



Firmas del Documento

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA4 DE LAS NN.SS DE ORCERA, JAÉN

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ORCERA

AUTOR: D. MARTÍN ARANDA HIGUERAS
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO Nº 19.415

Marzo. 2015

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA4 DE LAS NNSS DE ORCERA,
JAÉN**

DOCUMENTO N° 1.

MEMORIA

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA	2
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	9
3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.	12
4. FICHA URBANÍSTICA	14
5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL	15
6. TRAMITACIÓN.	15
7. AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.	17

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. ANTECEDENTES.

Se redacta la presente modificación a petición del Excmo. Ayuntamiento de Orcera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA) respecto a la formulación de las figuras de planeamiento y sus modificaciones.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio de Orcera son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la junta de Andalucía en fecha 23 de Septiembre de 1.987 y publicada en el BOP de 8 de octubre de 1987.

Con el paso de los años se han realizado varias modificaciones puntuales:

Modificación en Suelo apto para urbanizar polígonos 1 y 3, Sector 3 aprobada definitivamente en fecha 13 de Noviembre de 1992

Modificación en Suelo Urbano Industrial aprobada definitivamente en fecha 13 de Noviembre de 1992 y publicada en el B.O.P 15 de Diciembre de 1992

Modificación Polígono Industrial y U.A nº1 aprobada definitivamente en fecha 6 de Mayo de 1999 y publicada en el B.O.P el 24 de junio de 1.999

Modificación U.A 3 aprobada definitivamente en fecha 23 de Junio de 2008 y publicada en el B.O.P el 27 de febrero de 2.014.

Se ha redactado por el Área de Infraestructuras Municipales (Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio) el documento de “Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera “, siendo este una actualización del planeamiento general vigente.

1.3. DATOS URBANISTICOS ACTUALES

1.3.1 ENCUADRE GEOGRAFICO

La ciudad de Orcera está situada en el extremo Nordeste de la provincia de Jaén, a 154 Km. de la capital.

El término municipal tiene una superficie total de 125,85 Km², repartidos entre dos superficies no conexas en las que se estructura el municipio:

El enclave principal, donde se encuentran la mayoría de los núcleos habitados, entre ellos el principal que es Orcera. Los límites de este enclave son los siguientes:

- Norte: Término Municipal de Benatae.
- Sur: Término Municipal de Segura de la Sierra.
- Este: Término Municipal de Siles.
- Oeste: Términos Municipales de La Puerta y Beas de Segura.

La otra superficie es la del enclave norte, cuyos límites son los que a continuación se indican:

- Norte: Término Municipal de Siles y provincia de Ciudad Real.
- Sur: Término Municipal de Segura de la Sierra, a través del embalse de Guadalmena.
- Este: Términos Municipales de La Puerta de Segura y Génave.
- Oeste: Término municipal de Chiclana de Segura y provincia de Ciudad Real, a través del embalse de Guadalmena.

Orcera se enmarca dentro de la Comarca de Sierra de Segura, ocupando este Municipio el quinto lugar en cuanto a extensión dentro de la Comarca.

La Comarca ocupa la parte nororiental de la provincia y en ella se sitúa la unidad geográfica de la Sierra de Segura que con la de Cazorla forma el tramo central de la cordillera subética. Esto hace que presente un relieve muy accidentado con notables diferencias que van desde los 555 metros sobre el nivel del mar de Puente Génave a los altos picos de Las Banderillas (1.993m.) o el Yelmo (1.809 m).

1.3.2. RELIEVE.

El enclave principal del Término Municipal de Orcera presenta, en general, una orografía abrupta y complicada. Su cota más baja se sitúa en el valle del río Orcera, alrededor de los 700 metros de altitud, y su punto más alto supera la cota de los 1.500 metros, junto al núcleo de Las Herrerías. La parte o enclave norte, junto al embalse del Guadalmena tiene un relieve no uniforme con cotas que oscilan entre los 600 y los 850 metros.

Topográficamente, el enclave principal, puede dividirse en tres zonas claramente diferenciadas:

La zona Oeste, perteneciente a la unidad geomorfológica del Prebético de Cazorla - Las Villas, con una diferencia de cota que va desde los 700 metros del valle del río Hornos, al que afluye el río Orcera, hasta los 1244'83 metros del pico Buitrera en el límite del Término Municipal con el de La Puerta de Segura. En esta zona se sitúan los núcleos de Valdemarín Alto y Valdemarín. Se desarrolla de Este a Oeste desde los límites del Término Municipal hasta el río Hornos.

La zona centro es una ancha franja perteneciente a la depresión del Tranco. Está comprendida entre el río Hornos y el arranque de las montañas de la Sierra de Segura. Aquí está núcleo de Orcera a una altitud aproximada de 800 metros, en un asentamiento a media ladera, con disposición alargada y siguiendo las curvas de nivel. En general son terrenos de pendientes suaves, correspondiendo a los terrenos de olivares y cultivos agrícolas.

La zona Este, la más grande de las tres, es muy montañosa y pertenece a la Sierra de Segura propiamente dicha. Se dan aquí las mayores alturas del término. Se desarrolla de Norte a Sur en lugar de Este a Oeste como lo hacían las otras dos zonas. Aquí se sitúan los núcleos de Linarejos, Los Arroyos y las Herrerías.

1.3.3.- POBLACIÓN, VIVIENDA Y ACTIVIDADES SOCIO-ECONOMICAS

Todos los datos que a continuación se indican han sido obtenidos del documento de Información y Diagnóstico Territorial-Urbanístico y Propuestas de Planeamiento del Ámbito Básico de la Sierra de Segura.

La población de hecho del núcleo principal del Término Municipal de Orcera se plasma a continuación en función de los distintos censos que se disponen:

1.991	2.070 personas
1.996	2.389 personas
1.998	2.261 personas
1.999	2.259 personas
2.000	2.258 personas

En la expectativa de la evolución poblacional se advierte, tras la caída de las curvas de población desde el máximo de 1.940 en que hubo censadas más de 4.000 personas en Orcera, y después del flujo migratorio que caracterizó a los años 60 y 70 a estas zonas rurales que se retiene la tendencia descendente. La pendiente del gráfico comienza a suavizarse sin que esto venga a indicarnos un enorme repunte demográfico, dado que si bien la emigración ha disminuido, el número de nacimientos es reducido.

