

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LOS VILLARES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Vivienda

TUR
TALES-UR S.C.

ABRIL 2011

MEMORIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

MEMORIA

TALES-UR URBANISMO S.C.P.
ABRIL 2011

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U	2
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U	3
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO	3
2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES	4
3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA	7
3.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN	7
3.2. NECESIDADES Y PREVISIONES DE SUELO.....	9
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	12
4.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.	12
4.2. SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	12
4.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO	16
4.4. EL SUELO URBANIZABLE.....	20
4.5. RED VIARIA Y MOVILIDAD URBANA.....	23
4.6. EL ASENTAMIENTO RESIDENCIAL DE LA PANDERA	24
4.7. EL SUELO NO URBANIZABLE.	25
5. EL CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN	28
6. POLÍTICAS URBANÍSTICAS SECTORIALES	30
6.1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	30
6.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	33
6.3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	36
6.4. PATRIMONIO HISTÓRICO	37
7. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO	39
7.1. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	40
7.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN	44
ANEXO: INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DURANTE LA EXPOSICIÓN DEL AVANCE	47
ANEXO en documento independiente: INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA AL DOCUMENTO INICIAL DEL P.G.O.U.	

INTRODUCCIÓN

Iniciados los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Villares el mes de abril de 2005, y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se confeccionó el Avance del PGOU, en el que se planteaban criterios, objetivos y propuestas tanto generales como específicas para la ordenación urbanística del territorio municipal.

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 28 de junio de 2007 (publicado el 12/07/2007 en el B.O.P. de Jaén nº 159 y el 18/07/2007 en el diario Jaén) se acordó someter a exposición pública el Avance de la redacción del P.G.O.U. hasta el 28 de junio de 2007.

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 2 de julio de 2008, el P.G.O.U fue aprobado inicialmente, que fue sometido a información pública por el plazo de dos meses.

Durante los dos periodos de información pública el expediente estuvo a disposición de los ciudadanos en dependencias municipales, se incentivó la participación pública para dar publicidad a la exposición y el Equipo Redactor mantuvo contactos y reuniones con los agentes locales que lo habían solicitado.

También se mantuvieron contactos y reuniones con los organismos públicos implicados (Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes, de Medio Ambiente, etc.) para contrastar opiniones y criterios externos e integrarlos en la redacción del P.G.O.U.

En el Anexo de este documento se recoge el informe de participación pública durante la exposición del Avance de Planeamiento. En otro documento anexo se recoge el informe de participación pública al documento inicial del P.G.O.U.

El presente documento integra las alegaciones estimadas total o parcialmente, así como modificaciones en la clasificación del suelo como resultado de las reuniones mantenidas durante este proceso con las Delegaciones Provinciales de Medio Ambiente y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Algunas de estas modificaciones afectan a la ordenación estructural por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la LOUA se somete a nueva información pública.

La redacción del presente documento ha corrido a cargo de:

- Braulio García Suárez, Arquitecto y Sociólogo
- Santiago Téllez Olmo, Arquitecto Urbanista, y
- Raimundo Andrés de Castro, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos,

responsables de TALES-UR S.C., con la colaboración de Concha León, Economista, José de la Paz, Sociólogo-Demógrafo, José Cuesta, Doctor en Derecho y Jaime Plaza, Geólogo.

TALES-UR S.C. abril, 2011

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U

El planeamiento municipal vigente (Normas Subsidiarias) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén en la sesión del 7 de septiembre de 2000 (BOP de 2 de octubre del 2000).

Desde esa fecha las Normas Subsidiarias han sido objeto de diversas Modificaciones puntuales y en su desarrollo se han redactado varios Planes Parciales y Estudios de Detalle por lo que resulta conveniente la consideración global de todos estos documentos tramitados integrándolos adecuadamente en el nuevo P.G.O.U.

El 6 de noviembre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Los villares aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Posteriormente también se han aprobado definitivamente otras dos modificaciones de este instrumento de planeamiento que se integran en este documento refundido del P.G.O.U.

Las NN.SS. vigentes presentan, tras sus siete años de vigencia, determinadas carencias puntuales (formales o de contenido) que, en síntesis, se refieren a la protección de los valores naturales, paisajísticos y agrícolas del territorio municipal o, en la ciudad, a la regulación de las edificaciones y los usos, a la solución de las relaciones viarias entre las distintas áreas urbanas y a la integración de los nuevos desarrollos en la estructura urbana preexistente.

Además de los errores materiales detectados en la documentación de las NN.SS. vigentes, la insuficiencia o la inconveniencia de algunas de sus determinaciones y la falta de adecuación de otras a la realidad urbanística actual, hay que tener en cuenta que el marco de referencia socioeconómico municipal y supramunicipal también ha variado y que han comenzado a tomar cuerpo otras iniciativas (por ejemplo, la variante de la carretera A-6050 Jaén-Castillo de Locubín) que pueden tener notable incidencia en el desarrollo urbano a corto y medio plazo.

Desde la fecha de vigencia de las NN.SS. ha sido promulgada nueva legislación urbanística y sectorial, estatal y autonómica que, aunque no substancialmente, inciden en la forma y el contenido de las determinaciones que el planeamiento municipal debe establecer. En este sentido, la promulgación de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, su modificación a través de las leyes *13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo* y *1/2006, de 16 de mayo, de modificación de las anteriores* y la publicación del *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía* (BOJA nº 250 de 29/12/2006) obliga a adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal autonómico. Por último, la *Ley 8/2007, de 28 de mayo*, estatal, también introduce cambios en aspectos importantes de régimen de suelo.

De todo lo expuesto se deduce la conveniencia de proceder a la redacción del P.G.O.U con el objetivo de que, aunque se mantengan en gran medida las pautas actuales de clasificación del suelo:

- se mejoren y clarifiquen sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión,
- se contemple la incidencia de nuevas actuaciones (recientes o en proyecto) tanto sobre la estructura urbana general como sobre los distintos ámbitos locales,
- se integren en el nuevo planeamiento todas aquellas iniciativas en ejecución, en proyecto o en gestación que puedan considerarse positivas, y
- se adecuen sus determinaciones al nuevo marco normativo vigente.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U

Como objetivo genérico se intenta dotar al municipio de Los Villares de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida y del nivel de dotaciones para sus habitantes, a partir tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales del término, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya producidas, en el ámbito comarcal del que forma parte.

Ante el papel que ha adquirido en los últimos años como “ciudad dormitorio” de la capital, se trata asimismo de incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora sólo se ha producido de forma puntual.

Aunque la presente Revisión no supone una ruptura total con el planeamiento vigente (se mantienen a grandes rasgos las pautas de clasificación/calificación del suelo) si que comporta la reconsideración de sus características en el sentido de profundizar en la necesidad de ajustar sus determinaciones a la realidad local, dar prioridad a la solución de problemas concretos frente a la simple clasificación/calificación de suelo y considerar las necesidades de gestión como un aspecto fundamental de la redacción del P.G.O.U.

2.1. Objetivos y criterios de planeamiento

De forma resumida cabría señalar los siguientes objetivos generales de planeamiento como determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto:

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.
- Definir un modelo de gestión que conceda a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.
- Mantener el esquema actual de localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el entorno del núcleo.
- Preservar la identidad urbana de Los Villares mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo, incentivando su rehabilitación física y funcional, redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales y contemplando una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.
- Perfeccionar las ordenanzas de la edificación para el resto del suelo urbano, ajustándolas a las exigencias actuales de cada zona.
- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos sectores de desarrollo y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente manteniendo la especialización de las zonas del núcleo con mejor accesibi-

lidad desde la red de carreteras como espacio en el que se concentran las actividades productivas.

- Contemplar la incidencia en la estructura urbana general de la propuesta de variante de la carretera A-6050 y de sus conexiones con la red urbana.
- Lograr una red viaria básica que garantice la circulación general mediante dos vías que, actuando a modo de "rondas" por el norte y por el sur y junto con la actual travesía de la carretera A-6050, eliminen recorridos conflictivos. Todo ello dentro de una ordenación general del tráfico que contemple las características (ambientales, topográficas, de actividad, etc.) del núcleo urbano.
- Dimensionar la extensión del núcleo urbano teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.
- Reformar y ampliar los sistemas generales de infraestructura de la ciudad con actuaciones como: construcción de un nuevo depósito de agua para atender las demandas futuras y equilibrar el régimen de presiones; mejora de la EDAR con la introducción de una línea de tratamiento terciario; ampliación de las redes de media tensión y de telecomunicaciones.
- Desarrollar por iniciativa pública nuevo suelo para usos productivos y de servicio a las actividades productivas con el fin de facilitar la reactivación y diversificación económica del municipio.
- Incidir en el mercado de la vivienda desarrollando por iniciativa pública buena parte del nuevo suelo residencial y destinando ámbitos concretos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública para facilitar el acceso a ellas de colectivos con dificultades

En suma, se trata de ordenar los usos y aprovechamientos del territorio municipal de acuerdo con los principios del desarrollo sostenible y de dotar al núcleo urbano de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una localización equilibrada de suelos para dotaciones públicas y para actividades productivas y residenciales.

Alcanzar los objetivos generales de planeamiento enunciados pasa por la premisa de que la redacción del P.G.O.U debe adaptar buena parte de las determinaciones del planeamiento vigente a las exigencias de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como a la mas reciente Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y a la aún mas reciente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, teniendo en cuenta las características propias del municipio.

2.2. Objetivos y criterios ambientales

La clasificación urbanística del suelo, en especial el Suelo No Urbanizable, y la regulación de usos sujetos a autorización urbanística, constituyen los mecanismos idóneos para controlar la conservación de los recursos ambientales del término municipal y al tiempo conseguir una adecuada gestión y empleo de los mismos. Las actividades constructivas, edificatorias o de implantación de infraestructuras son

básicas para que los usos y aprovechamientos del medio rural puedan materializarse de acuerdo con lo previsto en la legislación del territorio.

Objetivo 1. Protección del sistema hídrico

Con independencia de las normas sectoriales de protección de las aguas subterráneas o superficiales, desde las determinaciones urbanísticas se establece una normativa constructiva por la cual cualquier edificación o instalación en suelo no urbanizable debe de contar con un sistema de depuración de las aguas residuales o sus efluentes.

El plan general indica aquellas zonas del territorio en donde es posible la instalación de vertederos (según su tipo y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación) para reducir su posible incidencia en los acuíferos subterráneos.

