

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	3
2.	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	4
	2.1 CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL	4
	2.2 CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	5
3.	ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	8
	3.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO.....	8
	3.2 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	16
	3.3 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	19
4.	JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN	20
	4.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.....	20
	4.1.1 INTRODUCCIÓN.....	20
	4.1.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORÍAS EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE MARMOLEJO.....	25
	4.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA	28
	4.3 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO	31
	4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	33
	4.5 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	35
	4.6 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	35
	4.7 DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.....	36
5.	CONTENIDO DOCUMENTAL.....	38

1. ANTECEDENTES

Este documento denominado PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Marmolejo, constituido por sus Normas Subsidiarias que datan de julio de de 1991, se redacta a iniciativa del Excmo Ayuntamiento de la localidad, de acuerdo con lo establecido en el mencionado texto legal y en el Decreto 11/2008 de 22 de Enero.

La finalidad de esta adaptación es la adecuación del planeamiento del municipio a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tal y como establece en su disposición transitoria segunda.

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

2.1 CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Marmolejo, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA), se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, 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.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marmolejo, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén con fecha diecinueve de julio de 1991. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Igualmente configuran el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

2.2 CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El artículo tercero del Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía 17 de Enero de 2008 y publicado el 7 de febrero determina el contenido y alcance de la adaptación parcial, enumerando cuáles son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la adaptación : “ La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial recogerá como contenido sustantivo las siguientes Determinaciones:

- a) **La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio**, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) **Las Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida**, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, 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.

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el apartado tercero del artículo tercero del Decreto 11/2008 la adaptación parcial no podrá:

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

- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

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

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

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

Teniendo en cuenta todas estas determinaciones del Decreto 11/2008 se elabora el presente documento de Adaptación Parcial.

3. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NN SS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

3.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marmolejo, aprobadas definitivamente el diecinueve de julio de 1991 y sus posteriores innovaciones, consistentes en:

- la ampliación del suelo urbano de uso residencial mediante la creación de la UA-12;
- la corrección de errores materiales, la creación de nuevas alineaciones, la supresión de la UA-6 y la modificación de la UA-1;
- el cambio de clasificación de los terrenos colindantes al polígono industrial definiendo el SAUI;
- y la delimitación del Nuevo Polígono Industrial IV fase, Las Calañas;

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

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	AD tipo	Fecha aprobación definitiva	órgano
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	ADs	19/07/91	CPU
Unidad Actuación - 12	AD	29/09/92	CPU
Unidad Actuación – 1	AD	12/02/93	CPU
Unidad Actuación – 6	AD	12/02/93	CPU
NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL IV fase LAS CALAÑAS	AD	10/12/03	CPU

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	AD tipo	Fecha aprobación inicial	órgano
S.A.U.I.	AD	29/6/2012	CPU

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Marmolejo establecen para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, urbanizable y No Urbanizable.

Como **Suelo Urbano** se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en el plano nº 7 USOS PORMENORIZADOS una división del mismo en diferentes zonas de ordenanza: Casco Antiguo, zona de ensanche, régimen transitorio, Urbano industrial, equipamientos comunitarios, deportivo y dotacional,

equipamiento escolar y sistema de espacios libres. Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de garajes. Se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas como Ordenanza.

Asimismo en las NN.SS. se establecen las condiciones de desarrollo para las once Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Clasificación del suelo; Instrumento de planeamiento; Superficie; Iniciativa de planeamiento; Sistema de Actuación; Objetivos; Calificación; Aprovechamiento; Cesiones; Y una ordenación grafiada en planos.

Posteriormente se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales de las NN.SS.:

- 1) Modificación puntual de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 1992, consistente en la ampliación del suelo urbano de uso residencial mediante la creación de una nueva unidad de ejecución, que pasó a denominarse UA-12.
- 2) Modificación puntual de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 12 de febrero de 1993, consistente en la corrección de errores materiales, creación de nuevas alineaciones, supresión de la UA-6 y la modificación de la UA-1 (la modificación de la UA-1 consistió en su ampliación con los terrenos del SAUR 1, que se suprimió).
- 3) Modificación puntual de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de octubre de 1993, consistente en el cambio de la clasificación de los terrenos colindantes al polígono industrial definiéndose el SAUI, como Suelo Apto para Urbanizar.
- 4) Modificación puntual de las NN.SS. aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de diciembre de 2003, consistente en el cambio de clasificación a suelo urbano y delimitación del Nuevo Polígono Industrial IV fase, Las Calañas.

