

## ANUNCIO

### D. ALEJANDRO MORALES MORENO, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALBANCHEZ DE MAGINA (JAEN)

#### HACE SABER:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de agosto de 2011, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación definitiva de la Adaptación Parcial de las NN.SS de Albánchez de Mágina a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, promovida por este Ayuntamiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en los arts 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha procedido previamente al depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento del Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, con el núm. 2390, de los documentos completos de la antedicha Adaptación.

El texto íntegro del acuerdo citado es del tenor literal que sigue:

**“4.- APROBACION DEFINITIVA ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA.** Por el Sr. Secretario se da cuenta del expediente tramitado para la aprobación definitiva del documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las vigentes NN.SS del Planeamiento de Albánchez de Mágina. En el citado expediente se refieren los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** Con fecha de 18 de febrero de 2010, el Ayuntamiento tiene la necesidad de aprobar un documento de adaptación parcial al 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.

**SEGUNDO.** Con fecha de 18 de febrero de 2010, se emite informe de secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación del proyecto.

**TERCERO:** El proyecto de documento de adaptación parcial se encargó en fecha de 15 de septiembre de 2009, y tuvo entrada el mismo, con fecha de 18 de febrero de 2010.

**CUARTO.** Con la última fecha indicada, se acuerda por Resolución de la Alcaldía someter a información pública durante el plazo de un *mes* el citado Documento de Adaptación Parcial y se publica en el *Boletín Oficial de la Provincia de Jaén* nº 54 de 8 de marzo de 2010, en el Diario Jaén de 12 de marzo de 2010 y en el

Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, sin que, durante ese periodo, se hayan presentado alegaciones o consideraciones algunas. .

**QUINTO.**- Se emiten informes de las siguientes administraciones competentes:

- Del Area de Infraestructuras Municipales de la Excma. Diputación Provincial de Jaén, de fecha 11 de mayo de 2010.
- De la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de fecha 20 de octubre de 2010.
- Del Area de Infraestructuras Municipales de la Excma. Diputación Provincial de Jaén, de fecha 11 de marzo de 2011.
- De la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de fecha 28 de marzo de 2011.

**SEXTO.** Con fecha 3 de mayo de 2010 la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística recibió oficio de la Alcaldía Presidencia por el que se solicitaba valoración respecto del contenido del documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Albarchez de Mágina a las disposiciones de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con fecha de 8 de septiembre de 2010 por la citada Comisión se requiere a esta Corporación a la subsanación de las deficiencias de contenido detectadas, por cuanto no cumple con las determinaciones establecidas por el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Con fecha 10 de marzo de 2011, se remite a la Comisión Interdepartamental, en cumplimiento de sus requerimientos de fechas 8 de septiembre de 2010 y 25 de febrero de 2011, nuevo DOCUMENTO TECNICO DE ADAPTACION PARCIAL, que sustituye íntegramente al enviado inicialmente, y que subsana las deficiencias observadas.

Con fecha de 28 de marzo de 2011, la Comisión Interdepartamental dictamina que *“para que el contenido del documento sea conforme a las determinaciones exigidas en el Decreto 11/2008 tendrá que corregirse, debiendo incorporarse las observaciones incluidas en este informe:*

1. *Se deberá adjuntar, por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento del Municipio, un certificado que acredite el cumplimiento, por parte de los suelos que han pasado a considerarse urbanos consolidados en la adaptación, del artículo 45.2 A) de la LOUA.*
2. *Unicamente se adscribirán la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica las zonas inundables del municipio, que se encuentren en suelo no urbanizable.*
3. *Se deberán dibujar bajo la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, entre otros suelos, los pertenecientes al entorno de protección, delimitado, de los yacimientos, los montes y abrevaderos deslindados, así como las zonas de servidumbres de cauces y carreteras del municipio.*
4. *Se deberán identificar como sistemas generales todos aquellos elementos que identificados por las Normas, sean de uso y dominio público, o tengan fijado el método para su obtención. En ningún caso será posible identificar como tal, los designados por el planeamiento vigentes, como sistema local.*