Objetivo 2. Tratamiento de las aguas residuales

Además de la ampliación a un tratamiento terciario de la EDAR existente para el tratamiento de los vertidos urbanos de la ciudad se plantea la redacción de un Plan de Saneamiento Integral. El P.G.O.U recoge estas actuaciones de saneamiento y las programa para el primer cuatrienio.

Objetivo 3. Protección de las zonas arboladas

Además de la protección general que determina la legislación forestal para la mayor parte del término municipal, en aquellos suelos urbanos, urbanizables y sistemas generales en donde sea posible debe potenciarse la conservación del arbolado existente, y en todo caso fomentar la plantación de cubiertas vegetales, preferentemente arbóreas y arbustivas.

Se debe fomentar la reforestación en todas las áreas que se muestren idóneas para ello. En concreto las riberas de los ríos Frío y Eliche y del arroyo Pedregoso se muestran muy adecuadas para la creación de parques fluviales y sotos, compatibles con usos recreativos y estanciales.

Con las intervenciones en marcha y previstas por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en la ribera de los ríos y arroyos que atraviesan el núcleo urbano, puede desarrollarse una interesante actuación de parque fluvial.

Objetivo 4. En relación con las vías pecuarias y estructura del medio rural

En el presente documento no se recogen las vías pecuarias por cuanto su ejecutividad se encuentra paralizada por Auto del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 3 de diciembre de 2002, por lo que como se recoge en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente de 8 de junio de 2009 *“la paralización de la ejecutividad supone, a efectos legales y hasta tanto no haya sido resuelto el recurso presentado, la inexistencia de vías pecuarias en el término municipal de Los Villares.”*

Es preciso evitar la pérdida o destrucción de elementos que estructuran el medio rural, ya que son fundamentales para el aprovechamiento de los recursos territoriales y para facilitar la relación entre el medio urbano y las actividades rurales, mediante el ecoturismo y otras fórmulas de puesta en valor de los recursos naturales, especialmente en el dominio de la sierra.

Objetivo 5. Protección paisajística

La actual demanda de lugares con alto potencial de vistas, y por tanto merecedores de un nivel de protección paisajística, para la instalación de antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aerogeneradores eléctricos y captadores solares fotovoltaicos, plantea un conflicto cuya solución no debe proponerla exclusivamente el planeamiento urbanístico, aunque sí debe llevarla a la práctica, mediante sus determinaciones.

Objetivo 6. La ordenación sostenible de la ciudad

Para asegurar la conectividad de los nuevos desarrollos con la ciudad actual se han tenido en cuenta criterios que están integrados en el propio diseño de la ordenación, ya que los rasgos del medio natural en donde se inscribe la ciudad condicionan estrechamente los posibles ámbitos de expansión. El diseño tiene en cuenta los posibles riesgos hidrológicos ligados a los cursos de los ríos Eliche, Pedregoso, los dominios públicos, las servidumbres y los usos tradicionales del suelo. Todas estas variables del medio y otras más se han manejado para el diseño de la ordenación propuesta. En concreto, todos los sectores destinados a albergar nuevos desarrollos, ya sea en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, se localizan en contigüidad al suelo urbano consolidado con lo que sus conexiones con las redes urbanas existentes (viarias, de infraestructuras, servicios y de dotaciones) está asegurada. En algunos casos, el desarrollo de estos nuevos ámbitos tendrá el efecto de mejorar los déficits puntuales que presentan en la actualidad determinadas redes urbanas (por ejemplo, la movilidad se verá mejorada con la ejecución de la ronda noroeste, o el sistema general de espacios libres ofrecerá una distribución más equilibrada en el conjunto de la ciudad).

Para el desarrollo y renovación de la ciudad consolidada, antigua o reciente, se tiene en cuenta la necesaria mejora en la utilización sostenible de los recursos energéticos atendiendo no sólo a la viabilidad de la gestión urbanística, sino que se ha contemplado la situación actual de la relación de las actividades sociales con el medio ambiente. La forma de la edificación, el paisaje urbano, las nuevas tecnologías de captación de energía para usos domésticos (en este sentido la obligada aplicación del CTE exige al P.G.O.U. de incluir todas y cada una de sus exigencias), el soleamiento, los espacios verdes y la conexión de todos ellos en un espacio compacto y poco expansivo, son elementos que se han empleado en la definición de parámetros urbanísticos y ordenanzas municipales que conducen a la consecución de estos objetivos.

3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA

El objetivo de este capítulo consiste en elaborar un escenario genérico de la situación en que puede encontrarse el municipio de Los Villares en el año horizonte de vigencia del Plan General. Suponiendo razonablemente que la aprobación del P.G.O.U se producirá en 2011, esa fecha horizonte, transcurridos dos cuatrienios, será el 2019.

Los rasgos básicos de ese escenario (usos globales del territorio, volumen demográfico, distribución espacial de la población, características de la actividad económica, etc.) dibujan a Los Villares como un municipio que conservará dedicada al cultivo de olivar y a actividades forestales y medioambientales gran parte de su superficie manteniendo su imagen tradicional de municipio serrano de base agraria cuya proyección exterior deberá complementarse con la puesta en valor de su patrimonio natural que ha atraído a numerosos nuevos residentes procedentes en gran medida de Jaén capital.

Es en este marco de referencia en el que hay que considerar las dos variables cuantificables (volumen de población y superficie de suelo para albergar usos y actividades urbanas) que el P.G.O.U debe contemplar como elementos básicos para la ordenación urbanística del municipio.

3.1. Proyecciones de población

La evolución de la población es el resultado de la combinación de los componentes dinámicos de ésta. En una visión elemental, pero suficiente a los efectos que nos ocupan, cabe distinguir tres de ellos como los más importantes: natalidad-fecundidad, mortalidad y migración, de tal manera que, en base a éstos, puede estimarse la evolución futura del número de habitantes.

Las estimaciones de población realizadas para el período de vigencia de la Revisión del P.G.O.U de Los Villares se basan en la aplicación de unos patrones previsibles de fecundidad (natalidad), mortalidad y migración deducidos en base a análisis específicos de cada una de las tres variables. En la determinación de estos patrones se tiene en cuenta no sólo su comportamiento pasado sino también su previsible evolución futura deducida de consideraciones sociológicas, en cierta medida extrademográficas.

Evolución demográfica reciente

Desde el punto de vista de la evolución demográfica, el municipio de Los Villares viene comportándose en los últimos años de forma muy positiva. Como se señala en el Capítulo 2 de la Información Urbanística, la población de Los Villares se encuentra inmersa en un proceso de crecimiento poblacional y rejuvenecimiento demográfico, caracterizado por un aumento sostenido de la población menor de 20 años de edad y un incremento, también constante pero de menor importancia, del grupo de mas de 65 años. Muestra un saldo vegetativo positivo (mayor número de nacimientos que de defunciones) en torno a los ciento cincuenta efectivos en el decenio 1998-2007.

El saldo migratorio que también ha sido positivo en el último periodo (45 personas/año entre 2002 y 2007) presenta dos componentes con distintas características: la inmigración exterior que, por su magnitud y novedad, ha cobrado

una importancia creciente en los últimos años en España, ha tenido un escaso impacto en el municipio de Los Villares (tan sólo representa el 0,7% de la población total) ya que normalmente está relacionada con unos niveles de actividad económica que permiten absorber mano de obra foránea en cantidad suficiente como para convertirse en reclamo efectivo para este tipo de población. Sin embargo, la inmigración interior no ha respondido a los patrones que, según la Encuesta de Migraciones de 2003, corresponderían a un municipio de las características de Los Villares (pequeño, de base agraria, sin acceso directo a ejes de comunicaciones importantes) sino que está teniendo una incidencia notable en el desarrollo no solo demográfico sino también urbanístico del núcleo urbano.

Parámetros de proyección

Con el objetivo de establecer un marco razonable de comportamiento futuro, se parte de la población municipal a 1 de enero de 2010, clasificada por sexo y grupos quinquenales de edad, que el INE elabora a partir de la gestión del Padrón Continuo de Habitantes.

Así, los 5.819 vecinos que constan en la citada fuente, son sometidos a una hipótesis de patrones de mortalidad por sexo y grupo de edad (método conocido como de *supervivencia de cohortes*), que se resume en una esperanza de vida de 78,8 y 84,8 años para varones y mujeres respectivamente.

Los efectivos de población menores de cinco años son calculados mediante unas tasas específicas de fecundidad que arrojan un indicador sintético de 1,41 hijos por mujer, valor que representa un patrón de fecundidad futuro más elevado que el observado en los años inmediatamente anteriores.

En relación con el componente migratorio se ha supuesto que hasta el horizonte de la proyección va a tener notable incidencia pues al componente de inmigración interior que se prevé va a mantenerse, puede sumarse el de una inmigración exterior apreciable si llega a consolidarse un cierto nivel de actividad económica relacionada con la oferta turística y de ocio y los nuevos residentes (con unas pautas de comportamiento mas cercanas a las que imperan en ciudades de mayor tamaño) comienzan a demandar personal de servicio dedicado a los trabajos domésticos..

Resultados de las proyecciones

De acuerdo a las anteriores hipótesis sobre natalidad, mortalidad y saldo migratorio positivo, se obtienen las cifras recogidas en la Tabla siguiente y que suponen un crecimiento poblacional para los años 2015 y 2019 de 584 y 978 personas respectivamente en relación a la actualización del Padrón municipal de 2008.

Las cifras anteriores se corresponden, de una parte, con un número ligeramente creciente de defunciones (45/50 sucesos anuales) debido al envejecimiento de la población y, de otra parte, con unos nacimientos en el entorno de los 55/60 sucesos anuales.

Las estructuras demográficas proyectadas suponen que el componente inmigratorio (cuyo volumen se prevé en ligero descenso respecto al comportamiento observado en el último quinquenio) incidirá especialmente en el porcentaje de población entre 20 y

64 años de edad, en menor medida en el de la población de menos de 20 años de edad y no influirá en el de los que se encuentran por encima de los 64 años.

AÑO	2010 base de proyección			2015 final 1 ^{er} cuatrienio			2019 final 2 ^o cuatrienio		
GRUPO DE EDAD	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD EN NÚMERO DE EFECTIVOS								
	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres
total	5.819	2.888	2.931	6.403	3.192	3.211	6.797	3.389	3.408
0-19	1.340	664	676	1.485	736	749	1.584	789	795
20-64	3.464	1.778	1.686	3.803	1.932	1.871	4.030	2.047	1.983
mas de 64	1.015	446	569	1.115	524	591	1.183	553	630

El incremento poblacional que se contempla incide muy levemente en la estructura por edades estimada apreciándose, en todo caso, una tendencia global al rejuvenecimiento demográfico. Este rejuvenecimiento no es imputable tanto a la reducción del grupo de población por encima de los 64 años de edad que no se produce, sino al incremento del peso relativo del grupo de edades de 20 a 64 años mientras que el porcentaje de población con menos de 20 años de edad desciende muy ligeramente.