Se pueden distinguir dos momentos en la evolución del parque de viviendas: uno que coincide con los períodos intercensales de 1.940 a 1.950 y de 1.950 a 1.960. Desde el 1.960 al 1.981 se registra una gran estabilidad en el parque; el siguiente momento de aumento significativo del número de viviendas en Orcera ha correspondido con el último decenio. No obstante lo anterior, poco menos del 50% de las viviendas de Orcera son anteriores a 1.941, por lo que puede considerarse un parque de viviendas moderadamente envejecido.

El 18% de las viviendas de Orcera están desocupadas, concentrándose una buena parte de estas en la zona antigua.

La explotación agraria fundamental en el municipio es la forestal con un 74%, le sigue a continuación el olivar con un 23% y ya en menor medida se encuentra la huerta y los pastos.

En cuanto a la explotación ganadera destaca el ganado ovino, menor importancia tienen el bovino y el caprino.

El sector industrial en toda la comarca de la Sierra de Segura aparece bastante deprimido y Orcera no es una excepción, donde la industria local (que ocupa al 10% de la población activa) se reduce al aprovechamiento de los principales recursos naturales como el aceite o la madera, o los materiales de construcción. A menor escala destaca la existencia de

talleres familiares artesanos y actividades de transformación en pequeña o mediana escala. en cualquier caso se dispone de suelo desarrollado destinado a industria con capacidad suficiente a medio y largo plazo.

El nivel de equipamiento y dotación a nivel público es elevado y diversificado debido al carácter de centralidad de tipo comarcal que posee Orcera. Este carácter no se refleja tanto en los equipamientos de nivel privado.

1.3.4.- ESTRUCTURA URBANA.

Los datos que a continuación se reflejan en este apartado han sido tomados del documento de Información y Diagnóstico Territorial-Urbanístico y Propuestas de Planeamiento del Ámbito Básico de la Sierra de Segura redactado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

El núcleo de Orcera existe como arrabal de Segura de la Sierra desde la alta Edad Media y no se segregará hasta 1.837. El núcleo originario se sitúa al este, apoyándose en las estribaciones de la sierra, y todo su proceso de formación se ha desarrollado en un crecimiento hacia el oeste, siguiendo en paralelo el pequeño valle encajado del río Orcera e interpretando las posibilidades topográficas.

Los principales elementos estructurantes son: el río Orcera, con el que no llega a contactar la trama urbana, aunque limita hacia el Sur el crecimiento urbano y es el responsable del modelado de la zona donde se asienta el núcleo; sus afluentes, por la derecha: barranco de la Ferretería y barranco de la Palmira, que crean incisiones y discontinuidades en el espacio urbano; la topografía resultante, que fuerza el crecimiento hacia el oeste y estrangula en el centro el desenvolvimiento de la trama urbana; la red de caminos que se dan cita en la población: los caminos hacia el valle, el de la Puerta de Segura y el que se dirige a Valdemarín, el camino hacia Benatae y Siles por el norte, el camino hacia Segura de la Sierra por el Sur y los caminos que ascienden a la cuerda de Segura por el oeste. El resultado es una estructura dual entre el casco antiguo y el ensanche, con un elemento potente de relación, la Avenida de Andalucía, que, además de conectar las dos zonas de Orcera, sirve de distribuidor de los diferentes caminos que confluyen en el núcleo.

La dualidad de Orcera se pone bien de manifiesto en lo referente a la morfología urbana.

Se da una oposición morfológica entre la zona antigua, de trazado viario irregular, donde la definición del espacio es consecuencia del orden privado de ocupación del espacio, produciendo un entramado laberíntico y abigarrado, y la zona de nueva ocupación, donde se aprecian los efectos sobre la trama urbana de una topografía más favorable, de la existencia de propiedades de mayor tamaño, de la producción de viviendas en grupo y de las nuevas necesidades de movilidad. En la parte antigua de Orcera, todas las casas son unifamiliares, de una o dos plantas, escalonadas, con ventanas pequeñas y, a veces, también balcones, puertas dobles o sencillas con postigos o partidas. Fuera del casco antiguo, la zona se caracteriza por presentar un trazado viario rectilíneo, de calles anchas y perpendiculares entre sí, organizándose entre ellas manzanas cuadrangulares. Si bien la edificación dominante de la zona nueva es de tipo unifamiliar se observa la existencia de construcciones plurifamiliares.

1.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS EN LOS QUE SE LOCALIZAN LA MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.

AR3-UA4.- Está situada al Oeste del casco histórico, junto a la zona de expansión entre la Calle San José y la Calle Antonio Machado. Los terrenos de esta Unidad de Ejecución tienen una fuerte pendiente y no se encuentran libres de edificación. La unidad AR3-UA4 se define en el planeamiento vigente desde 1.987 con el objetivo de que se pueda desarrollar una zona residencial una vez se trasladase la almazara Su extensión total es de 15.000 m².

1.5. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Como se viene indicando a lo largo de la memoria, el ámbito afectado por la modificación se propone como consecuencia de la realidad existente dentro de la delimitación del Suelo Urbano sin que ello implique aumento de densidad de población en esas zonas, por lo que las infraestructuras existentes seguirán siendo útiles, a continuación se describen las infraestructuras básicas con que cuentan las distintas zonas.

1.5.1- ACCESO RODADO.

Los terrenos de la Unidad AR3-UA4 cuenta con accesos rodados desde el Norte por la Calle de San José y desde el Sur a través del casco urbano, Calle Antonio Machado. Ambos accesos están comunicados por una vía ya interior de la Unidad que la recorre.

1.5.2.- DISTRUBUCION DE AGUA POTABLE.

Igual que se ha dicho con anterioridad para el acceso rodado se puede decir para este tipo de infraestructura, y es que todas las construcciones existentes responden a situaciones de hecho que se sirven del servicio de aguas del Municipio.

Todo el casco urbano de Orcera dispone de red de suministro de agua potable constituida por una serie de ramales con arquetas y llaves de corte repartidas prácticamente por todas las vías del núcleo. Estos ramales se han ido sustituyendo y renovando paulatinamente por tuberías de materiales de PVC o polietileno y estableciendo un sistema de cuadrícula que permite la dotación por varias vías, de forma que en casos de corte de suministro de algún ramal de manzana permite la dotación a la zona afectada por otro ramal diferente.

1.5.3.- RED DE SANEAMIENTO.

Todos los terrenos objeto de modificación, así como el resto del núcleo disponen de acometidas y desagües a la red municipal de saneamiento que se desarrolla a lo largo de todos los viales recogiendo las aguas sucias de las construcciones existentes y las de lluvia. Estos ramales se ejecutaron en su día con tubos de hormigón en mayoría, y más recientemente en PVC.