En cuadro siguiente se resumen el desarrollo del planeamiento general vigente en el suelo urbano:

Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de Marmolejo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie	Dens. viv/ha	Espacios libres	Dotacional
PROLONGACIÓN C\ JOSÉ M ^a PEMÁN	UA-1	R	74.765 m ²	40	7.773 m ²	-
JUNTO A UA-1 AL NOROESTE NÚCLEO	UA-2	R	26.105 m ²	40	2.062 m ²	1.130 m ²
PROLONGACIÓN C\ NORTE	UA-3	R	6.660 m ²	50	1.493 m ²	-
ENTRE C\ JESÚS Y C\ CANALEJAS	UA-4	R	1.762 m ²	65	-	-
JUNTO CAMINO ESTACIÓN	UA-5	R	14.480 m ²	50	-	1.650 m ²
ENTRE C ^o DEL BARCO Y C/ZAPATEROS	UA-7	R	12.940 m ²	40	-	-
POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR I	UA-8	I	23.100 m ²	-	-	-
AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR I	UA-9	I	57.000 m ²	-	-	-
TERRENOS CAMINO DEL CEMENTERIO	UA- 10	R	1.711 m ²	-	-	-
FINAL C\ CALVARIO	UA-11	R	7019 m ²	40	-	-
NUEVA UA EN ZONA NORTE	UA-12	R	10.358 m ²	45	1.049	-

Como Suelos Urbanizables, las NN.SS. establecían dos sectores con uso Residencial, el SAUR-1 (que, como hemos dicho anteriormente, fue suprimido por la ampliación de la UA-1) y el SAUR-2. En este sentido la norma 18.2 de las NN.SS. establece que “dada la existencia de grandes zonas semiconsolidadas que pueden absorber las necesidades previstas por estas Normas y que se someten a las correspondientes unidades de actuación, sólo se ha incorporado dos sectores de suelo apto para urbanizar de uso residencial de media densidad”.

Posteriormente a la aprobación de las NN.SS., tal y como se ha indicado, mediante la correspondiente modificación de las mismas se delimitó un nuevo sector, denominado SAUI, con uso industrial, cuya finalidad era la ampliación de la UA-9.

En el presente cuadro se resumen las actuaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable en el núcleo urbano de Marmolejo

actuación urbanística	ámbito	Uso global	superficie	TME	Nº viviendas	densidad	sistemas locales	vivienda protegida
				m ² t		viv/ha		% nº viviendas
SAUR-2	SAUR-2	R	22.800		91	40	Rp	-
AMPLIACIÓN POLÍGONO ANTIGUO	SAUI	I	70.262	45.054	-	-	Rp	-

- Sistemas generales en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Marmolejo

En las NN.SS. no se incluyen ni se adscriben sistemas generales en suelo urbanizable.

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del **Suelo urbanizable**, relativas a: Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores descritos anteriormente. No se establecen Áreas de Reparto, por lo que el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores es idéntico a la edificabilidad global de cada sector al no contener ponderación relativa distinta al mismo, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

En relación al Suelo No Urbanizable hay que señalar que a través de las NN.SS. se definían dos grados de protección:

- **Protección especial-integral**
- **Protección especial-compatible.**

La primera es de aplicación a todos los cauces del término municipal y la segunda al Complejo Serrano delimitado en los planos de ordenación.

Para cada una de estas categorías se establecen en las Normas urbanísticas su definición, los usos permitidos, los usos autorizables y los usos prohibidos. Regulándose en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleos de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

En SNU cabe destacar:

1º.- Que el denominado Complejo Serrano coincide en parte con el Espacio Natural Protegido denominado Parque Natural de la Sierra de Andújar, ubicado en todo el norte del T.M. y con una superficie de 16,41 ha, que fue declarado como espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio. Posteriormente, en virtud del Decreto 354/2003, de 16 de diciembre, se aprueban el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del P.N. Sierra de Andújar. Incluye el espacio catalogado por la Red Natura 2000 como ES6160006 Sierras de Andújar (LIC), que coincide con los terrenos correspondientes al Parque Natural.