3.2. Necesidades y previsiones de suelo

Para establecer una primera aproximación cuantitativa a las necesidades de clasificación de nuevo suelo hay que tener en cuenta los condicionantes de la situación actual. Por una parte, la oferta de suelo disponible en las urbanizaciones recientemente ejecutadas para usos residencial e industrial en los bordes de la ciudad, así como la iniciativa existente para desarrollar el sector SAUR-5A delimitado en el planeamiento vigente. Ambos hechos suponen *de facto* un dimensionamiento previo del suelo a clasificar.

A esta situación de partida se añade la necesidad de resolver, mediante una nueva red viaria periférica, los problemas de movilidad urbana que presenta el casco consolidado. Para facilitar la obtención de los terrenos y la ejecución del nuevo esquema viario estructurador parece conveniente contemplar nuevas superficies de suelo por el norte. Asimismo, la necesidad de obtener nuevos sistemas generales de espacios libres aconseja clasificar nuevo suelo al que se imputaría la cesión del suelo necesario.

Aparte de las necesidades de viviendas para satisfacer las demandas internas no hay que olvidar la conveniencia de disponer de una oferta de suelo destinado a residentes fuera del municipio (oriundos de Los Villares o no; residentes en Jaén capital o no) que, atraídos por los recursos medioambientales, turísticos y de ocio que ofrece el municipio, pueden convertirse en propietarios o usuarios de **viviendas de segunda residencia** en el municipio.

De estos condicionantes objetivos y de la conveniencia de disponer de una oferta de suelo para segunda residencia, se deduce que no se considera necesario programar el desarrollo de nuevo suelo para usos residenciales e industriales, por lo que los nuevos desarrollos que se prevén en este documento se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

Por otra parte, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en su Norma 45.4.a) y en tanto los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional no determinen criterios distintos, impide *los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente*, así como *los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años*. Ello supone, por una parte, que la superficie de nuevo suelo (urbanizable, urbano no consolidado, etc.) no puede superar las 98,47 hectáreas y, por otra, que el incremento de población a contemplar en el nuevo suelo que se clasifique no podrá superar la cifra de 1.745 habitantes¹ que, dividida entre el tamaño medio familiar de 2,4 personas, supone un máximo de 727 nuevas viviendas.

La superficie propuesta de suelo residencial a desarrollar contempla la posibilidad de construir 1.383 nuevas viviendas en los siguientes ámbitos del núcleo de Los Villares:

- a) en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como nuevas Unidades de Ejecución (ver apartado 4.3), unas 146 viviendas,
- b) En los ámbitos de suelo urbanizable ya clasificado en el planeamiento vigente (suelos urbanizables ordenados, sectorizados y no sectorizados, apartado 4.4), unas 571 viviendas (cifra que no computa a los efectos de la Norma 45.4.a) del P.O.T.A.), y
- c) en los nuevos suelos urbanizables no sectorizados (ver apartado 4.4), unas 828 nuevas viviendas (descontadas las viviendas permitidas por el planeamiento vigente en suelos clasificados como urbanizables).

A los efectos de la citada Norma 45.4.a) del P.O.T.A., el número de viviendas a computar es la del punto a) anterior, esto es, 146 ya que el nuevo suelo urbanizable no se programa su desarrollo, por lo que, en este aspecto, se cumple dicho precepto.

El total teórico de nuevas viviendas, considerando un tamaño familiar medio de 2,4 personas, podrían albergar 3.319 nuevos habitantes que, sumados a los 5.819 de la actualización del padrón municipal para el presente año, supone una capacidad punta teórica de 9.138 habitantes.

Es evidente que este horizonte de población no se va a alcanzar durante el periodo de ocho años para el que se hacen las proyecciones de desarrollo del P.G.O.U, pero debería manejarse como la cifra de referencia para evaluar las necesidades de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas a contemplar en la propuesta de ordenación del P.G.O.U.

En relación con las necesidades de **suelo para albergar usos productivos**, no resulta fácil cuantificar con precisión la demanda de nuevo suelo industrial pero, a través de las impresiones transmitidas por responsables políticos y por técnicos municipales, se pueden cifrar las previsiones de nuevas implantaciones o reubicaciones a corto/medio plazo en unas 5 Hectáreas de suelo industrial neto. En relación con el tamaño, predomina la demanda de parcelas de tamaño medio, en torno a los 200 m² aunque en algunos casos la superficie necesaria podría superar los 500 m².

¹ El 30% de los 5.819 habitantes resultantes de la actualización del padrón municipal a 01/01/10.

En el mismo sentido de lo comentado para las previsiones de nuevo suelo residencial, aunque la demanda de la actividad económica local no hace prever la necesidad de grandes superficies para albergar usos productivos, si parece conveniente plantear una oferta de suelo industrial capaz de acoger posibles demandas exógenas asociadas a la mejora de la accesibilidad al núcleo urbano que van a suponer las nuevas actuaciones en marcha y previstas sobre las carreteras del municipio, especialmente en la A-6050.

Por último y al servicio de las actividades agropecuarias que siguen caracterizando en gran medida la actividad económica del municipio, se plantea construir un polígono agrícola en el borde oeste de la ciudad, a continuación del nuevo suelo industrial de iniciativa municipal, desde la que se accede por la carretera de acceso a las almazaras de reciente implantación en dicha zona.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. Estructura orgánica del territorio

El modelo territorial de distribución de los usos globales que se desarrollan en el municipio refleja una relación polarizada entre las actividades urbanas, localizadas en el núcleo de Los Villares y el extenso medio rural.

Esta relación entre los ámbitos urbano y rural se produce a través de una red de carreteras comarcales y locales con aceptable nivel de servicio que, complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, proporciona una aceptable accesibilidad desde el núcleo principal a las explotaciones agrarias en todo el término. Esto no ocurre con las zonas elevadas de los bordes septentrional (Sierra de Jabalcuz) meridional (Sierra de La Pandera) y oriental del municipio cuya vocación es la de conservar sus valores naturales, lo que aconseja mantener los actuales umbrales de accesibilidad para evitar su degradación.

La integración del núcleo urbano de Los Villares en el sistema andaluz de ciudades se produce a través de la carretera A-6050 (Jaén-Castillo de Locubín) de la red intercomarcal. Las actuaciones en marcha y previstas sobre esta carretera suponen un gran paso en la mejora de la accesibilidad al municipio.

El núcleo residencial de "La Pandera" situado en el extremo Sureste del término, en las estribaciones de la Sierra de La Pandera, y en el que se levantan más de cincuenta viviendas, debe dotarse de la infraestructura de saneamiento adecuada para eliminar el impacto negativo que en este sentido está produciendo en su entorno natural.

La estructura orgánica propuesta consolida el modelo existente concentrando en el núcleo principal los usos y actividades urbanas y las previsiones de crecimiento, manteniendo las características tradicionales del núcleo urbano primitivo y destinando el resto del territorio municipal a los usos forestales y agrarios tradicionales imponiendo condiciones específicas de protección a aquellos espacios que por sus especiales valores así lo requieren.

Este modelo de ocupación del territorio se apoya en unos sistemas infraestructurales sin los cuales carecería de virtualidad por lo que, en el apartado siguiente, se contemplan las necesarias mejoras del sistema viario y de transporte en el municipio así como la ampliación de los sistemas generales de las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y residuos sólidos urbanos.

4.2. Sistemas de infraestructura en el término municipal

1. El sistema viario y de transporte

El **principal eje viario** del municipio es la carretera autonómica A-6050 que lo atraviesa de norte a sur conectando hacia el norte, a la altura de Jaén capital, con la A-44 de Bailén a Motril y hacia el sur (en Castillo de Locubín y Alcalá la Real) con la N-432 de Granada a Badajoz y con la A-340.

La necesidad de mejorar la integración del núcleo urbano de Los Villares con la capital provincial, con el resto de núcleos de la Sierra Sur y con la red general de carreteras ha hecho que se incluyeran en el Plan MASCERCA de la Consejería de Obras Públicas y Transportes tres actuaciones sobre la carretera A-6050 en el término municipal: acondicionamiento entre Jabalcuz y el núcleo urbano de Los Villares que ya se ha ejecutado; construcción de la variante de Los Villares y acondicionamiento entre el la intersección con la JV-2216 (hacia Fuensanta de Martos) y la variante proyectada de Valdepeñas de Jaén. Con ello se facilita la adecuada integración de la economía local en las redes de actividad económica provincial.

La segunda de las actuaciones (variante del núcleo urbano) ha alcanzado la fase de "Proyecto en redacción" en el que la Consejería de Obras Públicas y Transportes propone una solución híbrida entre los ejes 1 y 3 contemplados en el Estudio informativo y que se reflejaron en el Avance del P.G.O.U. La solución, que eliminará el tráfico de paso por el núcleo urbano, contempla además la ejecución de tres conexiones: con las carreteras de Martos (la antigua y la actual JV-2212) y con la de Fuensanta de Martos JV-2216.

El **autobús** es el medio de transporte público predominante para las conexiones a nivel provincial y autonómico.

En las líneas que conectan el término y la comarca debe mejorarse el nivel de servicio siendo prioritario el aumento de frecuencias y la adecuación del lugar donde se producen las paradas en el núcleo urbano.

2. El sistema de abastecimiento de agua

Capacidad de regulación hídrica existente

La captación de agua que abastece el sistema municipal está situada en el acuífero de La Pandera (paraje de Ojo del Moral), en las inmediaciones del nacimiento del río Frío a la cota 920 metros. Por Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 22/05/2002 el Ayuntamiento cuenta con una concesión de extracción de 20,4 litros/seg.

Desde este punto el agua se conduce por gravedad a los depósitos reguladores de distribución al núcleo que se encuentran a una distancia de algo más de 3 kilómetros (ver plano T-1).

