



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)**

**ADAPTACION PARCIAL A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
ANDALUCÍA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE  
GUARROMAN, JAÉN.**



**EQUIPO REDACTOR:**

**GONZALO LUNA ADAME**

**ARQUITECTO. Coleg. 171 C.O.A. de Jaén**

**RAFAEL RACIONERO BRAVO**

**ARQUITECTO TÉCNICO. Coleg. 1298 C.O.A.T.A de Jaén**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)**

## **ÍNDICE.**

### **1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA: CONTENIDO Y ALCANCE.**

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

### **2.- ANEXOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

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

### **3.- PLANOS.**

- 3.1.- PLANO 01.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. EN LAS N.N.S.S.  
ZONA DE GUARROMAN.
- 3.2.- PLANO 02.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. EN LAS N.N.S.S.  
ZONA DE ZOCUECA.
- 3.3.- PLANO 03.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. SEGÚN L.O.U.A.  
ZONA DE GUARROMAN
- 3.4.- PLANO 04.- CLASIFICACIÓN, PROTECCIONES Y CATEGORÍAS DEL T.M. SEGÚN L.O.U.A.  
ZONA DE ZOCUECA.
- 3.5.- PLANO 05.- CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES EN LAS N.N.S.S.  
NÚCLEO URBANO.
- 3.6.- PLANO 06.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS SEGÚN LA L.O.U.A.  
NÚCLEO URBANO.
- 3.7.- PLANO 07.- ESPACIOS LIBRES Y SISTEMAS GENERALES.  
NÚCLEO URBANO.
- 3.8.- PLANO 08.- ÁREAS HOMOGENEAS.  
NÚCLEO URBANO.



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA: CONTENIDO Y ALCANCE.**

**1.1.- OBJETO y ALCANCE.**

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

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

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

**1.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

El planeamiento general vigente en el municipio de Guarroman es el que desarrollan sus Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el 09 de enero de 1988.

Igualmente constituyen planeamiento vigente los siguientes documentos:



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**INNOVACIONES DE LAS NNSS:**

- 1.- ORDENANZAS SECTOR 2 (ORDENANZA 3 de SUELO URBANO de la NNSS), aprobada definitivamente el 12 de marzo de 1990.
- 2.- SUELO 2ª RESIDENCIA, aprobada definitivamente el 26 de abril de 1991.
- 3.- ZONA LA PAZ, aprobada definitivamente el 29 de octubre de 1991.
- 4.- CATÁLOGO HISTÓRICO, EDIFICACIONES S.U. Y EQUIPAMIENTOS, aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 1991.
- 5.- ORDENANZA PARCELA MINIMA EN S1 Y S2, aprobada definitivamente el 05 de octubre de 1995.
- 6.- RECALIFICACIÓN SUELO INDUSTRIAL, aprobada definitivamente el 19 de junio de 2002.
- 7.- ARTICULO 5.2.4. (ALTURA CORNISA), aprobada definitivamente el 25 de julio de 2002.
- 8.- ORDENANZAS 1 y 2 (FONDO MÁXIMO), aprobada definitivamente el 16 de febrero 2004.
- 9.- S.A.U. EN LA N-IV, P.K. 282.2, aprobada definitivamente el 02 de noviembre de 2006.
- 10.- EXPEDIENTE 10-209/06, POR EL QUE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIA INDICADAS, SE APRUEBAN DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y EL DOCUMENTO TÉCNICO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE GUARROMÁN, PARA LA RECLASIFICACIÓN A SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LA FINCA «LA ZAMBRANA», aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

**PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO:**

- 1.- PLAN PARCIAL SECTOR 1, aprobado definitivamente el 13 de junio de 1996.
- 2.- PLAN PARCIAL DEL POLIGONO INDUSTRIAL “LOS LLANOS”, aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2004.
- 3.- PLAN PARCIAL SECTOR 5 en la A-4, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007.
- 4.- MOD. PLAN PARCIAL POL. IND. LOS LLANOS, aprobado definitivamente el 02 de marzo de 2000.
- 5.- MOD. PLAN PARCIAL SECTOR 1, aprobado definitivamente el 07 de septiembre de 2000.
- 6.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. Nº3, aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 1991.
- 7.- MOD. E.D. DE LA U.A. Nº3, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2002.

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**1.3.- PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y LEGISLACIÓN ESPECÍFICA VIGENTES.**

Habrà de tenerse en cuenta la normativa derivada de:

a.- La siguiente legislación específica:

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

b.- Por planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

c.- Planificación Urbanística:

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

**1.4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.5. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

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

- a.- Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de los criterios de ajuste establecidos en el artículo 4.1.
- b.- Clasificar nuevos suelo como urbanizables.
- c.- Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación del artículo 4.3.
- d.- Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e.- Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f.- Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura del planeamiento general vigente.