5. *Se deberán identificar los elementos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico y cultural. Todo ello se realizará sin perjuicio de que el suelo donde se ubiquen esté clasificado como no urbanizable de especial protección, por el hecho de poseer, además, las determinaciones especificadas en el artículo 46.2 de la LOUA.*

Con fecha de 8 de junio de 2011, SEBASTIAN DAVILA JIMENEZ, en representación de DAV INGENIEROS OFICINA TECNICA SLU (equipo redactor), hace entrega de 4 ejemplares de la Memoria del Documento reformado de la ADAPTACION PARCIAL DE LAS NNSS a la LOUA, indicando que a todos los efectos los documentos válidos de dicho documento son:

- Memoria con fecha de visado 28/06/2011.
- Planos del documento con fecha de visado 22/11/2010.

**SÉPTIMO.** Por los Servicios Técnicos de esta Corporación se ha emitido informe, con fecha de 22 de julio de 2011, con las siguientes conclusiones:

*“A la vista de los antecedentes y procedimientos realizados para la tramitación del expediente de Adaptación Parcial de las NN.SS al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner Suelo no Urbanizado en el Mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas y a la documentación recogida en el mencionado documento,*

**SE CONCLUYE QUE.**

*Esta documentación enunciada en el apartado 11 el procedimiento:*

*Memoria con fecha de visado 28/06/2011*

*Plano del Documento con fecha de visado 22/11/2010*

*Es la correcta teniendo en cuenta los informes, dictámenes, exigencias y otros procedimientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, con relevancia o incidencia territorial.*

*Por tanto, el documento denominado PGOU. Adaptación Parcial de las NNSS de Albarchez de Mágina a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, puede ser aprobado definitivamente en pleno.”*

Vistos el preceptivo informe de Secretaría y la Legislación aplicable:

— Los artículos 2 al 8 del Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se Desarrollan Procedimientos Dirigidos a Poner Suelo Urbanizado en el Mercado con Destino Preferente a la Construcción de Viviendas Protegidas.

— El artículo 23, del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se Regula el Ejercicio de las Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

— La Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria, y por CINCO votos a favor del Grupo Municipal Popular y

CUATRO abstenciones del Grupo Municipal Socialista, y, por tanto, con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, **ACUERDA:**

**PRIMERO.** Aprobar definitivamente el documento de adaptación parcial *de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal* al 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, que, en lo sucesivo, se denominarán "PGOU, adaptación Parcial de las NNSS".

**SEGUNDO.-** Que la documentación técnica, con sus modificaciones, sea diligenciada de aprobación por Secretaría, para su constancia testimonial en el expediente.

**TERCERO.-**Que tras publicar el Anexo Normativo de la Adaptación Parcial, se comunique a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas, y se remita el documento para su debida inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

**CUARTO.-** La adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Albalánchez de Mágina (Jaén) se ha de inscribir en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados de Albalánchez de Mágina, Sección Instrumentos de Planeamiento, Subsección Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

Procede, una vez aprobada definitivamente la adaptación, la publicación del anexo normativo de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

## **ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.**

#### **Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA**

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Albalánchez de Mágina, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la

citada Ley 7/2002, 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.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el 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.**

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Albánchez de Mágina a la (LOUA), consta de la siguiente documentación.
  - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
  - Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente como planimetría de información, así como por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.
  - Anexo a las normas urbanísticas con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

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

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

En el momento de redacción de la presente Adaptación, el planeamiento vigente en el municipio de Albánchez de Mágina, es el siguiente:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albánchez de Mágina.
- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento para la Provincia de Jaén.
- Plan Especial de Protección para el Medio Físico de la provincia de Jaén.

Las Normas Subsidiarias de Albánchez de Mágina, vigentes en el Municipio de Albánchez de Mágina, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 08 de Febrero de 1.994.

Este documento prácticamente no ha sufrido la tramitación y aprobación de diferentes Modificaciones Puntuales, salvo una.

Además, durante este tiempo, no se ha producido la tramitación y aprobación de ninguno de los sectores contemplados en las NNSS

En el Anexo 1 se recoge un listado de los documentos tramitados y aprobados.