1.5.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Al igual que las infraestructuras descritas anteriormente, las zonas objeto de modificación cuentan con los elementos suficientes y necesarios de alumbrado público mediante, en el núcleo urbano, Calle de San Jose y Calle Antonio Machado, para la UE-4 debe de instalarle alumbrado público con la urbanización de sus calles interiores.

En cualquier caso, los terrenos que se analizan desde el punto de vista urbanístico en este documento cuentan con las infraestructuras base suficientes para la modificación necesaria

1.6. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual es el de favorecer las condiciones de desarrollo de la Unidad de Actuación 4 (en adelante AR3-UA4) que se ha ido consolidando y reduciendo paulatinamente su ámbito, encontrándose además con problemas de carácter topográfico que hacían poco probable su desarrollo tal y como estaban planteadas, dando respuesta a los deseos del Ayuntamiento de Orcera, se reajustan los límites de la unidad.

Con la presente modificación no se cuestiona la estructura general y orgánica del municipio, sino que se pretende dar solución a algunas situaciones puntuales para hacer más viable el desarrollo y la gestión del planeamiento o para adaptarlo a la realidad ejecutada.

La unidad AR3-UA4 se define en el planeamiento vigente desde 1.987 con el objetivo de que se pueda desarrollar una zona residencial una vez se trasladase la almazara, esto conlleva un cambio de uso de esta zona e implica también un cambio morfológico que la infraestructuras del municipio deben ser capaces de soportar dicho cambio.

Este traslado ya se hizo efectivo años atrás, sin que haya sido posible su desarrollo y gestión urbanística, debido a que se encuentran problemas topográficos, exceso de superficie asignado a esta unidad, que unido a la coyuntura económica actual y a su estructura de la propiedad, hacen poco viable si no imposible su desarrollo y gestión, tal y como está planteada. Por todo esto se deben reajustar los límites de la unidad, reduciendo su ámbito de su delimitación dejando fuera del mismo las zonas que se han ido consolidando paulatinamente, como es el caso de la parte del vial correspondiente a la Calle de San Jose y Antonio Machado, que en parte están dentro de la delimitación trazada en el planeamiento vigente, así como sus construcciones existentes anexas a la Calle Antonio Machado.

La nueva unidad AR3-UA4 limita al sur con la Calle Antonio Machado y las construcciones consolidadas, al norte con la Calle de San Jose, quedando con una extensión de 12.860 m², los cuales pertenecen en su totalidad a la almazara trasladada al polígono industrial. Las zonas consolidadas tienen:

Zona Calle Antonio Machado: 1.624 m² aproximadamente, de los cuales 355 m² corresponden a viales (cesión de los propietarios colindantes), 54 m² a espacios libres y Zonas Verdes (cesión de los propietarios colindantes) y el resto son las edificaciones existentes 1.215 m² aproximadamente.

Zona Calle de San José: 516 m² correspondientes a viales.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación

de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación. La modificación de los parámetros urbanísticos de los ámbitos afectados por esta innovación no es de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

La presente Modificación Puntual se justifica esencialmente mediante el propio objeto de la misma, siendo este favorecer las condiciones de desarrollo y gestión de la Unidad de Actuación 4 del planeamiento vigente. Esta unidad se delimita en el planeamiento vigente con el objetivo último de que se pueda desarrollar una zona residencial una vez se traslada la almazara, cuyas instalaciones dominan gran parte de los terrenos que constituyen el ámbito de la UA-4.

Aún habiéndose cumplido el objetivo inicial de trasladar la industria a un suelo con un uso adecuado para el desarrollo de su actividad, no ha sido posible su desarrollo y gestión urbanística, debido a que se encuentran problemas topográficos, exceso de superficie asignado a esta unidad, que unido a la coyuntura económica actual y a su estructura de la propiedad hacen poco viable si no imposible su desarrollo y gestión, tal y como está planteada. Por todo esto se deben reajustar los límites de la unidad, con el fin de conseguir un menor grado de dificultad para su posterior desarrollo y gestión, así como, una consolidación paulatina de la misma.

La selección de esta unidad para la Modificación objeto del presente documento, se justifica por los siguientes motivos:

- 2.1.** En la actualidad, la parcela objeto de la presente modificación, constituye un vacío relevante dentro del núcleo urbano de Orcera, el cual carece de los servicios, infraestructuras públicas precisas para la obtención de una trama urbana consolidada. Por tanto requiere de una actuación de consolidación, de forma que los propietarios ajenos a la almazara y rigores topográficos de la zona, no se vean afectados y lastrados por el desarrollo y gestión de la unidad, estando estos conectados funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

2.2. Por otro lado si se reajusta esta unidad se evita el consumo de suelo no urbanizable lo que impide que exista un impacto sobre espacios que nunca han sido urbanizados, y por otro lado el Municipio continúe con la misma reserva de suelo urbanizable, procurándose así una recuperación de espacios dentro del casco urbano.

2.3. Finalmente, según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su punto 2 establece que *“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial”*, por lo que ha sido imposible la realización de la presente modificación hasta la redacción del documento de *“Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera “* con el objetivo de realizar una tramitación administrativa de forma paralela conforme a la legislación vigente para conseguir la inscripción en el Registro Autonómico de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía de ambos documentos.

Para conseguir los objetivos expuestos en el presente documento se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

- En base al artículo 17 “Ordenación de áreas urbanas y sectores” de la Sección IV de la
- LOUA, la densidad en suelo residencial se mantendrá en 55viv/ha, así como, la edificabilidad global a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
- Se justificará el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos por el Anexo al Reglamento de planeamiento (RP) y por la LOUA en su art.17.
- Se conservará el aprovechamiento medio establecido en el planeamiento vigente para los terrenos objeto de esta modificación, así como la edificabilidad neta residencial.
- Se mantendrá el estándar de Sistema General de Espacios Libres del municipio tal y como se define en el documento de *“Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera “*.

3. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA.

Esta actuación pretende ordenar una zona destinada a uso residencial, sin que la segregación de la misma suponga variación alguna en la densidad y categoría del suelo urbano, ni tampoco en el uso del mismo. Estas determinaciones han de ser recogidas como integrantes de una ordenación no estructural en el planteamiento general. (art.10.1.A.a y 10.1.A.d de la LOUA).