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

**1.5. A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTENIDO Y ALCANCE:**

Que incluye los siguientes documentos:

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

En relación al artículo 3 del citado Decreto 11/08, todos los siguientes:

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

- a.- Suelo Urbano consolidado y no consolidado.
- b.- Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado.



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

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

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

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

- a.- Parques, jardines y espacios libres de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).c1) de la LOUA.
- b.- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que superan el ámbito de una dotación local.

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**1.5. B.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS:**

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

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

**1.5. C.- DATOS NUMÉRICOS Y CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIONES ENTRE EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y PGOU-ADAPTACIÓN.**

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

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

**1.5. D.- PLANIMETRÍA:**

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

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





**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**1.6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**

**1.6.1.- SEGÚN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU ADECUACIÓN A LA LOUA.**

El planeamiento general vigente, Normas Subsidiarias de 1.988, clasifica el suelo del municipio de acuerdo con las clases legalmente establecidas en su fecha:

- SUELO URBANO.
- SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.
- SUELO NO URBANIZABLE GENERAL.
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

En el suelo urbanizable protegido existen tres niveles de protección:

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

- ZONAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL (en catálogo): Zonas húmedas (lechos de embalses) y riberas.
- ZONAS DE PROTECCIÓN PREFERENCIAL: Áreas forestales y huertos de sierra.
- ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL: Cuencas alimentadoras de embalses, yacimientos arqueológicos (en catálogo), áreas de interés geológico y paleontológico (en catálogo), cuevas (en catálogo).
- PERÍMETRO DEL NUCLEO URBANO.

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

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

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

- SUELO URBANO:
  - SUELO URBANO CONSOLIDADO.
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- SUELO URBANIZABLE:
  - SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
  - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
  - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

• **SUELO NO URBANIZABLE:**

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.
- S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.
- S.N.U. DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

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

**1.6.1.1.- SUELO URBANO:**

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

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

Este tipo de suelo se corresponde con las categorías siguientes:

**1.6.1.1.1.- Suelo urbano consolidado:**

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**1.6.1.1.2.- Suelo urbano no consolidado:**

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

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

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

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.6.1.2.- SUELO URBANIZABLE:**

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

**1.6.1.2.1.- Suelo urbanizable ordenado:**

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

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

**1.6.1.2.2.- Suelo urbanizable sectorizado:**

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

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

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

Incluidos en esta última categoría de suelo existen, en el planeamiento que nos ocupa, dos bolsas de terreno situadas al sureste del término municipal correspondiente a Zocueca.

**1.6.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE:**

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

**1.6.1.3.1. De especial protección por legislación específica:**

Se entienden así los suelos:

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

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

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

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

Se entienden así los suelos:

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

- Que sean necesarios para la protección del litoral.

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

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

**1.6.1.3.3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**

Se entienden así los suelos:

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

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

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

**1.6.1.3.3. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:**

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.6.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN ESTA ADAPTACIÓN.**

**1.6.2.1.- SUELO URBANO.**

- **CONSOLIDADO:** Se considera así tanto el que conforma la trama urbana actual de los cascos urbanos como los suelos provenientes de la ejecución del planeamiento y que están totalmente urbanizados; correspondiéndose éstos últimos con los incluidos en:

- 1.- La actuación aislada del Eje Urbano, correspondiente a la actual AVDA. DE ANDALUCIA.
- 2.- La Unidad de Actuación UA 03, situada al Sureste del municipio.
- 3.- Los terrenos pertenecientes al Sector 1, y parte de los terrenos integrados en el Sector 2, concretamente la zona existente entre el Sector 1 y la calle Diego Torregrosa.
- 4.- Polígono Industrial "Los Llanos".
- 5.- Segunda fase del Polígono Industrial "Guadiel".

- **NO CONSOLIDADO:** Son los incluidos en los ámbitos de gestión y desarrollo, cuyo planeamiento de desarrollo no está aprobado definitivamente o sin urbanización totalmente ejecutada:

- 1.- Los terrenos pertenecientes al Sector 2, desde la calle Diego Torregrosa hacia su extremo este, el Sector 2 se desarrollo junto con el Sector 1 (llamándolos etapa 1 y etapa 2), cuenta con la ordenación urbana detallada, (gráfica), y determinadas sus condiciones urbanísticas y edificatorias en sus correspondiente ficha de condiciones urbanísticas, pero no tiene completada la urbanización, únicamente se han ejecutado los viales perimetrales.
- 2.- Vacío urbano entra Avd. de La Carolina y el Sector 2, porción del suelo urbano residencial (no incluido en UU.EE) y que no cuentan con los servicios necesarios.

**1.6.2.2.- SUELO URBANIZABLE.**

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

- **ORDENADO:** Actualmente no existen terrenos que puedan ser incluidos en esta clasificación.

- **SECTORIZADO:** Se pueden incluir en esta categoría las siguientes zonas:

- 1.- Los terrenos pertenecientes al Sector 3, situado al suroeste del caso urbano.