### **Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.**

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán 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 realizarán de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria 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. Dicha documentación se considera integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento generales 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 Urbanística:

- Memoria General: Integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, la memoria Justificativa 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.
- Planos de información: Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones.
- Planos de ordenación estructural: Del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- Normativa Urbanística: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y el planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

## **Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente.**

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias 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 jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias 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. En caso de contradicción entre las determinaciones, el orden de prelación será:
  - La memoria sobre la planimetría.
  - Lanormativa urbanística sobre los restantes documentos del Planeamiento, en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento de suelo.
  - La planimetría ordenada completa sobre la restante planimetría, en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menos escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
  - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciendo para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

### **CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

#### **Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.**

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.), la presente adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

#### **Artículo 7. Identificación de la Ordenación Estructural.**

1. 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.

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

## **Artículo 8 La Clasificación y categorías del suelo (OE).**

1. La presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albánchez de Mágina, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y de ordenación estructural de los núcleos urbanos, del siguiente modo:

- a. Suelo Urbano.

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (Artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC): que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- Suelo Urbano No consolidado (SUNC): con ordenación detallada, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa.

- b. Suelo Urbanizable.

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) integrado en este plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en el artículo 3 y la Disposición Transitoria primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SUS), constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que

establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento.

2. Las fichas de Planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.
3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo y artículos 48 a 56 de la LOUA).

c. Suelo No Urbanizable.

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado en este plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos de las zonas de SNUEP Vías Pecuarias, SNUEP de Espacios Naturales (REMPA, y Montes Públicos), SNU del Sistema Viario, SNUEP Arqueológica y BIC; SNU de Dominios públicos hidráulicos de cauces.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística, constituido por los terrenos de las zonas de SNUEP Paisajística: Complejo Serrano "Macizo de Sierra Mágina" y las tres categorías previstas en las vigentes NNSS: protección integral, protección especial compatible y protección general.
- Categoría de carácter natural o rural: SNU de Usos preferentemente Agrícolas.

## Artículo 9 Disposiciones sobre vivienda protegida.

Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.b. de la LOUA, modificado por el artículo 23 uno de la Ley 13/2005), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial. Sí será exigible en el resto de sectores, tal y como se recoge en sus fichas, adjuntas en el anexo 1 de éste documento. Los sectores que como consecuencia de la presente Adaptación Parcial se ordenan con reserva para vivienda protegida se adjuntan en el siguiente cuadro:

Sector AdP	Aprovechamiento Vivienda protegida m <sup>2</sup>
SUNC-1	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-2	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-3	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-4	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-5	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-6	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-7	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-8	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-9	30% de la edificabilidad residencial
SUNC-10	30% de la edificabilidad residencial

En cumplimiento del artículo 61 de la LOUA, se establece un coeficiente de homogeneización de vivienda protegida de 0,7.

Para su obtención, se han correlacionado los precios de vivienda libre en la provincia de Jaén en 2.009, que asciende a 1.582 euros/m<sup>2</sup> construido, según los datos publicados por la Sociedad de Tasación en el Boletín de Mercado de Vivienda Nueva; y los precios máximos para VPO establecidos en Andalucía para la VPO genérica asciende a 1164,80 euros/m<sup>2</sup> construido:

Normativa de aplicación:

- Texto Integrado del Decreto 149/2003 , de 10 de junio ( B.O.J.A.

nº 165 de 24 de agosto de 2005).

- Decreto 81/2007 , de 20 de marzo (BOJA nº 67, de 4 de abril de 2007).
- Real Decreto 801/2005 , de 1 de julio ( B.O.E. nº 166 de 13 de julio).
- Orden VIV/1266/2006 , de 31 de marzo ( B.O.E. 102, 29 de abril de 2006).
  - Resolución de 9 de enero de 2007 ( B.O.E. 9, 10 de enero de 2007).

Los precios máximos se calculan multiplicando el precio básico nacional por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. Datos de interés:

- Precio básico nacional: 728,00 € (Resolución de 9 de enero de 2007).
- Municipios incluidos en ámbito territorial de precio máximo superior grupo C (Orden VIV/1266/2006).
- Municipios incluidos en el ámbito territorial primero y segundo (Anexo I de T.I.D 149/2003).