3.1. UNIDAD DE ACTUACION AR3-UA4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

La presente Modificación Puntual regulará los parámetros urbanísticos aplicables en la zona de limitada por la nueva unidad objeto del presente documento, atendiendo a lo establecido en las NN.SS. y posteriores modificaciones puntuales realizadas a las mismas y el documento de “Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera “, siendo este una actualización del planeamiento general vigente. Según estas, las condiciones urbanísticas son las siguientes:

- USO GLOBAL CARACTERISTICOS: RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE SEGÚN ART.3.1.3.1 DE LAS NORMAS URBANISTICAS
- DENSIDAD: Para el suelo incluido en esta unidad de actuación, se mantiene la densidad que las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1.987 establecía directamente para la UA-4 y que ha sido respetada por el documento de Adaptación Parcial, siendo esta de 55 viv/Ha.
- EDIFICABILIDAD GLOBAL: La edificabilidad Global de la unidad de actuación no se establecía en las NN.SS por tanto se establece conforme a la zona homogénea en la que debe integrarse esta unidad(Ensanche Residencial): 1m²c/1m²s
- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
 - Edificabilidad Neta: 2.4 m²c/m²s
 - Coeficiente de ocupación 90 %
- CONDICIONES DE VOLUMEN
 - Número de plantas 2/3 plantas

3.2.UNIDAD DE ACTUACION AR3-UA4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES SEGÚN MODIFICACIÓN.

La nueva **AR3-UA4a** está limitada por los mismos parámetros descritos en el apartado anterior, al no modificarse ninguno de ellos con respecto a la Normativa vigente. Por tanto, se establece lo siguiente:

- USO GLOBAL CARACTERISTICOS: RESIDENCIAL
USO INCOMPATIBLE SEGÚN ART.3.1.3.1 DE LAS NORMAS URBANISTICAS
- DENSIDAD: 55 viv/Ha.
- EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1m²c/1m²s
- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
 - Edificabilidad Neta: 2.4 m²c/m²s
 - Coeficiente de ocupación 90 %
- CONDICIONES DE VOLUMEN
 - Número de plantas 2/3 plantas

Es decir, se respetan los parámetros urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias vigentes y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como el documento de “Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera “, siendo este una actualización del planeamiento general vigente.

4. FICHA URBANÍSTICA

La presente Modificación del Planeamiento de Orcera no introduce cambio alguno en las ordenanzas vigentes. Se adjuntan a continuación las fichas urbanísticas:

FICHA URBANÍSTICA DE DESARROLLO Y GESTION DE LA M.P. EN AR3-UA4 ORCERA	
• <u>ÁMBITO Y DEFINICIÓN:</u> - AMBITO: Zona grafiada en el plano de ordenación. - CLASIFICACION DE SUELO: Suelo Urbano No Consolidado - INICIATIVA DE DESARROLLO: Privada - SISTEMA DE ACTUACION: Compensación - SUPERFICIE TOTAL: 12.860 m² aproximadamente - CESIONES: Artículo 17 y 55 LOUA - PLAZO DE EJECUCION: Inicio 1 año. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación.	
• <u>CONDICIONES DE USO:</u> - Nº MAX. DE VIVIENDAS: 55 viviendas /Ha - USO GLOBAL CARACTERISTICO: RESIDENCIAL - USO INCOMPATIBLE: Según art. 3.1.3.1 de las Normas Urbanísticas - TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Unifamiliar aislada, en hilera o agrupada, así como edificación multifamiliar en manzana cerrada y edificación abierta.	
• <u>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</u> - EDIFICABILIDAD: 2.4 m²c/m²s - PARCELA MINIMA: 100 m² - OCUPACION MAXIMA: 90 %. 100% en planta baja para usos distintos al residencial	
• <u>CONDICIONES DE VOLUMEN</u> - ALTURA MAXIMA EDIFICABLE: B+2 plantas (10.5m) y B+1 (7,5m) en calles de menos de 8m de ancho. Áticos o cámaras situadas en la parte superior del edificio contarán como una planta más. - RESTO DE CONDICIONES: Según ordenanzas de ENSANCHE	
• <u>CONDICIONES DE DESARROLLO</u> - Proyecto de urbanización y Proyecto de reparcelación	

5. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

La modificación o innovación de los instrumentos de planeamiento supone un elemento que afecta potencialmente al medio ambiente, según lo establecido en el Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental con sus modificaciones, entre ellas la más reciente mediante el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo que traspone a la legislación medioambiental andaluza la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, pero igualmente distingue entre aquellos que se deben someter a procedimiento ambiental.

Según lo preceptuado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su recientemente modificado artículo 40.2, los instrumentos de planeamiento urbanístico se deberán de someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre que afecten a la ordenación estructural o en el caso de que afectasen a la ordenación pormenorizada que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, en este caso en su modalidad simplificada.

Tras estudiar el documento, entendemos que el mismo al afectar a suelo urbano y al no afectar a la ordenación estructural de las NNSS de planeamiento de Orcera, éste no se tiene que someter a procedimiento ambiental alguno.

6. TRAMITACIÓN.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

La tramitación del presente documento se deberá de realizar, conforme a lo dispuesto en el art.32 de la LOUA y de manera suplementaria en lo que sea compatible con el art.37 del Reglamento de Planeamiento.

Conforme al art.36.2.c, la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería

competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación. La modificación de los parámetros urbanísticos de los ámbitos afectados por esta innovación no es de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación

La presente modificación pretende reajustar los límites de la unidad, la antigua AR3-UA4, con el fin de conseguir un menor grado de dificultad para su posterior desarrollo y gestión, así como, una consolidación paulatina de la misma, respetando todos los parámetros urbanísticos preexistentes, por tanto, y al no ser estructural corresponde al municipio su aprobación definitiva previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

La aprobación definitiva del presente documento de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1.B.a), corresponderá al Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Orcera.

7. AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Orcera se aplicara únicamente a las actuaciones urbanísticas que se encuentran situadas dentro de la zona objeto de la ordenación. Todos los aspectos no contemplados en este documento se regirán por las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes y sus modificaciones posteriores aprobadas de forma definitiva.

La interpretación y aplicación de esta Modificación corresponde al Ayuntamiento de Orcera, el cual podrá aplicarla a partir de su entrada en vigor con la publicación de su aprobación definitiva conforme a la legislación aplicable.