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

2.- Los terrenos incluidos en el S.A.U. de la N-IV, p.k. 282.2, de uso industrial, aprobada definitivamente el 02 de noviembre de 2006.

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

- **NO SECTORIZADO:** En las N.N.S.S. de Guarroman, no existe esta clase de suelo.

**1.6.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE.**

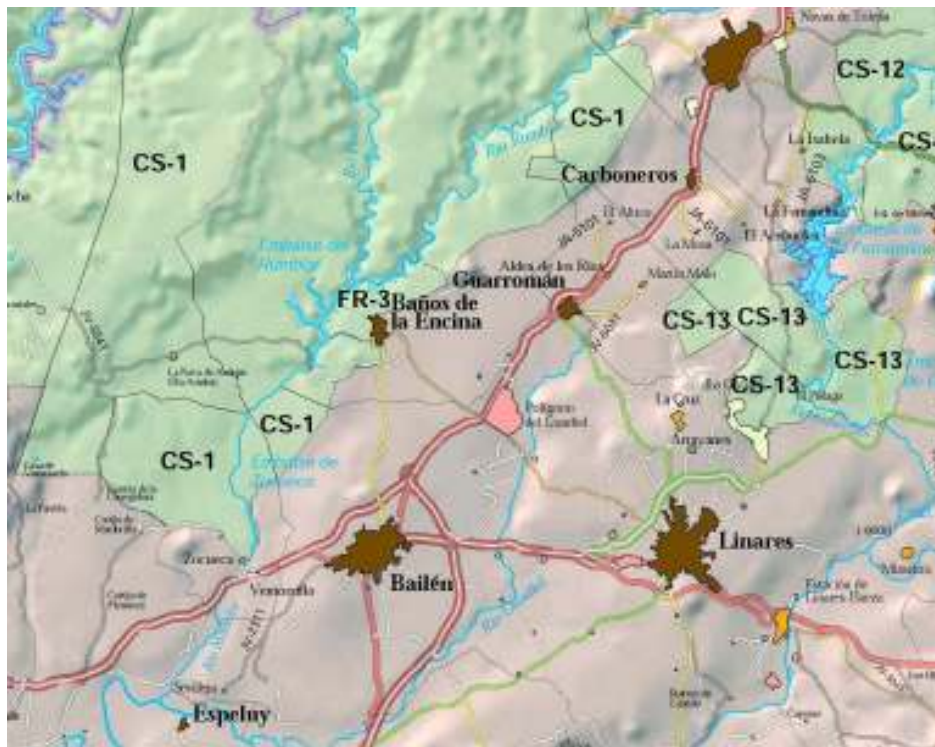
**A.- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

Se corresponde con:

- Ley 2/89, Inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía.
- Ley 4/89, sobre conservación de los espacios naturales y de flora y fauna silvestres.
- RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén.

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

- 1.- COMPLEJO SERRANO DE RÍO YEGUAS Y DESPEÑAPERROS. (CS-1 PEPMF).
- 2.- COMPLEJO SERRANO DE VALDEINFIERNO. (CS-13 PEPMF).







**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**VÍAS PECUARIAS.**

<b>VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE GUARROMAN</b>				
<b>COD_VP</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>ESTADO LEGAL</b>	<b>ANCHO</b>	<b>LONGITUD</b>
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	933
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	5951
23039001	CAÑADA REAL DEL ARROYO DE LA FRESNEDA	CLASIFICADA	75	2339
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	43
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	5082
23039005	VEREDA DE LINARES	DESLINDE APROBADO 6,6 K	21	983
23039006	VEREDA DE ALECHAR	CLASIFICADA	21	1248
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	300
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	149
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	120
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	1187
23039007	CAÑADA REAL DE MESTO	CLASIFICADA	75	4043
23039008	VEREDA DE SIERRA MORENA	CLASIFICADA	60	3241
23039009	VEREDA AL PUENTE DE SILEX	CLASIFICADA	21	11
23039009	VEREDA AL PUENTE DE SILEX	CLASIFICADA	21	90

Siendo la normativa aplicable:

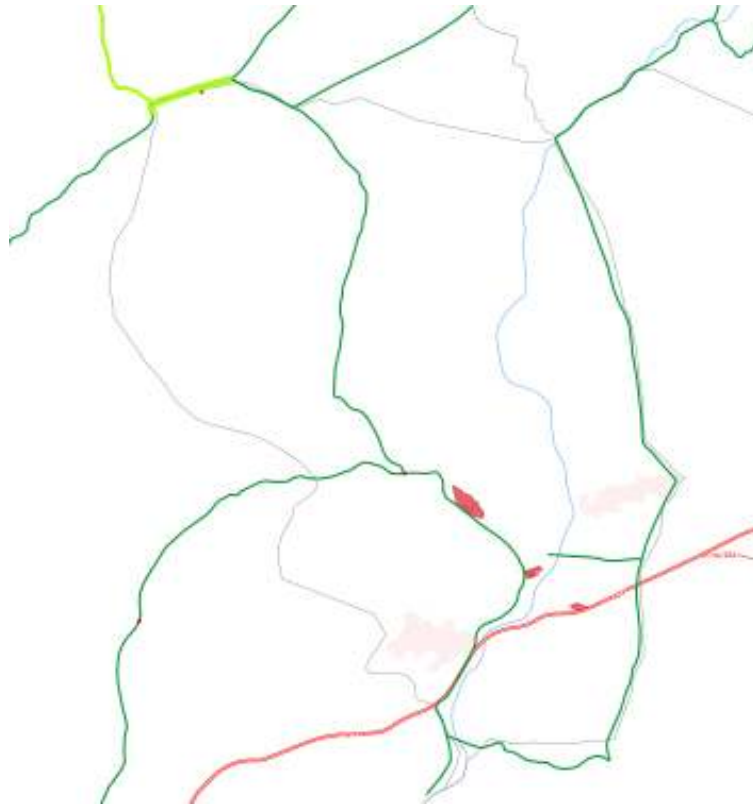
- Ley 3/95 sobre Vías Pecuarias.
- Decreto 155/98, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAEN)**



**GUARROMAN**



**ZOCUECA**



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAEN)**

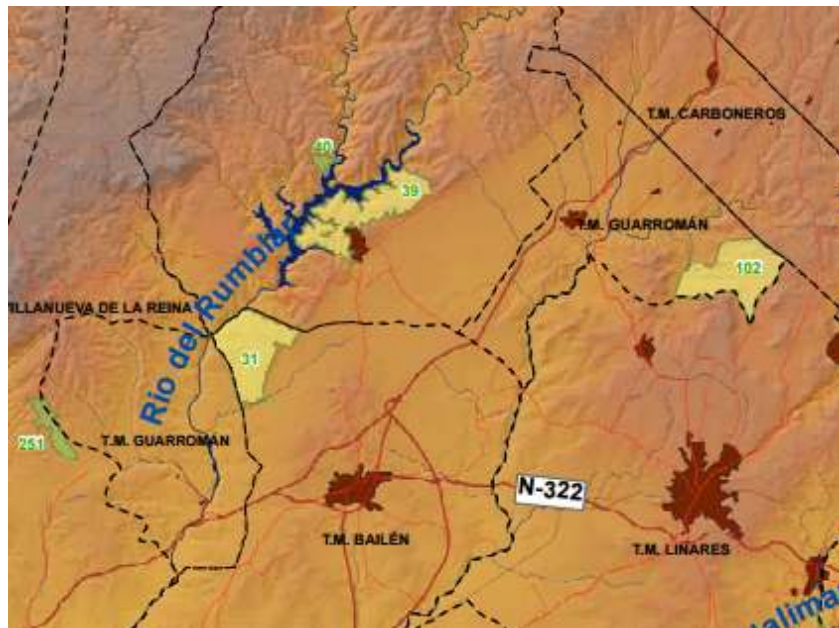
**DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

Siendo la Normativa aplicable:

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

**MONTES PÚBLICOS.**

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



Siendo la Normativa aplicable:

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



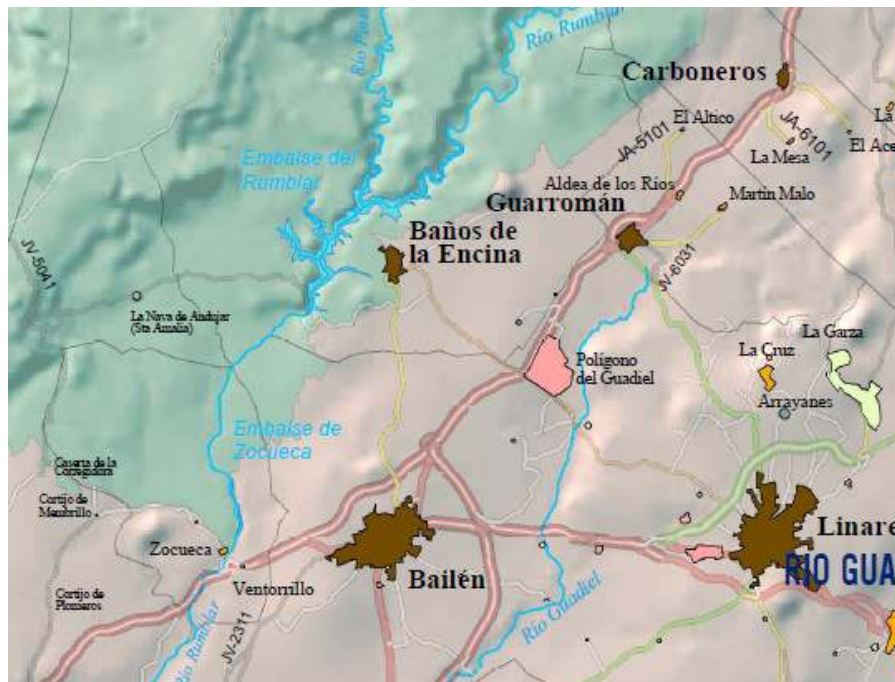
**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**RED NATURA 2000.**

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

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

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





**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

Se corresponde con:

**B.1.- Planificación territorial:**

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

**B.2.- Planificación Urbanística:**

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

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

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

- ALDEADE LOS RÍOS.
- MARTÍN MALO.
- EL ALTICO.
- ZOCUECA.
- EL VENTORRILLO.