Código: ES6160006

Nombre: Sierras de Andújar

Superficie: 74.916,16 ha

Coordenadas: W 4 3 36, Latitud N 38 16 34

2º.- Además existen dos Lugares de Interés Comunitario (LIC), al noreste del T.M., lindando con el T.M. de Andújar, que afecta al Río Jándula y al suroeste que afecta al tramo del Río Guadalquivir, en virtud de la Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 19 de julio de 2006, por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

Los datos de estos LIC son los siguientes:

Código: ES6160012

Nombre: Río Jándula

Superficie: 4,86 ha

Coordenadas: Longitud W 4 6, Latitud N 38 4

Código: ES6130015

Nombre: Río Guadalquivir Tramo Medio

Superficie: 2.700,36 ha

Coordenadas: Longitud W 4 39 34, Latitud N 37 56 0

3º.- Asimismo han sido declarados Hábitats de Interés Comunitario. La directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, en su anexo I recoge 226 tipos de Hábitats de Interés Comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas de protección en toda la Unión Europea.

En Marmolejo existen un total de 6 Hábitats de Interés Comunitario, uno de los cuales tiene carácter prioritario (marcado en rojo)

Cod	Subgrupo	Hábitat
5333	Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos	Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas
6220	Formaciones herbosas secas seminaturales y facies de matorral	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
91B0	Bosques de la Europa templada	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia
92A0	Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de Salix y Populus alba
92D0	Bosques mediterráneos caducifolios	Arbustedas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea, Securinegion tinctoriae)
9340	Bosques esclerófilos mediterráneos	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

4º.- Catalogación de Montes Públicos. Este Catálogo es un registro público de carácter administrativo en el que se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública, regulado en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. La inclusión o exclusión de montes del catálogo, así como su gestión corresponde a las comunidades autónomas.

- JA-70054-AY
- JA-70055-AY
- JA-10093-JA

3.2 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En el periodo de vigencia del planeamiento general, se han realizado diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras el análisis del planeamiento aprobado, y las comprobaciones, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de los sistemas generales previstos, la urbanización de los sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Tabla 6: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbano en el núcleo urbano de Marmolejo

actuaciones urbanística en suelo urbano	ámbito	tipo	superficie	Tipo acuerdo	fecha	órgano	fase de ejecución
PROLONGACIÓN C\ JOSÉ M ^a PEMÁN	U.A. – 1	R	47.164 m2	AD	12/02/93	CPU	Ejecutado
JUNTO A UA-1 AL NOROESTE NÚCLEO	U.A. – 2	R	26.105 m2	AD		AYTO	Ejecutado
PROLONGACIÓN C\ NORTE	U.A. – 3	R	6.660 m2	AD		AYTO	Ejecutado
ENTRE C\ JESÚS Y C\ CANALEJAS	U.A. – 4	R	1.762 m2	AD		AYTO	Ejecutado
JUNTO CAMINO ESTACIÓN	U.A. – 5	R	14.480 m2	AD		AYTO	Ejecutado
ENTRE C\ GAMONAL Y C\ LA CRUZ	U.A. – 6	R	6.650 m2	AD	12/02/93	CPU	Eliminada de NNSS
ENTRE CNO BARCO Y C\ ZAPATEROS	U.A. – 7	R	9.599 m2	AD			Sin Ejecutar
POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR I	U.A. – 8	I	23.100 m2	AD		AYTO	Ejecutado
AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL SECTOR I	U.A. – 9	I	57.000 m2	AD		AYTO	Ejecutado
TERRENOS CAMINO DEL CEMENTERIO	U.A.– 10	R	1.711 m2	AD			Sin Ejecutar