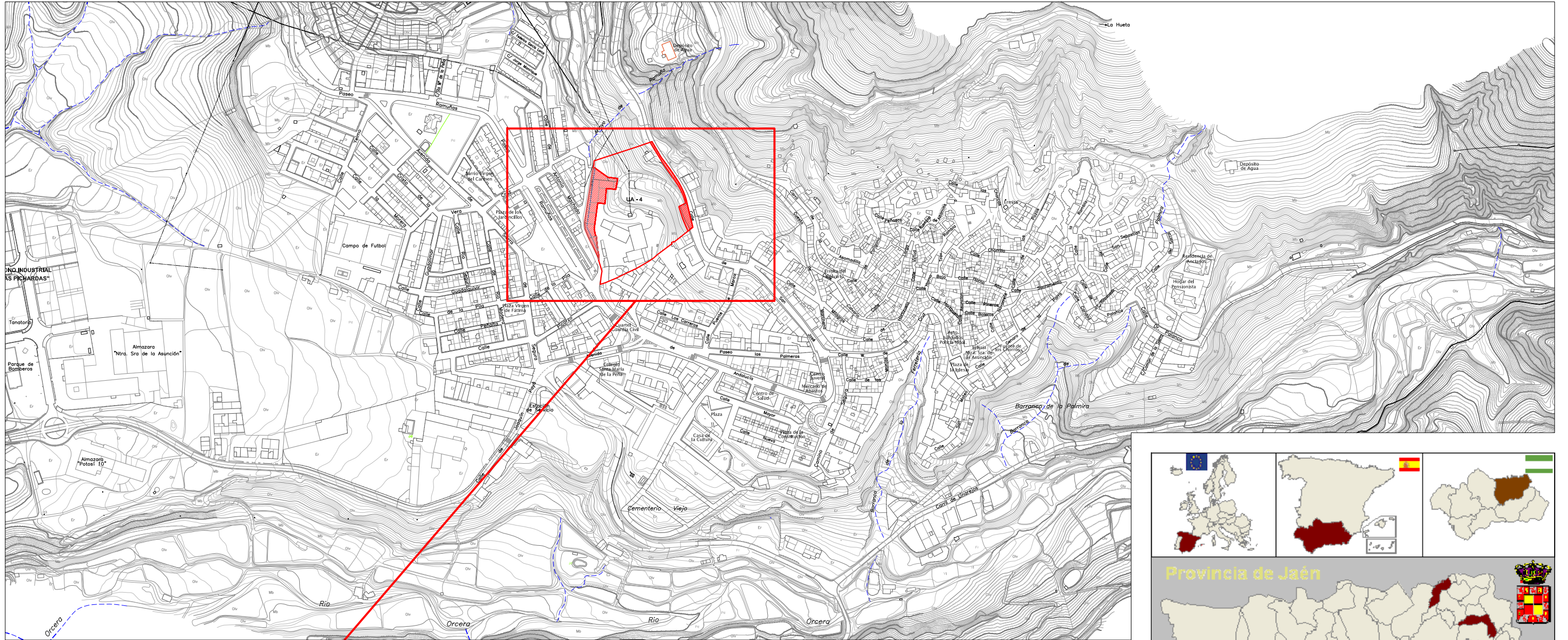
En Úbeda para Orcera, marzo de 2.015
El Ingeniero Redactor

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 19.415

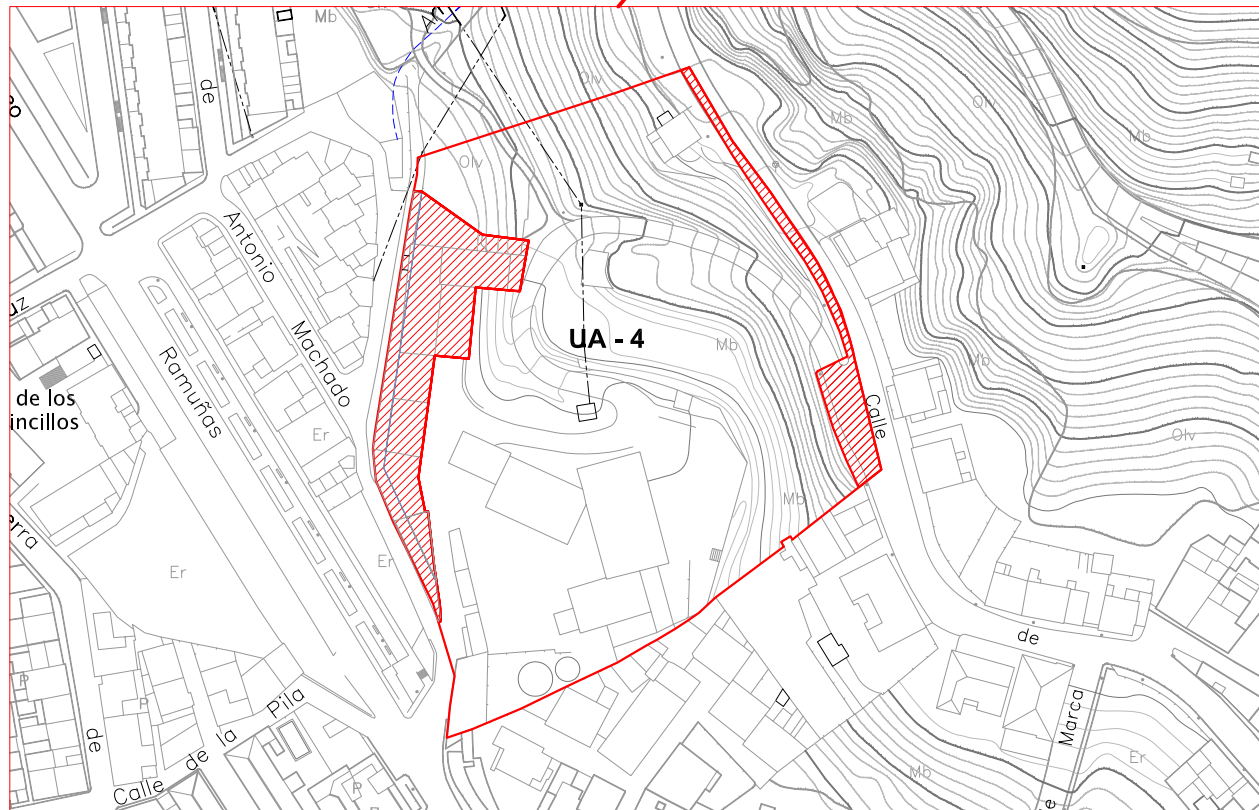
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA4 DE LAS NNSS DE ORCERA,
JAÉN**

DOCUMENTO N° 2.