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.7.- DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

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

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

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

En base al apartado anterior y en relación con la Ley 13/05 y con el Decreto 11/08, dado que el planeamiento general vigente, no establece la ordenación detallada en todos los suelos urbanos no consolidados, debe garantizarse el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida en el SECTOR 3, única bolsa de terreno de uso residencial prevista y pendiente de desarrollo, por lo que se deberá fijar, en el Plan Parcial la reserva de suelo necesaria para materializar la edificabilidad para vivienda protegida establecida en el art. 10 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

A partir de la entrada en vigor de este documento de Adaptación Parcial de la NNS de Guarromán a la LOUA, se habrán de tener en cuenta que en lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida, cualquier Innovación que se realice deberá tener en cuenta lo establecido en la LOUA y Ley 13/05; debiendo, asimismo, cumplir con todo lo establecido en el Título I de la LOUA.



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.8.- SISTEMAS GENERALES CON DESTINO A DOTACIONAL PÚBLICO.**

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

**a.-** Parques, jardines y espacios libres de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1. A).c).c1) de la L.O.U.A., y si los mismos no alcanzasen las previsiones establecidas en el artículo anterior, éstos deberán aumentarse hasta alcanzar las previsiones citadas en dicho artículo, es decir, de cinco a diez metros cuadrados por habitante, previsión que se concreta en este PGOU-Adaptación y a la que tendrá que ajustarse toda innovación parcial que se tramite, en los términos establecidos en el punto 2.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS. NUEVAS DETERMINACIONES Y MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.

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

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

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

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

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

- **Comunicaciones:** Red de Carreteras.

- **Espacios libres:** Parques urbanos (jardines y espacios libres)



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**- Redes o unidades de servicio:**

Construcciones vinculadas a los servicios hidráulicos (depósitos reguladores de abastecimiento de agua, depuradoras).

Cementerio y tanatorio.

**- Zonas destinadas a distribución de energía eléctrica:**

(subestación eléctrica y líneas de transporte).

**- Equipamientos públicos:**

Campo de fútbol, piscina municipal y polideportivo.

Centros docentes de enseñanzas primaria y secundaria obligatorias.

Equipamientos sanitarios.

Centros culturales, administrativos y asistenciales.

Centro de servicio y otros equipamientos, (almacén municipal, mercado de abastos y Guardia Civil).





**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

**1.9.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. ÁREAS DE REPARTO.**

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

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

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

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

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

**1.9.1. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES CONTEMPLADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE:**

**1.9.1.1. SUELO URBANO:**

**a.- Usos.**

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

- Residencial – Zona de conservación ambiental.
- Residencial – Zona de mantenimiento de la edificación.
- Residencial – Zona de nueva edificación.
- Residencial – Zona de edificación en núcleos rurales.



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

- Zona de Equipamiento y servicios.
- Industrial. (polígono industrial Guadiel y polígono industrial Los Llanos).

**b.- Densidades :**

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

**c.- Edificabilidades globales:**

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

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

**1.9.1.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR:**

Se corresponde con los suelos incluidos en las delimitaciones de los sectores denominados SECTOR 1, SECTOR 2 y SECTOR 3, de uso residencial, los dos primeros con planeamiento aprobado definitivamente, desarrollado y urbanizados y el tercero sin planeamiento de desarrollo alguno.

Por otra parte existen otros sectores de uso industrial, el POLÍGONO INDUSTRIAL DE LOS LLANOS, resultante de modificación puntual aprobada definitivamente el 29 de marzo de 2001 y Plan parcial aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2004 y el SECTOR 5, situado en la N-IV p.k. 282,800 producto de modificación puntual de la N.N.S.S. aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2006 y con Plan Parcial aprobado definitivamente el día 26 de julio de 2007.

Igualmente existe otro terreno, llamado finca «La Zambrana», clasificado como suelo urbanizable sectorizado mediante reclasificación aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

**a.- Usos.**

Se establecen los siguientes usos:

- Residencial – SECTORES 1, 2 Y 3
- Industrial – LOS LLANOS, SECTOR 5 y FINCA ZAMBRANA.