El sistema de almacenamiento se compone de cinco depósitos cuya capacidad, situación altimétrica y tipología es la siguiente:

DEPÓSITO	CAPACIDAD (M ³)	COTA (Mtrs)	TIPOLOGÍA
CERRAJÓN 1	870	675	Hormigón armado. Dos vasos
CERRAJÓN 2	1.000	780	Hormigón armado. Dos vasos
CARRASQUILLA	1.000	740	Hormigón prefabricado. Cilíndrico. Nuevo
LOMAS DEL PINO	1.000	725	Hormigón prefabricado. Cilíndrico. Nuevo
ALJIBE DEL MESÓN	370	670	De ladrillo (muy antiguo)

El estado de conservación es aceptable, salvo el Aljibe del Mesón (el más antiguo) y el Cerrajón 1 que, también antiguo, necesita reponer valvulería. Los depósitos están interconectados por lo que se puede suministrar desde cualquiera de ellos a las distintas zonas del núcleo urbano según la demanda del momento.

Sin embargo, todas estas operaciones se hacen de forma manual ya que no existen controles automáticos de llenado, la red no está dividida en sectores y no tiene establecidas zonas de presión en el núcleo (en algunas épocas del año el agua rebosa por el depósito Cerrajón 1 por ser el que se encuentra a menor cota).

A partir de la facturación anual se ha obtenido la evolución de los consumos de agua en el último trienio, que es la siguiente:

AÑO	CONSUMO ANUAL (M ³)	CONSUMO MEDIO DIARIO (M ³ /día)
2.003	390.719	1.070,5
2.004	397.512	1.089,1
2.005	385.213	1.055,4

Si comparamos el consumo medio diario del último trienio (1.071 m³) con la capacidad de los depósitos, 4.240 m³, tenemos que ésta es cuatro veces mayor por lo que se supera ampliamente el mínimo recomendado (1,5 veces) en las Normas de Abastecimiento.

La dotación diaria por habitante (5.289 según el padrón municipal del año 2005) resulta pues de 200 litros, cifra que supera en un tercio la media aconsejada para núcleos urbanos de este tamaño (150 litros).

En resumen, se puede decir que el abastecimiento de agua está garantizado para la población actual (y también para el crecimiento previsible a corto plazo según se deduce en el apartado siguiente). No obstante es necesario llevar a cabo un control mecanizado del sistema que incluya: aforos de los caudales extraídos, volumen disponible de los depósitos, caudales suministrados en alta y caudales distribuidos en baja. Sólo así se podrán detectar las fugas en los diferentes elementos del sistema, evitar pérdidas en los depósitos y conocer los consumos furtivos.

Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos

Para calcular el consumo futuro en la fecha horizonte del P.G.O.U. se consideran:

- unas dotaciones unitarias de 200 litros/hab. (igual a la actual) para el suelo residencial y de 0,13 litros/seg./Ha. para el suelo industrial,
- un horizonte de población de 6.797 habitantes, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.1 de la Memoria de Ordenación, y una superficie de suelo industrial de 17,5 hectáreas (7,75 en suelo urbano y 9,75 de urbanizable no sectorizado),

con lo que resulta una demanda media diaria en el núcleo urbano y su entorno de:

$$\begin{array}{r}
 200 \text{ litros/hab.} \times 6.797 \text{ habitantes} = 1.359,40 \text{ m}^3 \\
 0,13 \text{ litros/seg./Ha.} \times 17,5 \text{ Ha.} \times 24 \times 3.600 = \underline{196,56 \text{ m}^3} \\
 \text{Total} \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad 1.555,96 \text{ m}^3
 \end{array}$$

Esta demanda teórica se mayor en un 50% para estimar la capacidad necesaria de los depósitos por lo que resulta ser de 2.333,94 m³. Ello supone que con los depósitos actuales (con capacidad de 4.240 m³) se tiene ampliamente cubierta la futura demanda teórica por lo que a corto/medio plazo no son necesarias actuaciones concretas en este sentido.

El acuífero de La Pandera soporta la mayor parte de la demanda de abastecimiento para el municipio. La demanda calculada, 1.555,96 m³/día, es inferior al caudal autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir por resolución de 22 de mayo de 2002, que es de 1.762,56 m³/día.

En consecuencia, tanto por la disponibilidad de caudal como por la capacidad de almacenamiento, el actual sistema municipal de abastecimiento puede atender las necesidades previstas para la fecha horizonte del P.G.O.U.

No obstante, en los cálculos anteriores no se han tenido en cuenta las pérdidas del sistema ya que no hay contadores generales para evaluar las diferencias entre las aportaciones de la red en alta y la distribución de la red de baja. Esto hace necesario contemplar una serie de actuaciones que mejoren y optimicen el sistema existente, tales como:

- Reforma de los depósitos y automatización de su funcionamiento.
- Detección y control de posibles pérdidas en la conducción general, desde la captación al núcleo urbano, con la reposición de los tramos afectados.

Por otra parte, en relación con el resto de las infraestructuras, para garantizar el servicio en condiciones adecuadas a las previsiones de crecimiento del núcleo consolidado como de los nuevos desarrollos son necesarias actuaciones de reforma y ampliación en las siguientes direcciones:

- Reforma de la E.D.A.R. y ampliación de su capacidad depuradora con una línea de tratamiento terciario.
- Construcción de una subestación eléctrica para atender las demandas del conjunto del núcleo urbano.
- Ampliación de los sistemas generales del núcleo urbano para atender las demandas de los nuevos desarrollos previstos.

4.3. La ordenación del suelo urbano del núcleo

El ámbito que propone el P.G.O.U. como suelo urbano coincide en gran medida con el así clasificado en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal al que se han sumado nuevas superficies al introducir ajustes puntuales concretos para adecuarlo a parcelas catastrales, para incluir áreas ya urbanizadas como consecuencia del desarrollo del planeamiento vigente, para incluir nuevo suelo de sistemas generales que ya son de propiedad municipal (al Oeste del cementerio y del campo de fútbol), o bien al considerar como suelo urbano no consolidado una serie de ámbitos en el borde Oeste del núcleo (Unidad de Ejecución nº 10 para establecer la continuidad del suelo urbano hasta el Polígono Los Barreros) o en el borde Sureste.

En total se clasifica como suelo urbano una superficie de unas 272,01 hectáreas lo que supone en torno al 42,4% más que la clasificada en el planeamiento vigente correspondiente al documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias y de las modificaciones posteriores (190,96 Ha).

En el ámbito delimitado como suelo urbano se han distinguido tres situaciones:

- por una parte, los terrenos consolidados por la edificación y con unas características bien definidas de ordenación, usos y aprovechamientos que suponen el 72,8% del suelo urbano de la ciudad,
- por otra parte aquellos otros terrenos que pueden catalogarse como “vacíos urbanos” (suelo urbano no consolidado según la terminología de la legislación urbanística) bien porque aún están libres de edificaciones, o bien porque el estado de abandono o infrautilización de las que existen obligan a considerar la necesidad de su puesta en uso para albergar nuevas edificaciones y actividades urbanas y, fundamentalmente, para mejorar el funcionamiento tanto de la trama urbana como de las dotaciones y los servicios y la imagen de determinadas zonas de la ciudad. Suponen una superficie de 29,22 hectáreas equivalente al 10,6 % del total del suelo urbano, y
- por último, los ámbitos que ya cuentan con instrumentos de ordenación aprobados o en ejecución también se recogen, con las determinaciones establecidas en dichos instrumentos, bajo el término de Áreas con Planeamiento Incorporado (APIs). Suponen una superficie de 45,59 hectáreas equivalente al 16,6% del total del suelo urbano.

El suelo urbano consolidado

Para las áreas de suelo urbano consolidado el P.G.O.U. propone, en general, el mantenimiento de la ordenación vigente sin perjuicio de que, puntualmente, se introduzcan reajustes o de que la propuesta de normativa de edificación y usos incida, modificando unos aspectos y matizando otros, en las distintas ordenanzas que se vienen aplicando.

La calificación urbanística de este suelo se plantea sobre la base de definir tres grandes tipologías de la edificación para albergar usos residenciales: casco antiguo, manzana cerrada y unifamiliar de acuerdo con las tipologías dominantes en la actualidad. En la tipología de vivienda unifamiliar según se trate de adosadas, pareadas o aisladas, se

establecen grados o categorías para matizar, en ámbitos concretos, determinados parámetros tales como alturas, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

Se definen asimismo ordenanzas específicas para los usos industrial o terciario, aplicables a todos los terrenos que actualmente albergan tales usos.

Por último, las dotaciones colectivas existentes (equipamientos y zonas verdes) se califican con la ordenanza específica para mantener el uso público de los equipamientos y el uso y dominio público de los espacios libres destinados a dar servicio al conjunto de la población.

El tratamiento de los vacíos urbanos

Las áreas infrautilizadas que existen en el interior del suelo urbano se contemplan en el P.G.O.U. como ámbitos especialmente adecuados para diseñar sobre ellas soluciones, de gestión y de ordenación, a problemas de renovación o mejora urbana.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la LOUA, se pretende que la puesta en valor de estos terrenos, con la aparición de nuevas edificaciones y la introducción de nuevos usos, quede ligada a procesos de obtención de espacios libres y, eventualmente, de equipamientos colectivos, de apertura de nuevos viarios y de racionalización del tejido parcelario que redunden en beneficio de la utilización colectiva de la ciudad. Para ello, estos ámbitos se delimitan como Unidades de Ejecución.

En otros casos, cuando la superficie del ámbito tiene menor entidad, no son necesarias operaciones de urbanización integral, o no es posible obtener dotaciones funcionalmente adecuadas, el P.G.O.U. delimita ámbitos cuya ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de los oportunos Estudios de Detalle.

Los 16 ámbitos que se delimitan como “Unidades de Ejecución” y que se grafían en los planos VI-2.1 y 2.2, suponen en total una superficie de 29,2 hectáreas, aproximadamente el 10,6 % del suelo clasificado como urbano.

De las cuatro Unidades de Ejecución (nº 1, 10, 11 y 12) destinadas a albergar usos productivos, dos de ellas (nº 11 y 12) se corresponden con el polígono de Los Barreros y se integran en el Área de Reparto Interior como un área de reforma interior. Las otras dos Unidades de Ejecución (nº 1 y 10) integran el área de reparto 2, de las que la nº 1 se corresponde con la identificada como UE-9C en el planeamiento vigente, mientras que la nº 10 permite ordenar el vacío urbano existente entre el polígono de Los Barreros y el nuevo polígono industrial recientemente urbanizado en el borde oeste del núcleo urbano. De su desarrollo pueden obtenerse unos 55.300 m² de suelo neto para usos industriales.