FINAL C\ CALVARIO	U.A.- 11	R	7019 m2	AD		AYTO	Ejecutado
ZONA RESIDENCIAL EN ZONA NORTE	U.A. - 12	R	10.358 m2	AD	29/09/92	CPU	Ejecutado
NUEVO POLÍGONO INDUSTRIAL IV fase LAS CALAÑAS		I	248.941 m2	AD	10/12/03	CPU	Pendiente de ejecución servicios

Actualmente el POLÍGONO INDUSTRIAL IV fase LAS CALAÑAS se encuentra pendiente de ejecución de servicios, considerándose Suelo Urbano No Consolidado según art. 45 LOUA

Asimismo, durante la vigencia del planeamiento general vigente se han aprobado los siguientes Estudios de Detalle:

- ED los naranjos, cuya aprobación fue publicada en el BOP de 24 de agosto de 2006
- ED camino del barco, aprobación publicada en el BOP de 25 de febrero de 1992
- ED carretera de la estación, aprobación publicada en el BOP de 12 de febrero de 1993

El estudio de detalle se considera un instrumento de planeamiento complementario de la ordenación detallada del PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento íntegro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA.

Tabla 7: Desarrollo y ejecución del PGOU en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Marmolejo

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable	ámbito	Uso global	superficie	TME m²t	Figura Plto	Tipo acuerdo	fecha	órgano	Fase de ejecución
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	SAUR2	R	22.800		PP				Sin Ejecutar
AMPLIACIÓN POLÍGONO ANTIGUO	SAUI	I	70.262	45.054	PP	AD	29/6/12	CPU	Aprobación Inicial

Actualmente hay formulada y aprobada inicialmente 1 figura de planeamiento, el Plan Parcial del SAUI con fecha de aprobación inicial de: 29/6/2012

Tabla 8: Desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo urbano en el núcleo urbano de Marmolejo

Actuaciones urbanísticas en suelo urbano. Sistemas generales	Uso global	superficie	Modo obtención	Tipo acuerdo	órgano	% de ejecución
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES	EQ	8.442 m2	No Ocupación directa	No OD	AYTO	100
CAMPO MUNICIPAL DE DEPORTES	EQ	19.529 m2	No Expropiación	No EXP	AYTO	100
PISCINA MUNICIPAL	EQ	6.650 m2			AYTO	100
ESTACIÓN AUTOBUSES	EQ	1.130 m2			AYTO	100
CASA JUVENTUD	EQ	426 m2			AYTO	100
TEATRO MUNICIPAL	EQ	429 m2			AYTO	100

RESUMEN:

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en fase avanzada de desarrollo y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, remitiéndose sólo en algunos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, no han iniciado aún su efectiva ejecución y urbanización las UA-7 y UA-10. Dicha situación evidencia la dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar. Por otra parte, la carencia de ejecución, unida a la ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, puede ser considerado como un síntoma claro del escaso interés que para los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.

En cuanto al Nuevo Polígono Industrial IV fase, Las Calañas no se encuentran plenamente ejecutadas las acometidas a los servicios, con lo que según el art. 45 1.B) a) 1) de la LOUA al no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas, se establece como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Por otra parte, en cuanto al suelo apto para urbanizar y urbanizable no se ha iniciado la ejecución del SAUR-2 y el Plan Parcial del SAUI se encuentra en fase de aprobación inicial.

3.3 PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el ayuntamiento de Marmolejo han sobrevenido distintas afecciones que son de directa aplicación conforme a la legislación territorial y sectorial y que se recogen en la documentación gráfica y en el Anexo a la Normativa en la presente Adaptación Parcial.

4. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

Como se ha puesto de manifiesto anteriormente el planeamiento vigente en Marmolejo data del año 1991, con posterioridad a la aprobación del mismo entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, cuyo objeto es la regulación de la actividad urbanística y el régimen de la utilización del suelo en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma. Es por lo que las Normas Subsidiarias del municipio no tienen adaptadas sus determinaciones a las exigencias de la LOUA.

Las nuevas figuras de planeamiento que se elaboren para el desarrollo del mismo además de cumplir con las exigencias de la LOUA, garantizarán las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Marmolejo

4.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

4.1.1 INTRODUCCIÓN.

Las Normas Subsidiarias establecen 3 clases de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Dentro de estas clases de suelo, a excepción del suelo no urbanizable no se definen categorías, sino que tan sólo se asocian usos a diversas zonas.