**b.- Densidades:**

En las N.N.S.S. se establecen las siguientes densidades:



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

SECTOR 1.-	Densidad bruta	62 viv/Ha.
	Densidad neta	115 viv/Ha.
SECTOR 2.-	Densidad bruta	47 viv/Ha.
	Densidad neta	115 viv/Ha.
SECTOR 3.-	Densidad bruta	37 viv/Ha.
	Densidad neta	115 viv/Ha.

**c.- Edificabilidades globales:**

La edificabilidad global no queda definida, se define para los tres sectores una edificabilidad neta de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, se limita la ocupación en parcela al 20% y el número de plantas a 2.



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.9.2. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES CONTEMPLADOS EN LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL:**

En aplicación del artículo 3.2.d) del Decreto 11/08, y en referencia a las Normas Subsidiarias, estos parámetros se establecen para los suelos urbanos consolidados y no consolidados y suelos urbanizables ordenados, no estableciéndose correcciones de densidad ni de edificabilidad; si bien, estas habrán de realizarse en las futuras innovaciones parciales en ámbitos de uso residencial, en las que habrá de tenerse en cuenta, para correcciones de edificabilidad y densidad, lo establecido en el siguiente punto 1.9.2.1.3.

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

**1.9.2.1. SUELO URBANO.**

**1.9.2.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

**a.- Usos**

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

**b.- Densidades:**

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

Se definen 4 zonas residenciales de tipologías edificatorias y crecimientos homogéneos, en las que al tratarse de, núcleo urbano tradicional, en los que la población ha ido decreciendo, se considera y estima que el suelo vacante forma parte del predio familiar secular, entendiéndose así que esencialmente las actuaciones edificatorias se dirigen a la rehabilitación o renovación; en base a ello, la densidad para cada Área Homogénea se calcula teniendo en cuenta el número de habitantes empadronados, el número existente de viviendas y la superficie del ámbito.

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

<b>DENSIDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Zona de Conservación ambiental	35-50 viv/Ha
Zona de mantenimiento de la edificación	65-75 viv/Ha
Zona de nueva edificación	60-75 viv/Ha
Zona de edificación en medios rurales	10-25 viv/Ha

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

Se definen dos zonas residenciales provenientes del desarrollo de dos sectores SECTOR 1 y SECTOR 2 que tienen su densidad establecida. Así como la antigua UNIDAD DE ACTUACIÓN existente en la N.N.S.S.

<b>DENSIDAD EN UNIDADES Y SECTORES DESARROLLADOS</b>	
UNIDAD DE ACTUACIÓN	68 viv/Ha
SECTOR 1	26 viv/Ha
SECTOR 2	26 viv/Ha

**- En ambos tipos de suelo:**

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

**d.- Edificabilidades globales:**

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

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

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
Zona de Conservación ambiental	1,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de mantenimiento de la edificación Grado 1.- Unifamiliar. Grado 2.- Colectiva.	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de nueva edificación	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Zona de edificación en medios rurales	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

Se definen dos zonas residenciales provenientes del desarrollo de dos sectores SECTOR 1 y SECTOR 2 que tienen su edificabilidad global establecida. Así como la UNIDAD DE ACTUACIÓN.

<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL EN SECTORES Y UNIDAD DE EJECUCIÓN DESARROLLADOS</b>		
	<b>ED. GLOBAL</b>	<b>ED. NETA</b>
SECTOR 1	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SECTOR 2	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UNIDAD DE ACTUACIÓN	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
POLIGONO LOS LLANOS	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

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

**- En ambos tipos de suelo:**

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

**e) Cuadro de áreas homogéneas:**

ZONA	AREA HOMOGÉNEA	USO	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	OCUPACIÓN %	EDIF. NETA	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha
Conservación ambiental	AH-1	Residencial	53.000 m <sup>2</sup>	2	70	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 35 - 50
Mantenimiento edificación	AH-2	Residencial	96.000 m <sup>2</sup>	2/3	80	1,5 / 1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 65 - 75
Nueva edificación	AH-3	Residencial	42.000 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 60 - 75
Medios rurales	AH-4	Residencial	67.000 m <sup>2</sup>	1	40	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 10 - 25
Sector 1	AH-5	Residencial	29.281 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
Sector 2	AH-6	Residencial	31.000 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
Unidad Actuación	AH-7	Residencial	37.424 m <sup>2</sup>	2		1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	47
Pol. Los Llanos	AH-8	Industrial	38.174 m <sup>2</sup>	1	90	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.9.2.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:**

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

En el municipio de Guarromán no existe, actualmente, este tipo de suelo.

**1.9.2.2. SUELOS URBANIZABLES:**

**ORDENADO:**

**a.- Áreas de Reparto:**

Se identifican una única área de reparto, coincidentes con el ámbito delimitado para el SECTOR 5 en la A-4, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007.