También, de la doce Unidades destinadas a usos residenciales, siete ya estaban incluidas en el planeamiento vigente, bien en suelo urbanizable (la UE-9 como sector urbanizable SAUR 1-B-c), o bien como suelo urbano y delimitadas como Unidades de Ejecución para usos residenciales. De las cinco restantes, solo las UE-2 es realmente “nueva” ya que:

- la UE-7 se corresponde con la parte del sector O-3 que no ha sido urbanizado y que es objeto de un Convenio Urbanístico que se integra en el documento del P.G.O.U por el que el Ayuntamiento recibe terrenos calificados como dotacionales del sistema general en el planeamiento vigente, así como otras parcelas integradas en unidades de ejecución,
- la UE-8 incluye un 26% de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente,
- la UE-14 incluye a la actualmente denominada UE-13 (el 40% de su superficie corresponde al ámbito UE-13),
- y la UE-15 constituye una parte del anterior sector SAUR-5B ocupado parcialmente por edificaciones residenciales, en el límite del suelo urbano consolidado.

Ello significa que, a los efectos del cumplimiento de la Norma 45.4.a) del POTA, las viviendas previstas en las Unidades de Ejecución delimitadas es de 146: 21 en la UE-2, 1 en la UE-4, 22 en la UE-7, 39 en la UE-8 (el 50% del total), 53 en la UE-14 y 10 en la UE-16.

Las 12 Unidades de Ejecución destinadas a usos residenciales se integran en 4 Áreas de Reparto de cargas y beneficios:

- El Área de Reparto 3 - Ensanche de Reforma Interior - integra las Unidades de Ejecución 3, 6, 13 y 16 que ya estaban delimitadas en el planeamiento vigente, en las que se aplica la ordenanza de Manzana Cerrada. Estas Unidades de Ejecución se consideran áreas de Reforma Interior de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2A)b de la LOUA, en las que se plantea la cesión de suelo para nuevos viarios, o ampliación de los existentes, con las dotaciones establecidas por el planeamiento vigente. En ellas es necesario reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en el documento de Adaptación y el artículo 10.1.Ab) de la LOUA.
- El Área de Reparto 4 - Unifamiliar Reforma Interior - integra las Unidades de Ejecución 4 y 5 que ya estaban delimitadas en el planeamiento vigente, en las que se aplica la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada. A estas Unidades de Ejecución les es de aplicación lo mismo que se ha señalado anteriormente para el AR-3.
- El Área de Reparto 5 integra las Unidades de Ejecución nº 2 (nueva), nº 8 (ampliación del suelo urbano), nº 9 (anterior sector SAUR-1-B-c además de una pequeña parcela próxima junto al depósito de agua de La Carrasquilla), la nº 14 (que engloba la anterior UE-13) y la UE-15 (que formaba parte del sector SAUR-5B) en las que se plantea la cesión de suelo para nuevos viarios, con nuevas dotaciones de zona verde y/o equipamientos, teniendo en cuenta la estructura urbana en la que están enclavadas, cumpliéndose las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA en su conjunto. Asimismo, deberán reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

En esta Área de Reparto se asignan un total de 14.870,8 m² de sistemas generales que corresponden al SG-ZV del norte de la carretera y situada en la UE-10, así como los sistemas generales dotacionales deportivo junto a la piscina municipal (resto del suelo tras la cesión del Convenio que se ha mencionado) y la ampliación del instituto de la Pandera.

- El Área de Reparto nº 6 integra la Unidad de Ejecución nº 7 que se delimita en el sur del sector SAUR-3 en base al Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad y que se integra en el presente documento. En éste área se cumplen las dotaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA pero no se reserva suelo para vivienda protegida por la tipología de la edificación prevista y la localización en relación con el núcleo urbano, supliéndose la dotación de 1.496,22 m² en el interior del Área con Planeamiento Incorporado API-16 que se encuentra en ejecución donde el 79,3% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial, u otros regímenes de protección pública, que corresponde al ámbito de la modificación nº 1 de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Las delimitaciones y ordenaciones que se proponen para los distintos ámbitos (Unidades de Ejecución o Estudios de Detalle) deben interpretarse como el marco de referencia en el que se pueden integrar aquellas propuestas, ya sean planteadas por los propietarios implicados o por personas o agentes sociales que se sientan afectados, que se considere que mejoran las soluciones de gestión, ordenación o aprovechamiento en relación con el objetivo básico de aumentar la calidad ambiental del núcleo urbano.

Las Áreas con Planeamiento Incorporado

Las áreas que cuentan con planeamiento de desarrollo en ejecución se contemplan en el P.G.O.U como "Áreas con Planeamiento Incorporado". Se trata de ocho áreas con distinto grado de desarrollo (cinco de ellas Andrés Segovia, 1B-a, 1-B-b, 3 y 2B-a están totalmente urbanizadas) para las que se plantea recoger las determinaciones establecidas en los documentos de planeamiento aprobados porque, aunque en algún caso no hayan culminado su tramitación, se considera oportuno mantener las expectativas acordadas con el Ayuntamiento para su desarrollo.

La superficie total de estas ocho áreas es de 45,59 has. en las que se pueden construir 1.135 viviendas, con un suelo neto edificable de usos lucrativos de más de 271.000 m² en el que pueden construirse más de 252.000 m², y una superficie de 76.569 m² de suelo de cesión al Ayuntamiento para dotaciones de zonas verdes y equipamientos. En todos los casos la dotación comercial se configura de dominio privado.

4.4. El suelo urbanizable

El P.G.O.U. integra la totalidad del suelo urbanizable clasificado en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. del 2000:

- Clasificando como suelo urbano consolidado, incluidas en Áreas de Planeamiento Incorporado, los anteriores sectores SAUR-1B-a, SAUR-1B-b, SAUR-3 (salvo una pequeña parte en el sur en la que se delimita la Unidad de Ejecución n° 7 por Convenio con el Ayuntamiento que se integra en el presente documento) y SAUR 2B-a. Estas áreas han concluido las obras de urbanización que han sido recepcionadas en casi su totalidad por el Ayuntamiento de Los Villares,
- Clasificando como suelo urbanizable ordenado los sectores SAUR-4 y 2A que tiene su planeamiento de desarrollo aprobado, definitivamente en el caso del SAUR-4 e inicialmente en el caso del SAUR-2A.
- Clasificando como suelo urbanizable sectorizado S-1 el anterior sector SAUR-5A que está ultimando la redacción del Plan Parcial, habiendo presentado propuesta de ordenación en el Ayuntamiento.
- Clasificando como suelo urbanizable no sectorizado el resto del suelo urbanizable del planeamiento vigente como es el caso del sector SAUR-2B-b que se integra en un sector mayor identificado en los planos como NS-2 y el sector SAUR-5B, salvo el ámbito incluido en la Unidad de Ejecución 15 parcialmente ocupada por edificaciones.

En el documento de Adaptación Parcial a la LOUA ya se clasificaba como suelo urbano consolidado el sector SAUR-1A por haber concluido las obras de urbanización.

Suelo Urbanizable Ordenado

En esta categoría de suelo urbanizable ordenado se incluyen dos ámbitos (O-4 y O-2A) que cuentan con Planes Parciales aprobados, todos ellos de uso residencial.

Abarcan una superficie de 15,83 hectáreas en la que se pueden construir 348 viviendas, todas ellas en tipología unifamiliar aislada, salvo en una pequeña porción del sector O-2A de Unifamiliar Adosada y de Manzana Cerrada, para poder agotar la edificabilidad asignada por el planeamiento. El suelo neto edificable para usos lucrativos alcanza un total de 106.691 m² en el que se pueden construir 68.798 m², con un total de 17.782 m² de cesión de suelo al Ayuntamiento para dotaciones públicas de zona verde y equipamiento.

Suelo Urbanizable Sectorizado

En esta categoría de suelo urbanizable sectorizado se incluye el sector S-1 que se corresponde con el ámbito identificado como SAUR-5A en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de planeamiento municipal.

A está Área de Reparto se asignan 4.389 m² del sistema general de zonas verdes al sur de la carretera de acceso al polígono que se integra en el ámbito de la UE-10. Se determina un índice de edificabilidad de 0,5 m²/m² con una densidad de 30 viviendas por hectárea, con lo que el total de viviendas no podrá superar las 111, debiendo destinarse el 30% de la edificabilidad a vivienda protegida.

Suelo Urbanizable No Sectorizado

En esta categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado se incluyen un total de 5 sectores con un total de 54,20 has, de los que tres se destinan a usos residenciales y los otros dos nuevos sectores para usos productivos, además de un total de 2,92 has. de sistemas generales de zonas verdes adscritos a los tres sectores de uso residencial.

El nuevo suelo susceptible de desarrollo se ha delimitado teniendo en cuenta que las expectativas de crecimiento tanto residencial como industrial deben concentrarse en el entorno inmediato del núcleo urbano de Los Villares y, en consecuencia, se han manejado los siguientes criterios fundamentales:

- aprovechar la dotación actual de infraestructuras y servicios del núcleo y reducir así los costes y los impactos negativos de las nuevas implantaciones;
- extender, sin solución de continuidad, la superficie de suelo actualmente ocupada por actividades y usos urbanos;
- ocupar aquellos terrenos que por sus características topográficas, geológicas y de orientación ofrecen mejores condiciones para el desarrollo urbano, y
- colaborar a conseguir una malla viaria que envuelva el ámbito urbano consolidado y facilite sus conexiones con la red de carreteras que confluyen en el núcleo.

De la aplicación de estos criterios a la delimitación de los nuevos suelos destinados a albergar los futuros desarrollos residenciales e industriales del núcleo urbano de Los Villares, se ha obtenido la propuesta que se grafía en los planos VI-2.1 y 2.2.

Los tres sectores de uso residencial son los siguientes:

- dos ámbitos ya clasificados: una parte del SAUR 2-B-b que el P.G.O.U integra en un sector más amplio de 10,35 has. que se identifica como NS-2, y una parte del SAUR 5B al excluir el ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado de la UE-15 que tiene una superficie total de 5,62 has.

En estos dos sectores se pueden construir un total de 319 viviendas, con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

- Un nuevo sector en el noroeste del núcleo urbano y que se ha identificado como NS-1 con una superficie total de 28,48 has. en el que se pueden construir 570 viviendas con una densidad de 20 viviendas por hectárea.