La LOUA en sus artículos 45, 46 y 47 establece tres clases de suelo, con diversas categorías:

- Suelo Urbano (Consolidado y No consolidado);
- Suelo Urbanizable (Ordenado, Sectorizado y No sectorizado);

- Suelo No Urbanizable (De especial protección legislación específica, Especial protección por planificación territorial o urbanística territorio, De carácter rural o natural y Del Hábitat Rural Diseminado).

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

La interpretación de estos criterios no supondrá contradicción con las determinaciones que establece el apartado 3ª del artículo 3 del Decreto 11/2008 para las Adaptaciones Parciales:

[3. *La adaptación parcial no podrá:*

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1*
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.*
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3. ...]*

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

Dentro del Suelo Urbano se establecen dos categorías: Consolidado y No consolidado.

Se considera SUELO URBANO CONSOLIDADO aquel que: Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente, Forme parte de un núcleo de población existente; Esté urbanizado, contando, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión; o tenga la condición de solar; El planeamiento vigente lo ordene pormenorizadamente, permitiendo la edificación, y no requiera la delimitación de unidades de ejecución; Estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

Se considera SUELO URBANO NO CONSOLIDADO aquel que: Esté clasificado como urbano en el planeamiento general vigente; Carezca de urbanización consolidada, por no contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos para la edificación presente o la realizable; o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que

deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones; Forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes; Forme parte de los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

1.2 Suelo Urbanizable: Se considera SUELO URBANIZABLE aquel que el planeamiento vigente señale como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes. Dentro del Suelo Urbanizable se establecen tres categorías: Ordenado, Sectorizado y No sectorizado.

Se considera SUELO URBANIZABLE ORDENADO aquel que: Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal; Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se considera SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO aquel que: Esté integrado en los sectores destinados a absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento; Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente; Esté denominado como suelo urbanizable programado en el planeamiento vigente.

Se considera SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO aquel que: Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, no cuente con ordenación pormenorizada ni esté comprendido en un sector; Esté denominado como suelo urbanizable no programado en el planeamiento vigente.

1.3 Suelo No Urbanizable: Se considera Suelo No Urbanizable aquel que el planeamiento general vigente señale como tal.

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen cuatro categorías: De especial protección por legislación específica; De especial protección por planificación territorial o urbanística; De carácter natural o rural; y Del Hábitat Rural Diseminado

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA es aquel que: Tenga la condición de bien de dominio público natural o esté sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; Esté sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general; Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA es aquel que: Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

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

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

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL es aquel que: Se considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo; Sea necesario el mantener sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público; Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales; Proceda ser preservado su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización; Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO es aquel que: Constituya el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar; Cuando en un mismo suelo concurren determinaciones que puedan traducirse en distintas categorías de Suelo no Urbanizable, se tomará aquella categoría que suponga un mayor grado de protección.

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

4.1.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y CATEGORÍAS EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE MARMOLEJO.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) **Tiene la consideración de suelo urbano consolidado** el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº 3 PLANO ADAPTACIÓN PARCIAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº 3 PLANO ADAPTACIÓN PARCIAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son: Unidades de ejecución UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-8, UA-9, UA-11 y UA-12.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano en el plano de ordenación nº 7 ADAPTACIÓN PARCIAL: SISTEMAS GENERALES, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento, tales como: Pabellón Municipal de Deportes, Campo Municipal de Deportes, Piscina Municipal, Estación de Autobuses, Casa de la Juventud, Teatro Municipal.

- b) **El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento general vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.** En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir, la UE-7 y UE-10, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado. El sector del Nuevo Polígono Industrial IV fase, Las Calañas, por no comprender la urbanización todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación nº 3 PLANO ADAPTACIÓN PARCIAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE, en función de su escasa dimensión (inferior a 10.000 m² de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservaran las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

- c) **Se considera suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada.

- d) **Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente, el SAUR-2 y el SAUI.