**b.- Usos:**

Por esta Adaptación Parcial, se establece el uso global INDUSTRIAL, definiéndose en el documento otros usos complementarios de EQUIPAMIENTO (centro administrativo y comercial, zonas verdes y deportivas y otros equipamientos).

**c.- Densidades:**

Al tratarse de una zona de uso industrial, no existe densidad de viviendas por hectárea, no obstante se permite el uso de vivienda para el personal encargado de la vigilancia y la conservación de las diferentes industrias, siendo en este caso la densidad máxima de 300 m<sup>2</sup> construidos por cada Ha de terreno y la superficie total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup> ni inferior de 150 m<sup>2</sup>.

**d.- Edificabilidades globales:**

La edificabilidad global en el SECTOR 5 es de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso principal industrial, pero existen otros usos con las siguientes edificabilidades:

<b>EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SECTOR 5</b>		
ZONAS	USO	EDIFICABILIDAD
ZONAS 1, 2 y 3	INDUSTRIAL	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA 6	DEPORTIVO	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA 7	SOCIAL	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA 8	COMERCIAL	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ZONA 5	OTROS USOS	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)**

**SECTORIZADO:**

**a.- Áreas de Reparto:**

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

- SECTOR 3.
- FINCA «LA ZAMBRANA», cuya modificación de las N.N.S.S. fue aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2011.

**b.- Usos:**

Por esta Adaptación Parcial, se establece el uso global de residencial para el SECTOR 3, cuyos usos pormenorizados, según el planeamiento son los siguientes:

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

En cuanto a la “Finca La Zambrana”, el uso previsto es el industrial.

**c.- Densidades:**

La densidad de edificación para el SECTOR 3 queda definida en las NNSS, siendo:

Densidad bruta 37 Viviendas por hectárea.

Densidad neta sobre parcela 115 viviendas por hectárea.

Por otra parte en cuanto a la “FINCA LA ZAMBRANA”, no existe densidad edificatoria residencial, al ser uso prohibido, salvo en el caso de viviendas asociadas al uso industrial.

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

**Cuadro de edificabilidades y densidades:**

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

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

**e.- Cuadro de estándares y edificabilidades y densidades:**

ÁREA DE REPARTO	USO	SUPERFICIE (Ha)	Nº PLANTAS	OCUPACIÓN	EDIF. NETA	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD	DESARROLLO
SECTOR 3	Residencial	3,59	2	60 %	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	37 Viv/Ha	PLAN PARCIAL
FINCA ZAMBRANA	Industrial	87,77	2	-	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-	PLAN PARCIAL

**NO SECTORIZADO:**

**a.- Áreas de Reparto:**

Existen dos bolsas de terreno clasificadas, según esta adaptación, como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, en el término municipal de ZOCUECA.





**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**1.10.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. ESPACIOS LIBRES EN EL CASCO.**

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

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

Las NNSS recogen en su **plano 7**, la relación de equipamientos y zonas verdes, correspondiendo la superficie de éstas a aproximadamente **73.000 m<sup>2</sup>**.

En razón a ello, y dado que según datos del INE el censo de 2016 se corresponde con 2.861 habitantes, la proyección del planeamiento vigente arroja un ratio de **25,55 m<sup>2</sup>** de suelo por habitante.

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

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

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

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

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

**CAPÍTULO 0:**

**SECCIÓN PRIMERA: ADAPTACIÓN A LA LOUA.**

**Art. 1. Contenido y alcance:**

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

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

**Art. 2. Documentación:**

**A) Adaptación Parcial:**

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

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

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

**B) Instrumentos de planeamiento general vigentes:**

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados, conservaran como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(J A E N)

realizara de modo coherente con lo establecido en las Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa o General de esta adaptación parcial.

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

Dicha documentación se considerara integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

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

**3.1.- Memoria General**, integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la Memoria del Planeamiento General vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos.

Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

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

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

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

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

**3.5.- Otros documentos complementarios.**

***Art 3. Criterios de interpretación:***

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

3.- A fin de contrastar las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente con lo regulado en la Ley 7/02, los criterios para la interpretación son los definidos en los artículos 3 y 4 del Decreto 11/08.

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

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

a) La memoria sobre la planimetría.

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

c) La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala.

Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de estas en los demás planos.

d) Las ordenanzas generales sobre las particulares.

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

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)

**SECCIÓN SEGUNDA: ORDENACIONES: ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.**

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

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

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

2.- Identificación:

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

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

**Art. 6. Ordenación pormenorizada del Municipio:**

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

**SECCIÓN TERCERA: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL,(OE).**

Sus determinaciones y aplicaciones se definen en la Memoria Justificativa.

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

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

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

**Planeamiento vigente:**

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

Pasa a una nueva clasificación y categorización:

**Normas Subsidiarias adaptadas a la LOUA:**

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

- Suelo Urbano: Consolidado.  
No consolidado.
- Suelo urbanizable: Sectorizado
- Suelo no urbanizable:  
Especial protección por planificación territorial o urbanística.  
Especial protección por legislación específica.

