal Temporera | SG.EQ-13 | 237 | 100 |
| | | Residencial | Residencia de la tercera edad | SG.EQ-14 | 7.057 | 100 |
| | CENTROS DE ENSEÑANZA | Residencial | Centro de Educacion de Adultos | SG.EQ-15 | 118 | 100 |
| | | Residencial | CP. Martin Peinado | SG.EQ-16 | 2.822 | 100 |
| | CENTROS ASISTENCIALES, RECREATIVOS Y CULTURALES | Residencial | Hogar del Pensionista | SG.EQ-17 | 122 | 100 |
| | | Residencial | Apartamentos para residencia | SG.EQ-18 | 244 | 100 |
| | | Residencial | Centro Cívico y Social | SG.EQ-19 | 122 | 100 |
| | CENTROS SANITARIOS | Residencial | Consultorio Médico | SG.EQ-20 | 337 | 100 |
| | EDIFICIOS DE USO RELIGIOSO | Residencial | Iglesia de Santa María Magdalena | SG.EQ-21 | 474 | 100 |
| | EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS | Residencial | Pista Polideportiva CPD San Blas | SG.EQ-22 | 1.240 | 100 |
| | | Residencial | Campo de Futbol CPD San Blas | SG.EQ-23 | 8.541 | 100 |
| | | Residencial | Piscina Municipal CPD San Blas | SG.EQ-24 | 2.330 | 100 |

# Memoria

| SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Clase de Suelo | Denominación | Uso global | Nombre del Equipamiento | Sistema Gene | Superficie (m2) |
| SUELO NO URBANIZABLE I ESPECIAL PROTECCION | PARQUES, JARDINES Y ÁREAS I NATURALEZA | | Descansadero del Pilar Viejo | SG.EL | 3.942,41 |
| | | Residencial | Parque Virgen de la Cruz | SG.El_02 | 5.662,22 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | Residencial | Parque Avda. de Andalucia | SG.El_03 | 3.838,54 |
| | | Residencial | Parque Pilar Pombo | SG.El_04 | 1.109,30 |
| SUELO URBANO CONSOLI | | Residencial | Parque Eras Callejón | SG.El_05 | 1.396,22 |
| | | Residencial | Parque carretera de Villanueva | SG.El_07 | 5.811,37 |

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

Los planos que recogen los Sistemas Generales, (SS.GG) son los pertenecientes a la serie 3.

Artículo 11 **Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable.**

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

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

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

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

| NN.SS. | Adaptación Parcial. |
|---|---|
| Residencial | Residencial. |
| Industrial | Industrial. |
| Ganadero | Industrial. |
| Comercial | Terciario. |
| Oficinas | Terciario. |
| Dotacional | Terciario. |

Las densidades globales se adaptarán en aquellos sectores en los que se han incluido vivienda protegida, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008. Las edificabilidades globales se definirán a partir de las tipologías consolidadas, el planeamiento de desarrollo aprobado, por las recogidas en las normas Subsidiarias (en el caso de unidades o sectores no desarrollados), y por la aplicación del aprovechamiento medio.

Según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

| ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO | USO global | EDIFICABILIDAD bruta $m^2t/m^2s$ | DENSIDAD global Viv/ha |
|---|---|---|---|
| CASCO CONSOLIDADO | RESIDENCIAL | 1,28 | 45 |

| ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | USO global | C.EDIFICABILIDAD bruta $m^2t/m^2s$ | DENSIDAD global Viv ó Naves /ha |
|---|---|---|---|
| ÁREAS PERIFÉRICAS | RESIDENCIAL | 1,28 | 45 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | RESIDENCIAL | 1,28 | 45 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | RESIDENCIAL | 1,28 | 45 |
| | INDUSTRIAL | 1,00 | 20 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | RESIDENCIAL | 1,28 | 45 |

| ZONAS EN SUELO URBANIZABLE | USO global | C.EDIFICABILIDAD global $m^2t/m^2s$ | DENSIDAD global Naves/ha |
|---|---|---|---|
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INDUSTRIAL 1 | INDUSTRIAL | 1,11 | 16 |
| SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO INDUSTRIAL 2 | INDUSTRIAL | 1,11 | 16 |

# Memoria

Artículo 12 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

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

Tomando como punto de partida las NN.SS, la AdP mantiene las de áreas de reparto existentes en el planeamiento vigente y hace la consideración de aprovechamiento medio al denominado aprovechamiento tipo en el planeamiento vigente. Es por ello que tanto en suelo residencial como en industrial se mantienen las zonas o áreas así definidas.