- e) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, por lo que **no procede la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado** en el marco de la presente adaptación parcial.
- f) El **suelo clasificado como no urbanizable** continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 5 ADAPTACIÓN PARCIAL, CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: SNU de Protección de Infraestructuras, SNU de Protección de las Vías Pecuarias, SNU de Protección de Recursos Hidrológicos, SNU de Protección de los Recursos Naturales y Actividades, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNU de Protección de Espacios Sometidos a Protección Especial-Integral, SNU de Protección de Complejos Serranos de Interés Ambiental, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c y e, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de carácter natural o rural: SNU de Usos Preferentemente Agrícolas, ganadero, forestal, cinegético o análogo, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

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

4.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, 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.

Dentro de la redacción del actual planeamiento, las Normas Subsidiarias de Marmolejo, no se hace ninguna referencia a cualquier tipo de previsión sobre la vivienda en régimen de protección.

- **Reservas de terrenos**

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

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

La letra b) del artículo 10.1.A) queda con la siguiente redacción: [b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.]

Además para la aplicación de este artículo, a través del instrumento de la Adaptación Parcial, el Decreto 11/2008, es su artículo 3.2.b) introduce la siguiente consideración: *[..A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.]*

- **Exigencia de las reservas**

La exigencia de estas reservas viene determinada por la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005: *[... 1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.*

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general

vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007...]

Sobre la exigencia de las reservas destinadas a vivienda protegida el Decreto 11/2008 introduce una nueva puntualización: *[..La reserva de vivienda protegida no será exigible [...] en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial...]*

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

En aquellos sectores, pertenecientes al suelo urbanizable sectorizado, se establece como Aprovechamiento Objetivo el obtenido de multiplicar su superficie por el Aprovechamiento Medio.

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

Tal y como se ha indicado al principio de este apartado, se deberá realizar la reserva de suelo para vivienda protegida *del treinta por ciento de la edificabilidad residencial* en el único sector de suelo urbanizable sectorizado (SAUR-2). Las áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial: UA-7 y UA-10, cuentan con ordenación pormenorizada con lo que no será exigible la necesidad de la reserva de vivienda protegida.

El resto de áreas de suelo urbano no consolidado quedan eximidas de dicha obligación, pues cumplen los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación de estas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Debido a que en función de un estudio de mercado el precio de la vivienda libre y de la vivienda protegida es muy similar el coeficiente de homogeneización es 1, por lo que no se hacen correcciones de edificabilidad ni densidad.

Las fichas de planeamiento vigente y las fichas resultantes tras la realización de la Adaptación, quedan recogidas en el Anexo I, apartado I de esta memoria.

4.3 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

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

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

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

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

El municipio no es de relevancia territorial, por lo que no le son exigidas las determinaciones descritas en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008: *[1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.*

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

- **Planeamiento Vigente**

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

- **Adaptación Parcial**

Dentro de la Adaptación Parcial se han reconocido como Sistemas Generales: Los derivados de las Normas Subsidiarias, descritos en el planeamiento y que, en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y Sectores, han sido ejecutados; Los equipamientos ejecutados que se consideren de carácter estructural; Los contenidos en proyectos aprobados; Los terrenos, reservas de suelo y construcciones que tienen un carácter superior al de dotación local, y que no se incluían como tales dentro de las Normas Subsidiarias; Los obtenidos como sistemas locales que han adquirido un carácter evidente como sistema general.

- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, 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 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.

4.4 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable, en el caso de las NN.SS. que se adaptan a dicha Ley mediante este documento, sectores delimitados como Suelo Apto para Urbanizar, son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Normas Subsidiarias no establecen áreas de reparto. En el artículo 18.2 de las mencionadas normas hace mención al uso residencial, refiriéndose al SAUR2. Posteriormente, se aprobó el Nuevo Polígono Industrial IV fase, Las Calañas, uso industrial.

En la presente Adaptación Parcial se asimilan los sectores de suelo aptos para urbanizar como Áreas de Reparto, el SAUR-2 y el SAUI.

A estos efectos la presente adaptación parcial, como ya se ha dicho, sólo el sector del Suelo Apto para Urbanizar denominado SAUR-2, que no tiene aprobado el planeamiento de desarrollo, debe vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 111/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas.