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

En relación con el punto 1.1.7 de la Memoria:

1.- En aplicación de los artículos 10 de la LOUA y 23 de la Ley sobre Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como con el recogido en el artículo 3 del Decreto 11/08, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, no se establece para el SECTOR 3 y FINCA "LA ZAMBRANA" la obligatoriedad de la reserva de suelo equivalente al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito en que se sitúa, ya que poseen la ordenación pormenorizada desde el planeamiento general.





**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

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

a) Cualquier innovación que se realice deberá regirse por lo establecido en la LOUA y Ley 13/05, en lo concerniente a la disposición de suelo suficiente destinado a vivienda protegida.

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

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

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

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

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

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

7.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación; y así, la concesión de licencias de primera ocupación para estas, exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas y no poder obtener calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de aéreas de tanteo y retracto.

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

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

En relación con el artículo 3.2.c) del Decreto 11/08, se entienden así los relacionados en el punto 1.8. de la Memoria Justificativa de este documento. Y así:

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

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

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

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

1.- Usos, edificabilidades y densidades globales.

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAEN)

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

2.- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

En relación con los artículos 58.1. b) y 60. b) de la LOUA, dado que el planeamiento general no contempla Área de Reparto alguna y que no existe SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, según lo dispuesto en el punto 1.9.2.1.2. de la memoria, NO SE CONSIDERARAN ÁREAS DE REPARTO.

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

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

Denominación del bien: Santuario de ZOCUECA.

Provincia: JAEN

Municipio: GUARROMAN

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

Estado administrativo: Inscrito. Fecha de disposición: 24 de junio de 2003

Tipología: Monumento

Boletín oficial: BOJA del 25 de julio de 2003

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

Provincia: JAEN

Municipio: GUARROMAN

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

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

Tipología: CONJUNTO HISTÓRICO.

Boletín oficial: BOJA del 19 de octubre de 2012

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
**GUARROMAN**  
(JAÉN)

- b) El suelo urbano no consolidado NO EXISTE el municipio.
- c) Cualquier reajuste o adaptación de la ordenación detallada en el planeamiento general o implementación de viales secundarios, procurará la obligatoriedad del cumplimiento con lo establecido, sobre reglas sustantivas y estándares, en el art. 17 de la LOUA, así como la obligatoriedad de la dotación de suelo destinado a viviendas protegidas, tal que este pueda albergar un porcentaje mínimo igual al treinta por ciento de la edificabilidad con uso residencial.
- e) En el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto los planeamientos correspondientes.

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

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

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

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

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, (art. 10.1.A.h. de la LOUA), las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
- 2.- La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial.
- 3.- Las delimitaciones establecidas en planimetría o disposiciones normativas contenidas en Ordenanzas, N.N.S.S., o en presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación, se interpretarán de conformidad con estas.
- 4.- De conformidad con lo establecido en el artículo 6.b) 2. del Decreto 11/08, 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.

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

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



**AYUNTAMIENTO  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)**

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

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

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

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

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

**ÁREAS HOMOGÉNEAS:**

ZONA	AREA HOMOGÉNEA	USO	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	OCUPACIÓN %	EDIF. NETA	EDIF. GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha
Conservación ambiental	AH-1	Residencial	53.000 m <sup>2</sup>	2	70	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 35 - 50
Mantenimiento edificación	AH-2	Residencial	96.000 m <sup>2</sup>	2/3	80	1,5 / 1,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 65 - 75
Nueva edificación	AH-3	Residencial	42.000 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 60 - 75
Medios rurales	AH-4	Residencial	67.000 m <sup>2</sup>	1	40	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	* 10 - 25
Sector 1	AH-5	Residencial	29.281 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
Sector 2	AH-6	Residencial	31.000 m <sup>2</sup>	2	60	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	26
Unidad Actuación	AH-7	Residencial	37.424 m <sup>2</sup>	2		1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	47
Pol. Los Llanos	AH-8	Industrial	38.174 m <sup>2</sup>	1	90	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	-

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

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

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

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



**AYUNTAMIENTO**  
**DE**  
**GUARROMAN**  
**(JAÉN)**

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

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

En razón a ello, cualquier innovación o instrumento de desarrollo que actúe sobre suelos urbanos consolidados provocando un aumento del aprovechamiento, mantendrá la proporción establecida de 25,55 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, concretando razonadamente la cuantificación, superficie y localización geográfica de las nuevas áreas de espacios libres que equilibren la actuación.

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



**AYUNTAMIENTO**  
DE  
GUARROMAN  
(JAÉN)

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

***PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.***

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos.
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenanza detallada, (arts.10.2.B.a, en relación con el 10.2.A. a. y 13.3 de la LOUA), de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o áreas de reforma interior, en su caso.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

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

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

- a.- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- b.- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.