En el apartado 4.5 de esta Memoria se contempla la necesidad de una red viaria periférica principal que relacione los distintos paquetes urbanos y proporcione continuidad al tráfico sin pasar por el centro del núcleo residencial. En este sentido el nuevo suelo residencial propuesto en el noroeste (NS-1) permite introducir una vía colectora que, uniendo mediante glorietas el acceso de la carretera de Jaén con la carretera de Martos, ofrece una nueva alternativa a los desplazamientos urbanos del cuadrante Noroeste del núcleo y mejora la accesibilidad a los nuevos desarrollos en marcha y previstos en este borde.

Por otra parte, en el borde Sureste del núcleo y aprovechando tanto su “especialización” productiva actual, tras la implantación del Polígono Los Barreros y su reciente ampliación, como la mejora de su accesibilidad que va a suponer la variante

de la carretera A-6050, se propone dirigir hacia esta zona los nuevos desarrollos de suelo para acoger actividades productivas, de almacenamiento y distribución.

El objetivo de la delimitación del sector NS-3, de 5,60 hectáreas, es completar las previsiones de desarrollo del Polígono Los Barreros, proporcionando continuidad a su viario para mejorar su integración en la trama urbana.

El polígono agrícola que se corresponde con el área identificada como NS-5 tiene su justificación en la base productiva tradicional de Los Villares que es la actividad agraria que se desarrolla en su término municipal, y una fuente de conflictos urbanísticos a los que han tenido que enfrentarse los servicios técnicos municipales han sido las reiteradas peticiones de construir en el suelo no urbanizable vallados y casetas para almacenar productos, maquinaria y utensilios relacionados con la actividad agropecuaria.

Las peticiones de licencia para levantar vallados y casetas en el suelo rústico generalmente llevan implícito el peligro, que en algunos casos ha llegado a materializarse, de que dichas construcciones se conviertan en edificaciones de dimensiones superiores a las legalmente permitidas, realizadas con materiales y acabados inapropiados y que acaben por albergar usos también ilegales. Ello supone afectar muy negativamente al objetivo del P.G.O.U de preservar la identidad y la calidad paisajística del medio rural villariego.

El Ayuntamiento es consciente de que quienes se dedican a la actividad agraria deben poder guardar a buen recaudo sus productos, maquinarias y utensilios, aunque no necesariamente en la propia finca en la que laboran ni tampoco en su residencia en el núcleo urbano.

El Ayuntamiento también conoce las características de la demanda de este tipo de instalaciones que ha venido produciéndose en el municipio: por una parte, el nivel de dotaciones y servicios no tiene que alcanzar necesariamente los estándares aplicables a los suelos urbanos destinados a usos residenciales o industriales y, por otra parte, la demanda de superficie de parcela se sitúa entre los 400/800 m² que en algunos casos pueden alcanzar los 2.000 m².

Analizadas las posibles alternativas de respuesta a esta demanda, se ha llegado a la conclusión de que estas instalaciones deberían situarse en un emplazamiento unitario, en la proximidad del suelo urbano, en la parte occidental de éste (una zona en la que se vienen produciendo los nuevos asentamientos de actividades productivas) y sobre una carretera local cuya intensidad de tráfico no sea elevada.

Ante la inexistencia de suelo urbano en el municipio para albergar este tipo específico de instalaciones y la falta de iniciativas privadas para satisfacer esta demanda, el Ayuntamiento considera necesario desarrollar una actuación pública que ponga en el mercado suelo para este uso, con un nivel de urbanización adecuado a las actividades que van a localizarse en él y a precios contenidos de acuerdo con los costes reales de su producción.

El área elegida, con una superficie de algo mas de cuatro hectáreas, se sitúa sobre la antigua carretera de Martos, próxima al Polígono de Los Barreros y a la localización de las recientes almazaras, aprovechando tanto su "especialización" productiva actual como la mejora de su accesibilidad que va a suponer la variante de la carretera A-6050.

4.5. Red viaria y movilidad urbana

La trama viaria del núcleo urbano presenta problemas de distinta índole que afectan a los accesos, a las vías colectoras, al tráfico en el área central, a los aparcamientos o al estado de la pavimentación.

Con el proyecto de variante de la carretera A-6050 Jaén-Castillo de Locubín se elimina el tráfico de paso por el núcleo urbano. La variante contempla además nuevos accesos a las zonas urbanas y urbanizables a lo largo del perímetro del núcleo: todos los flujos de tráfico hacia y desde Jaén, Martos, Fuensanta de Martos y Valdepeñas de Jaén se canalizan desde esta vía a las diferentes zonas urbanas.

A lo largo de los bordes del suelo urbano y a través de los sectores urbanizables se crea una red viaria principal que relaciona los distintos paquetes y ofrece continuidad al tráfico por esta corona sin pasar por el centro del núcleo: la nueva red viaria enlaza las distintas carreteras que confluyen en el núcleo urbano. Por el Este la travesía de la A-6050 se convierte en la vía urbana principal mientras que por el Oeste y el Sur las nuevas vías proyectadas van cosiendo los diferentes sectores residenciales e industriales.

Las características físicas de la trama urbana consolidada, como en muchos casos son su estrechez o sus elevadas pendientes, dificultan y limitan considerablemente el tráfico rodado en el interior del núcleo: aunque ni el nivel de tráfico ni de actividad son importantes, en el área central hay poca fluidez circulatoria. Por ello debe reconsiderarse la categoría de algunas vías en esta área para que, mediante obras de reforma y regulaciones del tráfico, jueguen el papel de ejes principales. En otros casos, donde el tráfico es de muy baja intensidad o casi inexistente pueden plantearse medidas de ordenación de un tráfico mixto, de peatones y vehículos, en sección única o bien estableciendo itinerarios peatonales preferentes mediante el ensanche de aceras.

Como las distancias a los centros de actividad son cortas y muchos itinerarios se pueden cubrir a pié, es necesario disponer en puntos estratégicos nuevas superficies cubiertas de aparcamiento público ya que la escasa capacidad del viario no permite acoger nuevas plazas de aparcamiento en superficie. Asimismo resulta fundamental reservar aparcamiento dentro de las parcelas en todos los edificios de nueva construcción que por sus dimensiones lo permitan.

Además del aparcamiento existente se proyecta otro en la misma zona del centro urbano para resolver uno de los principales problemas de éste como es su escasa accesibilidad.

En general, la señalización viaria debe revisarse con una ordenación de tráfico y sentidos circulatorios mejor definida. Por último debe abordarse una actuación integral para completar y mejorar la pavimentación del viario.

4.6. El asentamiento residencial de La Pandera

Con la aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 6 de febrero de 1985 del *Plan Parcial del Sector "A" de La Pandera* se inició el proceso de ocupación de las aproximadamente 54,9 hectáreas que hoy constituyen la "Urbanización La Pandera" en la que se levantan casi medio centenar de viviendas unifamiliares en tipología aislada y una edificación que alberga usos recreativos y de restauración.

En el largo proceso de "urbanización" del ámbito se han producido diversos avatares que, en relación con la situación de legalidad urbanística en la que se encuentra en la actualidad, cabría destacar, al menos, las siguientes irregularidades:

- no se han cumplido las condiciones expresamente impuestas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial por la C.P.U. en lo que se refiere a *la construcción de la Estación Depuradora de Aguas Residuales prevista en el Plan Parcial*, ni a la construcción de *un colector que conduzca el efluente de dicha Depuradora hasta un punto del río Frío aguas abajo del punto de toma del abastecimiento de Los Villares*.
- las características de la urbanización interior no responden a lo establecido en el planeamiento aprobado, ni en lo que se refiere al trazado viario ni en cuanto a sus dimensiones.
- existen discrepancias tanto en relación con el ámbito objeto del Plan Parcial y el área ocupada como en relación al destino de algunas de las superficies calificadas por el Plan Parcial.

Las Normas Subsidiarias vigentes se limitan a delimitar como suelo urbano un ámbito que recoge la totalidad de las edificaciones existentes pero que no coincide con el del Plan Parcial aprobado.

Con el objetivo de intentar encauzar las necesarias soluciones a esta situación de irregularidad, el Ayuntamiento ha abordado desde la fase de la aprobación inicial del documento del P.G.O.U. una serie de gestiones con la comunidad de propietarios de la urbanización con el objeto de abordar la regularización de la urbanización, con la ejecución de las obras de saneamiento con un proyecto que se está redactando, así como la elaboración de un Plan de Autoprotección de acuerdo con lo que establece la legislación vigente.

4.7. EL SUELO NO URBANIZABLE

El resto del territorio municipal, por sus características físicas y medioambientales y por su escasa o nula aptitud para albergar usos y actividades urbanas, se clasifica como suelo no urbanizable.

Los criterios empleados para su clasificación como suelo no urbanizable y su adscripción en categorías hacen referencia a su condición de suelos de dominio público, a su afectación por legislación sectorial específica o por determinaciones normativas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora, la fauna, del patrimonio histórico y cultural y del medio ambiente en general.

También se tienen en cuenta aquellos suelos afectos por procesos y riesgos naturales que hacen necesaria su detracción al proceso urbanizador y la cautela en su empleo como soporte de usos y actividades. Al tiempo se incorporan criterios de protección y puesta en valor sostenible de recursos tales como los agrarios, hidrogeológicos o paisajísticos así como de las situaciones de biodiversidad y de singularidad naturalística detectadas.

Por último se considera el suelo rural y natural como soporte de actividades propias de su condición o de aquellas que por su naturaleza es imposible ubicar en suelos urbanos, como determinados servicios, instalaciones o infraestructuras.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.2 de la LOUA, se contemplan dos categorías de suelo no urbanizable:

- de especial protección por legislación específica, por planificación territorial y urbanística.
- de carácter rural

que se delimitan en el plano T-2 a escala 1/25.000, distinguiéndose con los códigos que se indican a continuación.

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica

En la categoría de especial protección por legislación específica debería incluirse las vías pecuarias, pero su ejecutividad se encuentra paralizada por Auto del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 3 de diciembre de 2002, por lo que como señala la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente *“la paralización de la ejecutividad supone, a efectos legales y hasta tanto no haya sido resuelto el recurso presentado, la inexistencia de vías pecuarias en el término municipal de Los Villares.”*

En esta categoría también habría que incluir los Hábitats naturales de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Entre los hábitats recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, figuran los siguientes **hábitats naturales de interés comunitario** presentes en el territorio municipal: 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, 5210 Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*, 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea y 9340 Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.

Todos estos hábitats presentes en el municipio están incorporados en los espacios catalogados por el P.E.P.M.F. de la provincia de Jaén y por lo tanto quedan sujetos a la especial protección que se aplica a estos espacios.