Se calcula el aprovechamiento medio de estas áreas de reparto tomando como datos el propio PGOU.

Se establecen coeficientes de homogeneización para la interpretación del Aprovechamiento Medio.

Artículo 13 Elementos y espacios de especial valor.

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

El único elemento que goza de protección integral es la Torre de Calígula.

Artículo 14 Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

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

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

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

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

Respecto de lo anteriormente expresado en los párrafos precedentes, tenemos en el municipio de Cazalilla las siguientes afecciones sectoriales:

- El *Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos*, según el cuál, dentro del municipio de Cazalilla pertenece al sistema "Terrazas y Vegas, Campiña con restos de terrazas antiguas del Guadalquivir y Campiña próxima al Guadalquivir", y "subcuenca del Guadalquivir". No obstante, dentro del municipio de Cazalilla no existe ninguna zona que se encuentre dentro del Catálogo de este plan, y que posea , según el mismo; especial valor ecológico, (valores paisajísticos y/o faunísticos), productivo o paisajístico, y que por lo tanto, interese limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio.

- Se define en el término municipal de Cazalilla una zona denominada **Zona de Importancia para las Aves**, (IBA Nº 229 "Campiña de Jaén"), que comprende casi la totalidad del territorio del mismo.

- Análogamente, y superpuesta en la mayoría de su extensión a la zona anterior, también se define en el municipio de Cazalilla una **Zona de Importancia para las Aves Esteparias**, (ZIAE Nº 14, denominada "Campiñas de Cazalilla". En esta zona fundamentalmente destacan siete especies que conforman la comunidad ornítica de esta campiña; aguilucho cenizo, cernícalo primilla, sisón, alcaraván, ortega, carraca y curruca tomillera.

- También, en Cazalilla, se ha asignado un régimen de protección de carácter ambiental, compatible con el planeamiento municipal a los siguientes lugares; Charcón Virgen de la Cruz, el Abrevadero del Pilar de la Dehesa, y el Abrevadero-Descansadero del Pilar Viejo.

- Según la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (publicada en el BOJA número 248, de 19 de Diciembre, de 2007), el municipio de Cazalilla presenta el siguiente Bien de Interés Cultural:

| LISTADO DE PATRIMONIO INMUEBLE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Denominación | Protección | Estado | Tipo de Patrimonio | Tipología | Boletín Oficial |
| Torre de Calígula | Catalogación General | Inscrito | Inmueble | Torre, (Monumento) | BOJA 29/06/1985 |

- Respecto de la ley 3/1995, de 3 de marzo, relativa a la inscripción de las vías pecuarias deslindadas, hemos de expresar que por el municipio de Cazalilla discurren diez Vías Pecuarias, y que solamente, en el momento actual se encuentra parcialmente deslindada la denominada "Cañada Real de Cazalilla", en una longitud de 622,20 metros, (en dirección sur, partiendo del núcleo urbano). También se encuentra deslindado el Abrevadero-Descansadero del Pilar Viejo, con una superficie de 2.743,21 $m^2$, (Lugar Asociado a las Vias Pecuarias). Las restantes Vías Pecuarias y Lugares Asociados a las Vías Pecuarias se encuentran clasificados, pero no se encuentran deslindados. La relación de las Vías Pecuarias de Cazalilla es; Cañada Real de Cazalilla, Cañada Real de Arjona, Vereda de Cazalilla, Vereda de Marinejo, Colada del Pilar de la Dehesa, Colada del Encantado, Colada del Camino de la Higuera, Colada de Cañacavera a la Cruz de Jubera, Colada de la Población, Cordel del Camino de los Romanos. De otro lado, la relación de los Lugares Asociados a las Vías Pecuarias con las que cuenta el municipio de Cazalilla, son; Abrevadero-Descansadero de Pilar Viejo, y los Abrevaderos del Pilar de la Dehesa, , Pozo Hermoso, Pozo del Pimiento, y Pozo del Ajo.