**DOCUMENTACIÓN
GRÁFICA**



PLANO DE SITUACIÓN E: 1/5.000



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E: 1/2.000

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA UA-4
ORCERA (JAÉN)

MARTÍN ARANDA HIGUERAS
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415

Ramón y Cajal, 30 - 4º F
23400 ÚBEDA (Jaén)

martinaranda@ciccp.es

Telef.: 953 751 900
Móvil: 653 612 753



FECHA

Marzo '14

Rv_00

ESCALA

s/n

REFERENCIA

15-148

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera

HOJA

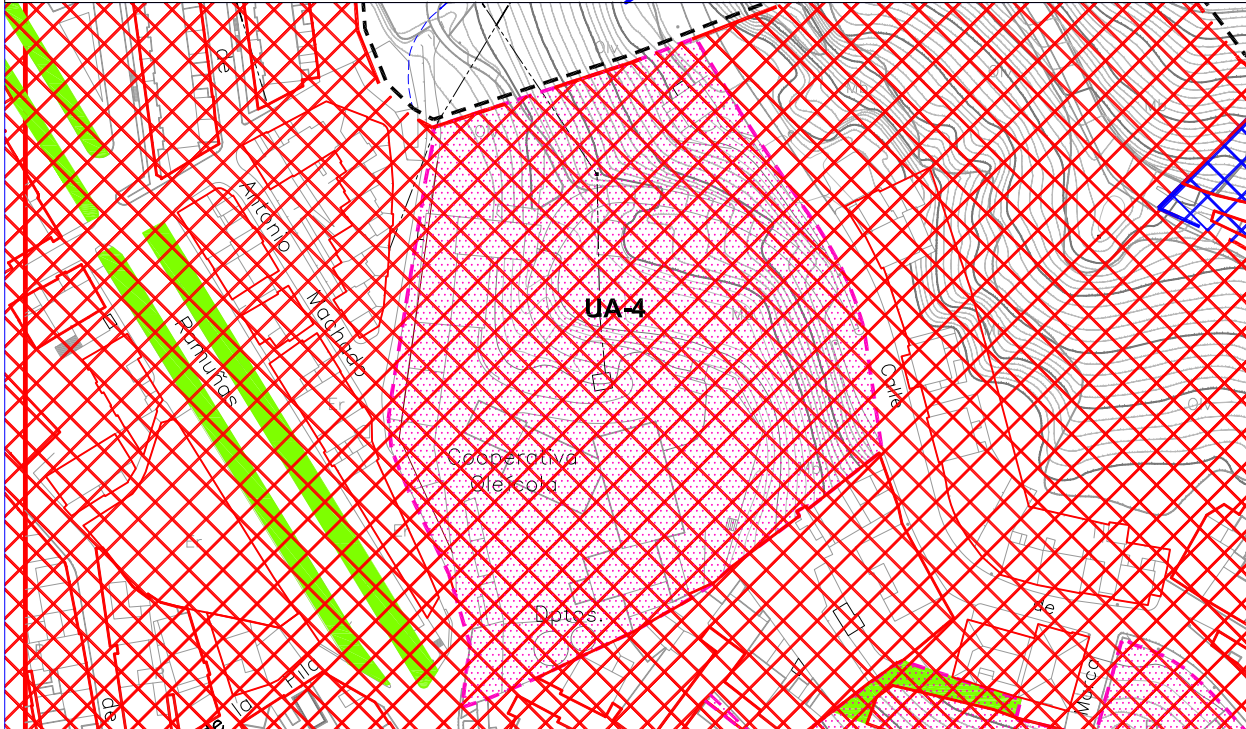
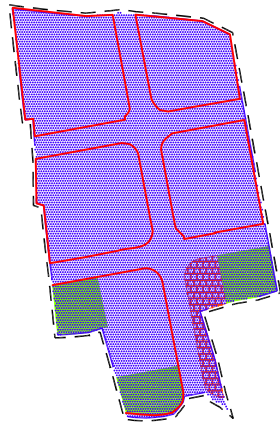
1/101

Provincia de Jaén



Municipio de: **Orcera**

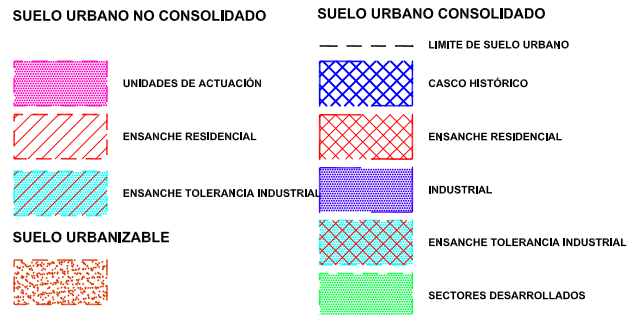
LOCALIZACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE ORCERA



PLANO DE SITUACIÓN E: 1/5.000 

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

E: 1/2.000 



PLANO DE ESTADO INICIAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA-4 ORCERA (JAÉN)

MARTÍN ARANDA HIGUERAS
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415

Ramón y Cajal, 30 - 4º F
23400 ÚBEDA (Jaén)