Asimismo, deberán incluirse los suelos del **Dominio Público Hidráulico** que se corresponden con los cauces de los ríos Frío y Eliche y del Arroyo Pedregoso. La delimitación del dominio hidráulico corresponde al Organismo de Cuenca, si bien donde este límite es más sensible es en el borde de la ciudad donde se han producido actuaciones concretas de encauzamiento y recuperación y adecuación de márgenes.

El Ayuntamiento ha elaborado el Estudio Hidrológico de de las avenidas de los cauces sobre los cascos urbanos, redactado por el Ingeniero de Caminos, canales y Puertos Juan Cameros López, que ha servido para excluir del suelo urbano no consolidado y urbanizable los terrenos inundables para el periodo estadístico de retorno de 500 años.

En relación con la **Red de Caminos y Carriles Rurales** debe señalarse que son suelos no urbanizables de especial protección pero no se delimitan expresamente en la cartografía de clasificación del suelo pues figuran en la base topográfica. Estos caminos deben ser objeto de inventario y regulación de sus características mediante ordenanza municipal específica.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial

En la categoría de especial protección por planificación territorial se incluyen los Suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

En el municipio de Los Villares se localizan los siguientes seis espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén:

TIPO DE ESPACIO	NOMBRE	CLASIFICACIÓN
PARAJE NATURAL EXCEPCIONAL	PE-5 RÍO FRÍO	SNUP-PE
COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL	CS-22 PICO DEL VIENTO	SNUP-CS
	CS-23 ALTO DEL CERRAJÓN	
	CS-28 SIERRA ALTA y de LA PANDERA	
ÁREA FORESTAL DE INTERÉS RECREATIVO	FR-5 JABALCUZ y SIERRA LA GRANA	SNUP-FR
	FR-6 QUIEBRAJANO	

Estos suelos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1 de la LOUA debe ser objeto de protección especial y por sus características físicas (buena disposición de la cubierta arbórea, diversidad y peculiaridad de las especies que la forman, matorral acompañante y existencia de fauna asociada de interés) se incluyen en las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección indicadas en la tabla anterior.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística

Además, en el documento del P.G.O.U se delimita el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Interés Natural que hace referencia a un conjunto de rasgos relativos a

la buena disposición de la cubierta arbórea, a la diversidad o peculiaridad de las especies que la forman, al matorral acompañante, a la existencia de fauna asociada de interés y en general, al conjunto de elementos del medio natural y la incidencia humana de las actividades tradicionales, que dan lugar a un paisaje de calidad por sus elementos y a la sostenibilidad de los aprovechamientos rurales que soporta.

Los recursos que poseen deben ser puestos en valor de modo no consuntivo mediante usos compatibles con el mantenimiento de los valores naturales que poseen. Además, estos suelos están adyacentes con los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, y presentan una disposición territorial de transición entre espacios en buenas condiciones ambientales. Tienen por tanto la funcionalidad de ser áreas perimetrales protectoras de ámbitos especialmente valiosos.

Suelo No Urbanizable de carácter Rural

Grafiado en el plano T-2 con el símbolo **SNU-R**, corresponde a los terrenos no incluidos en las categorías anteriores. En general soportan las actividades agrícolas tradicionales que coinciden con los denominados cultivos altos, mayoritariamente olivar tradicional de ladera y en menor medida a frutales. En estos espacios también tienen lugar usos pecuarios y cinegéticos y se incluyen los eriales y la tierra calma.

Esta categoría de suelo puede ser soporte físico de las dotaciones e instalaciones de todo tipo de infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer las exigencias propias de la ocupación del territorio por la actividad urbana ya sea en el ámbito municipal o supramunicipal.

Tendrá la regulación de usos, actividades y aprovechamientos acorde a su vocación eminentemente agraria, teniendo en cuenta las condiciones que sean de aplicación en cada caso por riesgos geológicos, erosión de suelos, adecuación geotécnica, protección general del paisaje, seguridad y limpieza de caminos y carriles, etc.

En general en este suelo no se podrán establecer nuevos asentamientos (artículo 52.6 de la LOUA) y se deberán fijar las condiciones para la regulación del uso de vivienda ligada a la explotación agraria.

5. EL CONTENIDO NORMATIVO DEL PLAN

La revisión de la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de 2000 se ha realizado con los siguientes criterios:

- eliminar las contradicciones existentes entre algunos artículos, precisando el alcance de los términos utilizados, elaborando nuevas definiciones y refundiendo las modificaciones puntuales aprobadas.
- establecer nuevas determinaciones para solucionar las carencias detectadas por los técnicos municipales en los ocho años de su aplicación.
- trasladar la regulación de las condiciones generales de la edificación y los usos a una Ordenanza Municipal de la Edificación, complementaria de las determinaciones sobre régimen del suelo propias del P.G.O.U, de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002.
- trasladar la regulación sobre los proyectos y obras de urbanización a una Ordenanza Municipal de Urbanización, complementaria de las determinaciones sobre ordenación urbanística propias del P.G.O.U, de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002.
- recoger las determinaciones aplicables de la legislación aparecida desde 2000.

Todo ello ha supuesto una nueva redacción de las normas urbanísticas que se presentan agrupadas en función del ámbito territorial al que son aplicables:

Los planos de ordenación recogen, por una parte, las determinaciones que se refieren al conjunto del término (planos T-1 Estructura general y orgánica del territorio y T-2 Clasificación del suelo a escala 1/25.000, junto a los 3 planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000) y por otra las que se refieren al núcleo urbano y su entorno (los planos de estructura urbana, VI-1, calificación del suelo y regulación de la edificación, VI-2.1 y VI-2.2, y de infraestructuras, VI-3 a VI-5, VI-6 de delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, del núcleo urbano de Los Villares) y al núcleo de La Pandera (de calificación PAN-1, de infraestructuras PAN-2 y PAN-3, así como la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en PAN-4).

La normativa urbanística se estructura en siete Títulos, desagregados a su vez en Capítulos y Secciones:

- el Título I recoge las Disposiciones Generales sobre alcance, vigencia, revisión, contenido e interpretación del Plan General, así como la instrumentación sobre la publicidad del planeamiento.
- el Título II regula el desarrollo y ejecución del Plan General, con los instrumentos de ordenación, las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, los instrumentos de ejecución y la intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.
- el Título III establece el régimen general del suelo, incluyendo su clasificación y la regulación de los sistemas generales.
- el Título IV regula el régimen urbanístico del suelo urbano definiendo las siete ordenanzas particulares aplicables en esta clase de suelo, la regulación de las áreas con planeamiento incorporado cuyas determinaciones recoge el P.G.O.U, y la regulación de las Unidades de Ejecución delimitadas en esta clase de suelo.

- El Título V establece las determinaciones de protección del patrimonio histórico villariego, tanto del patrimonio inmueble como del arqueológico.
- el Título VI que determina el régimen aplicable al suelo urbanizable en sus categorías de sectorizado y no sectorizado estableciendo las condiciones de desarrollo del sector industrial delimitado y de las tres áreas no sectorizadas.

La normativa para el suelo no urbanizable constituye el Título VII que está integrado por 4 capítulos y una disposición transitoria para contemplar los expedientes de construcciones cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la aprobación del presente P.G.O.U.

- el Capítulo 1 contiene la definición, división, delimitación y régimen urbanístico del suelo no urbanizable, la definición de nuevos asentamientos, las condiciones a que han de ajustarse las segregaciones rústicas para que no sean consideradas parcelaciones urbanísticas, así como la regulación de las edificaciones e instalaciones industriales que se encuentran fuera de ordenación.
- el Capítulo 2 define las actuaciones, construcciones e instalaciones que pueden realizarse en esta clase de suelo y regula las condiciones de las edificaciones vinculadas a los distintos usos permitidos, y
- el Capítulo 3 establece las condiciones específicas para las distintas categorías de suelo no urbanizable. Los criterios utilizados para su regulación se encuentran en el apartado 4.7 de la presente Memoria.

El P.G.O.U está integrado asimismo por el Estudio de Impacto Ambiental que consta de memoria y planos de información y cuyas prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento formarán parte inseparable del P.G.O.U.

6. Políticas urbanísticas sectoriales

6.1. Infraestructuras básicas

Si bien hasta hace pocos años las infraestructuras del núcleo urbano tenían un nivel de servicio aceptable en relación con la población residente, en la actualidad, con el rápido crecimiento experimentado y los cambios en los hábitos de consumo, se ha alcanzado una situación en la que es necesario resolver las deficiencias infraestructurales que provienen en unos casos de su insuficiencia, en otros de su diseño inicial y en otros de la inadecuada ejecución y mantenimiento. Así, por ejemplo, existen redes con diámetros insuficientes debido a un dimensionamiento inadecuado y a la escasa inversión inicial, otras con materiales muy diferentes, por una política de parcheo coyuntural, situación agravada por unas actuaciones de mantenimiento y conservación muy limitadas.

El P.G.O.U. plantea una serie de medidas de ampliación, reforma y renovación parcial o puntual con el fin de adecuar su dimensionamiento a las necesidades actuales lo que implica introducir nuevas instalaciones, sustituir elementos obsoletos o insuficientes y mejorar los que están en estado defectuoso y con las miras puestas en una homogeneización de calidades y materiales que facilite las tareas de explotación y mantenimiento.

Aunque el P.G.O.U. contempla las medidas específicas para mejorar cada una de las redes de infraestructura que se relacionan a continuación, en el marco de los criterios de sostenibilidad ambiental que debe presidir la actuación municipal se consideran fundamentales las campañas de sensibilización ciudadana sobre el uso responsable de los recursos hídricos y energéticos.

Red de distribución de agua

La red de distribución en servicio presenta las deficiencias principales siguientes:

- fuertes diferencias de presión entre zonas por la ubicación de los depósitos y la falta de válvulas reductoras
- tipología arborescente terminada en ramales abiertos
- diámetros insuficientes en la mayor parte de los ramales (50 y 63 milímetros) por debajo del mínimo aconsejable
- la quinta parte de la red se compone de materiales hoy en desuso (fibrocemento)
- falta de sectorización para cortes en caso de avería, mediante válvulas de compuerta que permitan su división en zonas de servicio
- falta de hidrantes
- funcionamiento manual del sistema, tanto del llenado de los depósitos como del manejo de la red de distribución.