- Se detemina igualmente con protección compatible por el planeamiento vigente una zona con tolerancia de usos turísticos, recreativos y de ocio; se trata del Parque Pilar de la Dehesa.

- Respecto de las afecciones sectoriales específicas que afectan al municipio de Cazalilla, comprenden la preservación de los cauces, riberas y márgenes como pertenecientes al Dominio Público Hidráulico, tanto en corrientes contínuas como discontínuas; el sistema general de comunicaciones y redes viarias,

carreteras y caminos; las zonas de hallazgos y/o yacimientos arqueológicos y los caminos y carriles u otras infraestructuras de carácter histórico; la línea de ferrocarril Jaén-Córdoba-Cádiz, que atraviesa el norte del término municipal; y finalmente, el ámbito de protección especificado por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- -Ley 3/1995 de 23 de mayo de Vías Pecuarias.
- -Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ley 39/2.003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

- Real Decreto 2387/2.004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario.
- Real Decreto 810/2.007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la red ferroviaria de interés general.
- - Ley 29/1985 de 2 de agosto, sobre aguas.
- -Ley del Sector Eléctrico, Ley 3/1995 de 27 de noviembre y Real Decreto 1955/2000.

Legislación:

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

Finalmente, para evitar los asentamientos de población en el Suelo no Urbanizable, serán de aplicación las determinaciones establecidas por el artículo 52.6 de la LOUA, por el que se deben evitar los actos que induzcan la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, así como los artículos del planeamiento vigente sobre el Suelo no Urbanizable.

## CAPITULO 4 Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores de suelo urbanizable

### Artículo 15 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrá a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

## CAPITULO 5 Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.

### Artículo 16 Programación y gestión de la ordenación estructural.

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

Se mantiene la programación de las NNSS en las que establece un orden de prioridad, siendo de 1ª prioridad las UE.-1 y UE.-2 y de 2ª prioridad la UE-3. en cuanto al SUS.-1 será de primera prioridad y el SUS.-2 de segunda.

- PRIMERA

Alcance del planeamiento aprobado.

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

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

- SEGUNDA

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

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

o DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA Artículos del planeamiento general que dejarán de ser de aplicación.

1. Dejan de ser de aplicación los artículos de las NNSS vigentes que contradigan la LOUA.

o

# Planos

# Planos

## INDICE DE PLANOS

1.1.a. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN SEGÚN N.N.S.S. DEL TÉRMINO MUNICIPAL

1.1.b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ACTUACIONES SOBREVENIDAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

1.1.c. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

1.2.a. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN SEGÚN N.N.S.S. DEL CASCO URBANO

1.2.b. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ACTUACIONES SOBREVENIDAS DEL CASCO URBANO 1.2.c. CLASIFICACIÓN DEL SUELO ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. CASCO URBANO

1.2.c. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL CASCO URBANO

3.1.a. SISTEMAS GENERALES SEGÚN N.N.S.S. DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

3.1.c. SISTEMAS GENERALES ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

3.2.a. SISTEMAS GENERALES SEGÚN N.N.S.S. DEL CASCO URBANO

3.2.b. SISTEMAS GENERALES ACTUACIONES SOBREVENIDAS DEL CASCO URBANO.

3.2.c. SISTEMAS GENERALES ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. CASCO URBANO

4.1.a. DENSIDADES, EDIFICABILIDAD Y USOS GLOBALES N.N.S.S. DEL CASCO URBANO

4.1.b. DENSIDADES, EDIFICABILIDAD Y USOS GLOBALES ACTUACIONES SOBREVENIDAS DEL CASCO URBANO.

4.1.c. DENSIDADES, EDIFICABILIDAD Y USOS GLOBALES ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. CASCO URBANO