martinaranda@ciccp.es

Telef.: 953 751 900
Móvil: 653 612 753



FECHA

Marzo '14

ESCAL

S

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera

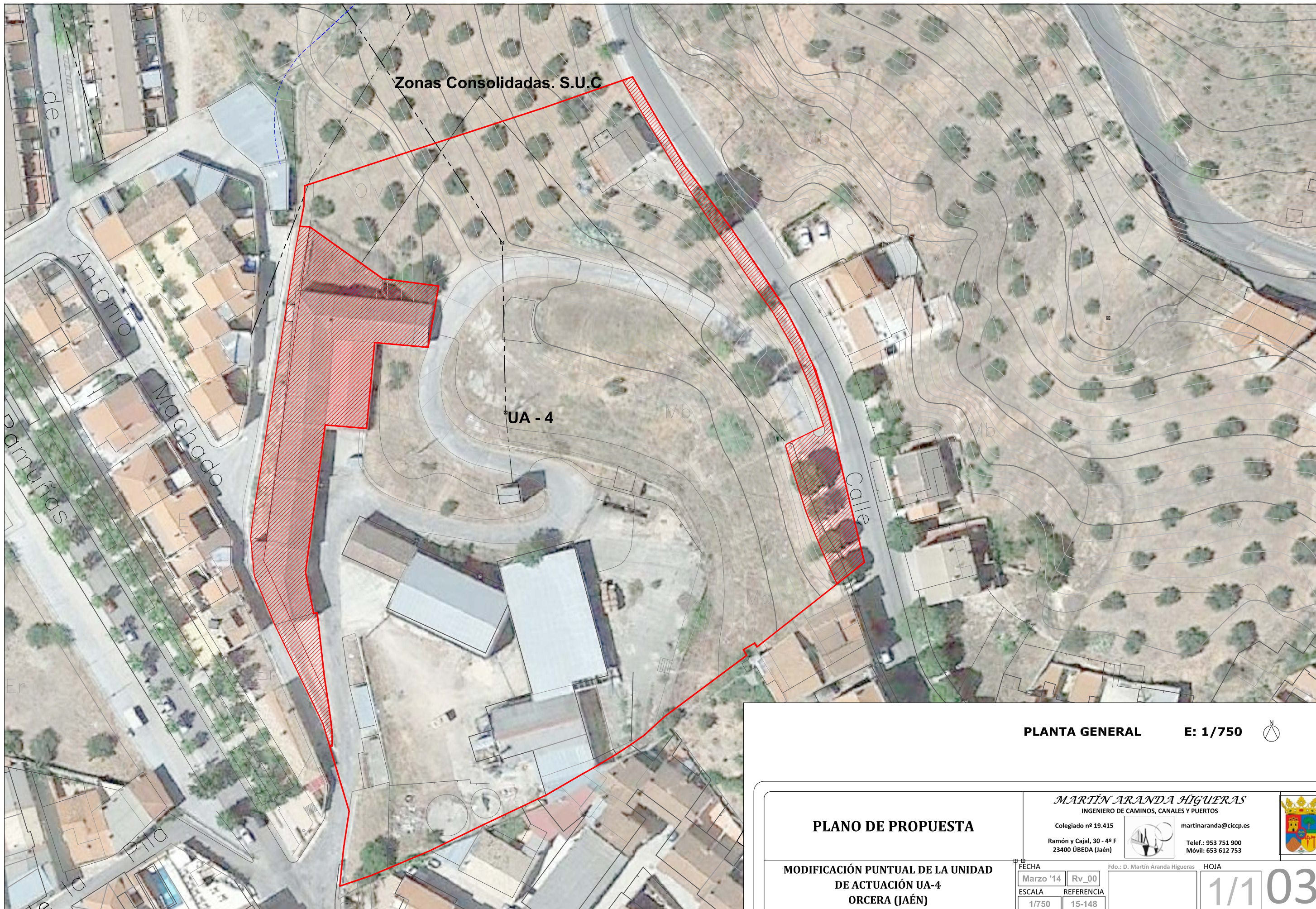
HOJA

Marzo '14	Rv_00
-----------	-------

ESCALA	REFERENCIA
--------	------------

s/n	15-148
-----	--------

1/1 02



PLANTA GENERAL **E: 1/750** 

PLANO DE PROPUESTA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UNIDAD
DE ACTUACIÓN UA-4
ORCERA (JAÉN)**

MARTÍN ARANDA HIGUERAS
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Colegiado nº 19.415

Ramón y Cajal, 30 - 4º F
23400 ÚBEDA (Jaén)



martinaranda@ciccp.es

Telef.: 953 751 900
Móvil: 653 612 753



FECHA

Marzo '14

Rv_00

ESCALA

1/750

REFERENCIA

15-148

Fdo.: D. Martín Aranda Higuera

HOJA

1/103

ANEXO I.

PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NN.SS DE ORCERA

Atendiendo a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Vistos los informes técnico y jurídico de la Delegación Provincial, procede:

1.º Suspender la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Castellar, promovida a instancia de don Cristóbal Cintas Ramírez, hasta que se subsanen las deficiencias encontradas entre las densidades previstas, las edificabilidades asignadas a las mismas y las que corresponderían, a la de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad, así como la definición de la distancia a las balsas de alpechines y su posible influencia y medidas correctoras.

2.º Se deberá contar con la autorización del Organismo competente de la carretera en que se apoya.

2.2 Expediente JA-162/88, Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Villares, promovido por su Ayuntamiento. (Cumplimiento de Resolución)

Examinado el expediente de cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 14 de febrero de 1989, relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Villares, elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo, a los efectos previstos en el artículo 41.3, de la vigente Ley del Suelo.

Atendiendo a lo dispuesto en la citada Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

Vistos los informes técnico y jurídico de la Delegación Provincial, procede:

Aprobar definitivamente el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 14 de febrero de 1989, relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Los Villares, por cuanto las modificaciones introducidas son acordes con la citada Resolución, entendiéndose en cuanto a la U.A., núm. 11, que deberá disponer de un colector que conduzca el afluente de la estación depuradora hasta un punto de Río Frío, aguas abajo de los puntos de toma de los abastecimientos de Los Villares y Jaén; asimismo la construcción de la estación depuradora prevista será previa al otorgamiento de cualquier licencia de edificación.

2.3. Expediente JA-68/87 Normas Subsidiarias de Planeamiento, de Orcera, promovido por su Ayuntamiento. (Cumplimiento de Resolución)

Examinado el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 13 de diciembre de 1988, relativa a la formulación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Orcera, elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 43.3, de la vigente Ley del Suelo.

Atendiendo a lo dispuesto en la citada Resolución, Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Vistos los informes técnico y jurídico de la Delegación Provincial, procede:

Aprobar definitivamente el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 13 de diciembre de 1988, por cuanto las modificaciones introducidas son acordes con la citada Resolución.

2.4. Expediente JA 106/87 Modificación Normas Subsidiarias de Lopera, promovido por su Ayuntamiento. (Cumplimiento de Resolución)

Examinado el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 29 de enero de 1988, relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lopera, elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 41.3 de la vigente Ley del Suelo.

Atendiendo a lo dispuesto en la citada Resolución, Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

Vistos los informes técnico y jurídico de la Delegación Provincial, procede:

Aprobar definitivamente el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 29 de enero de 1988, relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, promovido por el Ayuntamiento de Lopera, por cuanto las modificaciones introducidas son acordes con la citada Resolución.

2.5. Expediente JA-32/89, Modificación puntual Normas Subsidiarias de Sabiote, promovido por su Ayuntamiento. (Cumplimiento de Resolución)

Examinado el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 7 de abril de 1989, relativo a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sabiote, elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 41.3 de la vigente Ley del Suelo.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y citada Resolución.

Vistos los informes técnico y jurídico, de la Delegación Provincial, procede:

Aprobar definitivamente el expediente de Cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de 7 de abril de 1989, relativa a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Sabiote, por cuanto las modificaciones introducidas son acordes con la citada Resolución.