Vivienda protegida de nueva construcción para venta		
Vivienda protegida de precio general		
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.339,52 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6 + 15%
Municipio de ámbito territorial primero	1.164,80 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6
Municipio de ámbito territorial segundo	1.164,80 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6

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

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural de las NNSS, 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 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 y 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.

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

1. La Adaptación Parcial establece en el plano de ordenación estructural para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en las NNSS y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los sectores incluidos en este documento.

2. La Adaptación Parcial establece 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:

Suelo Urbano Consolidado				
Zona	Uso/Tipología	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad global	Sectores incluidos
Casco urbano	Residencial. Plurifamiliar entre medianeras.	1,20	70	SUNC-8, SUNC-9 y SUNC-10
Zona de Ensanche 1	Residencial. Unifamiliar de media densidad. Adosadas.	1,00	40	SUNC-1, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5, SUNC-6 y SUNC-7
Polígono Industrial	Industrial	1,00	---	SUNC-I-8

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

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente. Debido a la antigüedad del documento y a la forma de estar redactado la única forma de asimilar los parámetros al concepto actual consiste en identificar cada sector con su área de reparto coincidente en ámbito. Así como identificar el coeficiente al del aprovechamiento objetivo como aprovechamiento tipo y coincidiendo con el aprovechamiento medio.
2. La denominación de “aprovechamiento tipo” de las NNSS vigentes tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

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 sus singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el plano de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano.

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural de las NNSS resultante de la presente adaptación parcial.

**Artículo 14 Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)**

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (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, que son:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

- Ley 3/1995 de 23 de mayo de Vías Pecuarias.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del C.G por el que se aprueba el plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del BOJA de 30 de Junio de 2001.
- Orden de 27 de marzo de 2001 de la Consejería de Medio Ambiente sobre el Plan de Recuperación y Ordenación de Vías Pecuarias de Andalucía, BOJA 30 de mayo de 2001
- Ley de Montes, de junio de 1957.
- Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 29/1985 de 2 de agosto, sobre aguas.
- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 8/2001 del 12 de julio, Ley de carreteras de Andalucía.
- Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y de la Fauna Silvestres y leyes 40 y 41 de 1997 de 5 de noviembre que la modifican.

- Real Decreto 1997/1995 por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad y la protección de Hábitats naturales de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Ley 2/1989 de 18 de julio de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
- Decreto 57/2004 de 17 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque natural de Sierra Mágina. De 15 de marzo por el que se aprueban en Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Mágina.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Jaén, de 1987(PEPMF).
- Ley 8/2001 del 12 de julio, Ley de carreteras de Andalucía..
- Normas Subsidiarias de Albaladejo de Mágina.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento son las establecidas en las NNSS vigentes (artículos 105, 106, 107, 108 y 109) y en el artículo 52.6 de la LOUA.
3. Sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación del LIC, en cumplimiento del artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de noviembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
4. La evaluación a la que se refiere el punto anterior se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1 d) de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
5. Se estará a lo dispuesto en el apartado 13.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### **Artículo 15 Normas particulares en suelo urbano**

1. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo urbano son las recogidas en las NNSS vigentes, en tanto no contradigan las disposiciones de la LOUA.

#### **Artículo 16 Normas particulares en suelo urbanizable**

1. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo urbanizable son las recogidas en las NNSS vigentes para las categorías de “suelo apto para urbanizar”, en tanto no contradigan las disposiciones de la LOUA.

### **CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

#### **Artículo 18 Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.**

1. 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 en el Anexo 1 de estas Normas.
2. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en los suelos 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 de las NNSS vigentes.

## **CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

### **Articulo 19 Programación y gestión de la ordenación estructural.**

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se recogen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las fichas reguladoras de los sectores programados.
2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento actual.
3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

## **CAPITULO 6: SOBRE LA LEGISLACIÓN POSTERIOR A LA APROBACIÓN DE LAS NNSS**

### **Articulo 20 Legislación que puede originar afecciones sobrevenidas.**

La adaptación parcial ha recogido las distintas legislaciones sectoriales que establecen sus determinaciones sobre el territorio, vinculando las propuestas del planeamiento, y que han tenido una entrada en vigor posterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias.