4.5 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

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

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las normas de protección, que en el caso de Marmolejo, vienen reflejadas en el catálogo y en el anexo I de esta memoria.

En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección ya han sido identificados en su categoría correspondiente, por lo que quedan de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

4.6 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

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

A estos efectos cabe considerar que las NN.SS. vigentes establecen en su artículo 5 una vigencia indefinida de las determinaciones del planeamiento general, por lo que el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas si las entiende desfasadas. Respecto a la programación cabe considerar que solo para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas. No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (NN.SS. y sus innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal. En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en las vigentes NN.SS.: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente planeamiento general o en la legislación urbanística aplicable: La administración actuante, o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrá adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

4.7 DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.tabla 3 de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

Tabla 12: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Marmolejo.

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado	ámbito	Uso global	superficie	Edificabilidad global
			m ² s	m ² t/m ² s
SAUR 2	Oeste	R	22.800	1.00
SAUI	Sur	I	70.262	1.00

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global residencial e industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

5. CONTENIDO DOCUMENTAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- I. **Memoria Justificativa:** 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. Se incluye 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 innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

- II. **Anexo a las normas urbanísticas** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

- III. **Anexo de publicaciones.**

- IV. **Planimetría** integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

Plano 1. N.N.S.S. 91. Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable.

E: 1/3.000

Se han descrito las clasificaciones y categorías del suelo, tanto en suelo urbano como urbanizable según Norma Subsidiaria del 91.

Plano 2. Planeamiento Vigente. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable

E: 1/3.000

Se han descrito las clasificaciones y categorías del suelo, tanto en suelo urbano como urbanizable derivadas de las Normas Subsidiarias. Esta clasificación del suelo urbano y urbanizable coincide con la determinada en las NNSS'91 y en las innovaciones aprobadas definitivamente.

Plano 3. Adaptación Parcial. Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable

E: 1/3.000

Se describe el suelo de todo el municipio en función de las clasificaciones y categorías de la LOUA, observando todas las determinaciones que le son de aplicación

Plano 4. Planeamiento Vigente. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable. Ámbitos de protección

E:1/20.000

Se han descrito las clasificaciones y categorías del suelo no urbanizable según previstas en la NNSS'91

Planos 5.1. y 5.2 Adaptación Parcial. Clasificación y categorías del suelo urbano no urbanizable. Ámbitos de protección y afecciones.

E: 1/20.000

Se describe el suelo de todo el municipio en función de las clasificaciones y categorías de la LOUA, observando todas las determinaciones que le son de aplicación.

Se recogen los ámbitos de protección y afecciones descritas por las NNSS, además se las sobrevenidas por la legislación específica.

Plano 6. N.N.S.S '91. Sistemas Generales

E: 1/3.000

Se recogen los Sistemas Generales incluidos en las NNSS de 1991, así como los Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras ejecutados que tienen un carácter de Sistema General.

Plano 7. Adaptación Parcial. Sistemas Generales

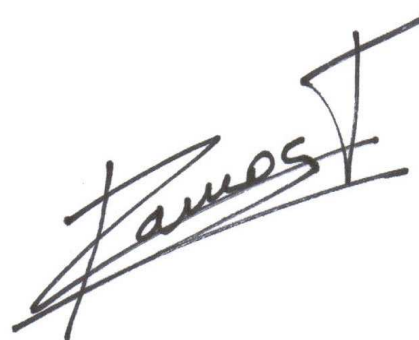
E: 1/3.000

Se recogen los Sistemas Generales incluidos en las NNSS de 1991, así como los Espacios Libres, Equipamientos e Infraestructuras ejecutados que tienen un carácter de Sistema General. También se reflejan los sistemas aprobados de carácter estructural.

Plano 8. Adaptación Parcial. Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable

E: 1/3.000

Se describen los usos que la Adaptación Parcial asimila de la LOUA, además de diferenciar sobre qué clase de suelo se ubica.



Fdo: **Rafael J. Ramos Tarazaga**
Arquitecto Col. nº 348 COAJaén
Febrero 2014