4. Planes Especiales.

4.1. Expediente JA-64/89, Plan Especial de Reforma Interior Puerta de Martos, en Jaén, promovido por U.R.J.I.S.A.

Examinado el expediente administrativo incoado por el Ayuntamiento de Jaén, a instancia de la Entidad Mercantil, U.R.J.I.S.A., relativo a la formulación y tramitación del Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla la U.A. núm. 1, prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaén, y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 5, del Real Decreto Ley 16/81.

Resultando: Que por el Ayuntamiento Pleno de Jaén, se aprobó inicialmente el P.E.R.I., de la U.A. núm. 1, promovido por U.R.J.I.S.A., publicándose en el BOLETÍN OFICIAL, de la Provincia y diario de mayor circulación, al objeto de someter el expediente a información pública, con la salvedad de que se ha publicado por término de 15 días y no un mes como establece la Ley.

Resultando:

Que tras la aprobación provisional del P.E.R.I., por el Pleno del Ayuntamiento se remite el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos del artículo 5 del Real Decreto Ley 16/81.

Considerando: Que en la formulación y tramitación del presente expediente se han tenido en cuenta la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, y vistos los informes de la Delegación Provincial, procede:

Informar favorablemente el expediente de referencia, relativo al Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla la U.A. núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Jaén, promovido por la Entidad Mercantil, U.R.J.I.S.A., por cuanto ha sido formulado y tramitado de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana que desarrolla, la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

5. Planes Parciales.

5.1. Expediente JA 52/89, Plan Parcial del Sector «La Familia», en Sabiote, promovido por donª Mercedes de la Moneda Escrivá y otros.

Examinado el expediente administrativo incoado por el Ayuntamiento de Sabiote a instancia de donª Mercedes de la Moneda Escrivá y otros, relativo al Plan Parcial del Sector «La Familia», que desarrolla las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sabiote, aprobado provisionalmente por su Ayuntamiento y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 41 de la vigente Ley del Suelo.

Resultando: Que a instancia de parte se formula y tramita el Plan Parcial del Sector denominado «La Familia», que es aprobado inicial-

ANEXO II.

PLANO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN Y USOS DEL SUELO

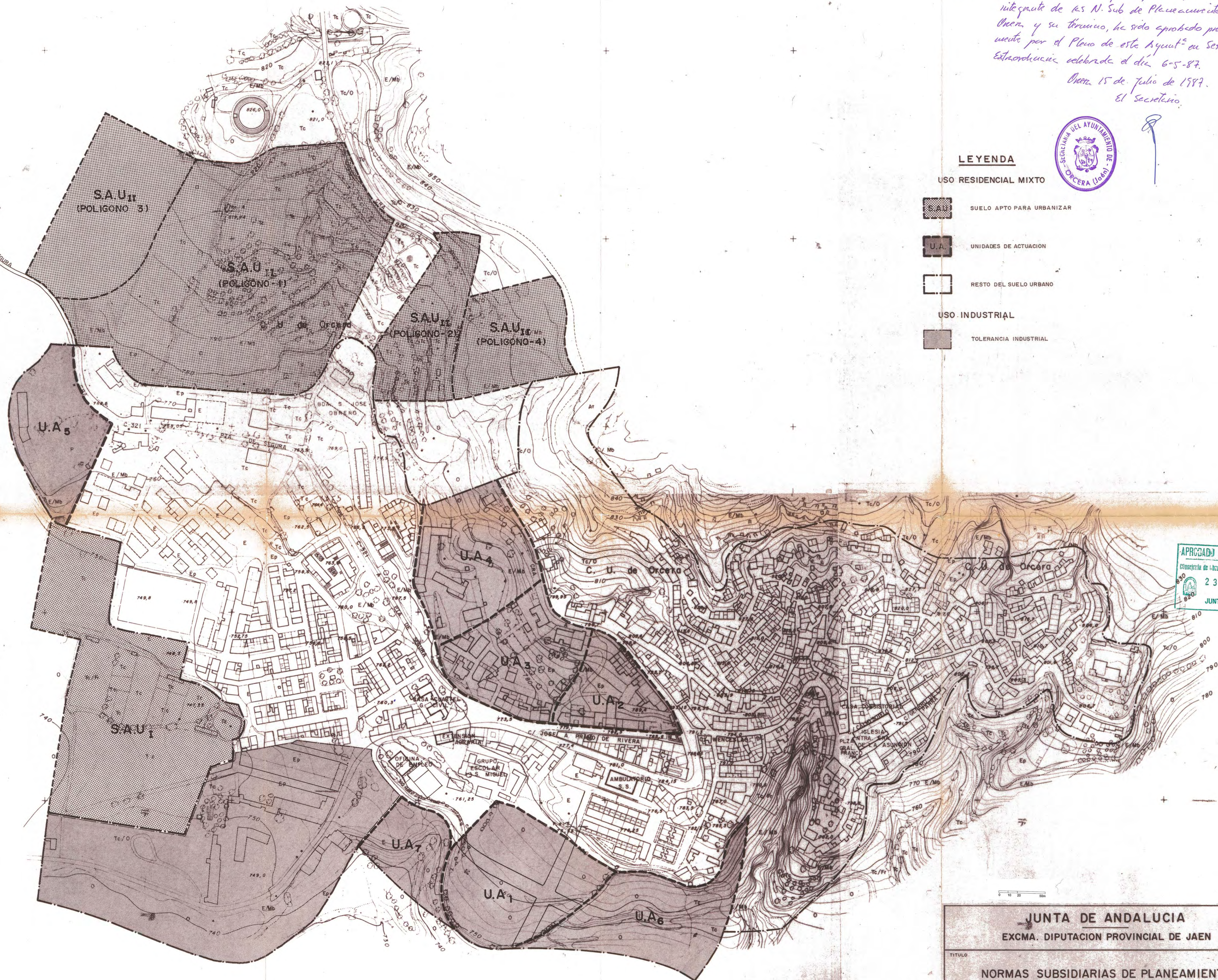


USO RESIDENCIAL MIXTO

U.A. UNIDADES DE ACTUACION

USO INDUSTRIAL

TOLERANCIA INDUSTRIAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
23 SET. 1987
JUNTA DE ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCIA
EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE JAEN

TÍTULO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
GENERAL DEL MUNICIPIO DE ORCERA (JAÉN)

CONSULTOR

PYPSA

PROMOCION Y PROYECTOS S A

FECHA MAYO 1986

UNIDADES DE ACTUACION Y USOS DEL SUELO

PLANO Nº	3
ESCALAS	1: 2.000

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA UA4 DE LAS NNSS DE ORCERA,
JAÉN**

ANEXO III.

**CERTIFICADO DE TÉCNICO
MUNICIPAL**