Estas afecciones inciden en el territorio con distinto grado de implicación, así su carácter puede ser extensivo, lineal o puntual, y son las derivadas de la legislación siguiente:

### **Afecciones de carácter extensivo:**

#### **BIODIVERSIDAD**

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, que deroga a la Ley 4/1989.
- Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y de la Fauna Silvestres y leyes 40 y 41 de 1997 de 5 de noviembre que la modifican.
- Real Decreto 1997/1995 por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad y la protección de Hábitats naturales de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Ley 2/1989 de 18 de julio de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
- Decreto 57/2004 de 17 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque natural de Sierra Mágina. De 15 de marzo por el que se aprueban en Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Sierra Mágina.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la provincia de Jaén, de 1987(PEPMF).
- Real decreto 439/1990 de 30 de marzo, sobre Protección de Animales y Plantas.
- Decreto 104/1994 de 10 de mayo por el que se aprueba el catálogo Andaluz de Flora Silvestre de Andalucía.
- Acuerdo adoptado en la Comisión de Infraestructuras de la Junta Rectora del Parque Natural de Sierra Mágina, celebrada el 23 de abril de 2007, sobre "condiciones urbanísticas en suelo no urbanizable".

#### **MONTES Y CAZA**

- Ley de Montes, de junio de 1957.
- Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre por el que se aprueba el reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

#### **ACTIVIDADES Y MEDIO AMBIENTE**

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1994 de 18 de mayo, sobre Protección Ambiental de Andalucía, y sus Reglamentos de Evaluación, Informe y Calificación Ambiental.
- Ley 10/1998 de 21 de abril, sobre residuos.
- Real Decreto 11/1995 de 28 de diciembre, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Decreto 218/99 de noviembre, de la Dirección Territorial de Gestión de

Residuos de Andalucía.

- Real decreto 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental y RD 9/2000 modificando el RD 1302/85 de 6 de octubre.
- Recomendaciones de marzo de 2001 del Parlamento de Andalucía a los Ayuntamientos andaluces para que se incluya en las normas urbanísticas y ambientales municipales la obligación de contar con instalaciones de energía solar en edificios de nueva planta.

## ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- R.D. Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- S.T.C. 164/2001, declarando inconstitucionales determinados preceptos de la Ley 6/1998.
- Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (art. 104)
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/1994 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Decreto 103/1999 de 4 de marzo, sobre Bases de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley 19/1995 de 4 de julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de 4 de noviembre de 1996, sobre Unidades Mínimas de Cultivo.

### **Afecciones de carácter lineal:**

#### AGUAS

- 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.

#### CARRETERAS Y CAMINOS

- 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 C.A. de Andalucía.
- Ley 8/2001 del 12 de julio, Ley de carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988 sobre Carreteras y Caminos.
- 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.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del C.G por el que se aprueba el plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del BOJA de 30 de Junio de 2001.
- Orden de 27 de marzo de 2001 de la Consejería de Medio Ambiente sobre el

Plan de Recuperación y Ordenación de Vías Pecuarias de Andalucía, BOJA 30 de mayo de 2001.

**Afecciones de carácter puntual:**

**PATRIMONIO HISTORICO**

- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**MINAS**

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.

**CEMENTERIO**

- Reglamento de policía Sanitaria Mortuoria. Dec. 95/2001.

**Artículo 21 Evaluación Ambiental.**

El presente documento no reclasifica suelo, por lo que según lo dispuesto en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no precisa someterse a Evaluación Ambiental.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **PRIMERA Alcance del planeamiento aprobado (PA).**

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera “planeamiento aprobado (PA)” al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado y de los sistemas generales ejecutados.
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.**

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda 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, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
  - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
  - Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

Contra dicho acuerdo y su aprobación definitiva, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la presente publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén.

Albanchez de Mágina a 11 de octubre de 2011.

EL ALCALDE

Fdo: Alejandro Morales Moreno.