Para subsanar estas deficiencias es necesario redactar un Plan de Saneamiento Integral, que incluya también el sistema de saneamiento. En relación con la red de distribución de agua se plantean los siguientes objetivos:

- aumentar la capacidad de almacenamiento
- realizar una campaña sistemática de detección de fugas
- corregir las diferencias de presión existentes mediante un anillo perimetral que integre los caudales procedentes de los depósitos reguladores, con división en pisos de presión si fuera necesario
- cambiar la tipología arborescente a mallada, compuesta por anillos de 150 milímetros como mínimo, que abarquen cada una de las zonas de servicio
- reformar o sustituir los ramales de pequeño diámetro y materiales en desuso como el fibrocemento
- revisar la valvulería e instalar hidrantes en todas las zonas
- automatizar el funcionamiento de la red e instalar contadores en todos los puntos, incluidos los depósitos.

Red de saneamiento

El sistema de saneamiento existente en Los Villares es unitario, aunque el porcentaje de aguas pluviales recogidas es bajo debido a su poca capacidad. Gran parte de la red está formada por ramales de hormigón de pequeño diámetro (300 milímetros o menos); es la parte más antigua, algo obsoleta y de deficiente estanqueidad.

Durante los aguaceros de mayor intensidad buena parte de la aguas pluviales discurren por el viario, provocan encharcamientos, deterioran el firme y desembocan en los cauces públicos que cruzan el núcleo urbano.

El Plan de Saneamiento Integral que propone el P.G.O.U. debe solucionar la canalización de todas las aguas vertidas en las diferentes cuencas y subcuencas del núcleo urbano y su entorno próximo. El contenido básico del PSI debe ser:

- conocer y cartografiar la red existente para reflejar la situación real de las conducciones, su estado y sus deficiencias
- elaborar un diagnóstico de la red y proponer las actuaciones necesarias tanto para subsanar las deficiencias actuales como para incorporar los vertidos de los nuevos desarrollos previstos.

A expensas de un conocimiento mas detallado de la red que debe abordar el Plan de Saneamiento Integral, se proponen las siguientes actuaciones:

- canalizar las aguas de las cuencas urbanas mediante colectores generales hacia las zonas bajas por donde discurren los dos cauces públicos
- construir un nuevo emisario para todo el suelo urbano y urbanizable, con aliviaderos para las aguas de lluvia sobrantes
- reparar o sustituir los ramales de la red secundaria de pequeño diámetro o en mal estado
- mejorar las condiciones de la red secundaria con nuevos pozos de registro para facilitar su inspección y sumideros para incorporar las aguas pluviales
- establecer un sistema de saneamiento separativo en los sectores urbanizables tanto por razones de sostenibilidad como por la escasa capacidad de la red existente

Red eléctrica de media tensión

La red de media tensión existente se compone de líneas subterráneas en el suelo urbano y aéreas en la periferia. Como en estas zonas de borde se proyectan desarrollos de suelo urbanizable, es necesario acometer el soterramiento de la red aérea por el nuevo viario previsto.

Además, el P.G.O.U. proyecta el cierre de la red de alimentación del núcleo mediante una Subestación y un anillo con nuevas líneas en los bordes, con el fin de atender las demandas futuras y las oscilaciones de los consumos.

La nueva Subestación se ubica en el Suroeste del suelo urbanizable por facilidad de conexión con la red de alta tensión, para atender a los nuevos desarrollos previstos, básicamente de usos productivos, en esta zona

6.2. Equipamientos comunitarios

Las propuestas sobre dotación de equipamientos públicos responden a una evaluación basada en el dimensionamiento de las necesidades que demandará la población de Los Villares prevista en la fecha horizonte del Plan. Para ello se han tenido en cuenta: las determinaciones de la legislación (estatal y autonómica); la normativa y/o estándares aplicables a cada uno de los tipos de equipamiento, así como el volumen de población al que tienen que atender. En cualquier caso, del documento de Información Urbanística se deduce que salvo aspectos cualitativos, el núcleo cuenta con una dotación de equipamientos públicos adecuada a sus necesidades.

Como población total de referencia se utilizará la que resulta de la previsión sobre población residente resultante de la hipótesis contemplada en el apartado 3.1 (6.403 habitantes en el año 2015 y 6.797 en el año 2019) pero no conviene olvidar que la capacidad residencial de la calificación de suelo es muy superior (9.318 habitantes) y que hay que tenerla en cuenta al dimensionar determinadas dotaciones.

Para aquellos equipamientos destinados a atender las demandas concretas de determinados grupos de población, se ha contemplado el volumen de estos colectivos que se corresponden con los mayores de 65 años, a los efectos de la atención a la tercera edad, y con los escalones de población escolar, entre los tres y los catorce años, establecidos por la LOGSE como usuarios de la enseñanza infantil, primaria y secundaria obligatoria.

Equipamiento Docente

De la cuantificación de las necesidades actuales de instalaciones para albergar los distintos niveles de enseñanza se deduce la dotación suficiente de Unidades para todos ellos. En general, las instalaciones complementarias son adecuadas salvo en lo que se refiere a salón de actos y otras dependencias. Para subsanar esta deficiencia se plantea un Salón de Actos conjunto para el Colegio Público "Ntra. Sra. Del Rosario" y el Instituto de Enseñanza Secundaria "La Pandera", en el suelo que se califica para equipamiento entre las dos parcelas actuales. En este suelo también pueden implantarse nuevas instalaciones necesarias para ambos centros

La necesidad a corto/medio plazo de un nuevo centro que, además, equilibre espacialmente la oferta actual, se resuelve en los terrenos cedidos en el desarrollo de los ámbitos API-1B-a y API-1B-b junto al Polideportivo. Las necesidades a más largo plazo de los nuevos crecimientos se resolverán con las cesiones reglamentarias de suelo a obtener en el desarrollo de los sectores urbanizables correspondientes lo que significará también mejorar la distribución espacial de la oferta de plazas.

Equipamiento Deportivo

Las propuestas que se plantean sobre las instalaciones deportivas se refieren básicamente a las que se consideran del sistema general de equipamiento, por dar servicio al conjunto de la ciudad. Las dos actuaciones que se contemplan son la ampliación del Polideportivo (edificio anexo para gimnasio con proyecto encargado y financiación de Planes Provinciales) y la construcción de pistas de pádel y de tenis.

La mejora de la dotación local de instalaciones deportivas se plantea, en el suelo urbano, mediante tres fórmulas: la ejecución de nuevas instalaciones en suelos que el planeamiento vigente destina a estos usos, la introducción en las nuevas zonas verdes de espacios mínimamente acondicionados para la práctica del deporte por niños y jóvenes y la utilización, fuera de las horas lectivas, de las instalaciones existentes en los colegios. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales que desarrollen los nuevos sectores deberán reservar el suelo necesario de acuerdo con los módulos fijados en el Reglamento de Planeamiento.

Equipamiento Sanitario y Social-Asistencial

Aunque para el conjunto de la ciudad la dotación sanitaria actual se considera aceptable, es conveniente mejorar las instalaciones y prestaciones del actual Centro de Salud. En este sentido, y de acuerdo con las previsiones de la Consejería de Salud, se está construyendo un nuevo edificio funcionalmente adecuado con unos 1.000 m² de superficie construida para una dotación de personal de 3 médicos, 1 pediatra, 3 enfermeras, 1 trabajador social, 1 matrona y 1 fisioterapeuta a tiempo parcial.

El municipio cuenta con instalaciones destinadas a la prestación de servicios y atención social-asistencial a colectivos con problemas específicos por su edad o condiciones de vida (tercera edad, minorías étnicas y otros grupos marginados). Aunque desde el punto de vista cuantitativo se pueden considerar adecuadas a la demanda, el nivel de calidad de los servicios que se prestan puede elevarse mejorando las instalaciones en unos casos o procediendo a su reubicación en otros. En este sentido, una propuesta del P.G.O.U es la mejora en la prestación de los servicios que se proporcionan a la tercera edad en el Hogar del Jubilado.

Equipamiento Social y Cultural

El nivel de dotaciones para usos sociales y culturales con que cuenta Los Villares se considera adecuado en relación con la media de municipios de tamaño similar, sin embargo, salvo la Casa de la Juventud, recientemente reubicada junto al Parque de los Artesanos, el resto de dotaciones exigen una reestructuración y mejora de sus ampliaciones. En este sentido, una vez que se construya el nuevo Centro de Salud, la Casa de Cultura ampliaría su espacio y también podría albergar la sala de exposiciones que en la actualidad ocupa la planta alta del Ayuntamiento. Asimismo se plantea el acondicionamiento de la antigua biblioteca para albergar la Escuela Municipal de Música.

La adquisición por parte del Ayuntamiento del Palacio de los Vizcondes de los Villares va a permitir la creación de una dotación para usos socioculturales de gran trascendencia tanto por su localización, en el corazón del centro histórico del núcleo, como por su valor simbólico, como por suponer la recuperación de un edificio cuyo interés histórico-artístico está avalado por el inicio, por parte de la Consejería de Cultura, del expediente de su declaración como Bien de Interés Cultural.

Por último, la obtención por cesión del Cortijo de las Olivillas permite destinarlo a centro cultural, como oferta para la zona Este del núcleo, o bien a usos turístico-recreativos.

Servicios urbanos y administrativos

A pesar de su reciente rehabilitación, el edificio del Ayuntamiento no responde adecuadamente a las exigencias de prestación del servicio y atención al público que le corresponde en dos aspectos: la falta de espacio (el uso de la última planta como sala de exposiciones) y la inadecuada distribución de usos y dependencias. En ambos sentidos debe plantearse una intervención que (una vez que la Casa de Cultura pueda albergar una Sala de Exposiciones), mejore su funcionalidad.

Como complemento de las instalaciones del Cementerio municipal, que cuenta con suelo suficiente para los nuevos nichos que hay que construir, se plantea la instalación en su proximidad de un Tanatorio.

También en la proximidad del Cementerio y el Estadio Municipal el Ayuntamiento ha obtenido terrenos para su acondicionamiento para albergar determinados usos tales como los viveros municipales u otros servicios.

6.3. Espacios libres y zonas verdes

El sistema de espacios libres públicos, parques y zonas verdes, además de dar soporte a las actividades lúdicas y recreativas que puedan desarrollar los ciudadanos al aire libre, cumple una importante función social como marco de relaciones entre diversos grupos de población, sin distinción de edad o condición socioeconómica: niños, jóvenes, adultos y ancianos que aprovechan estos espacios públicos, ajardinados o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

En la actualidad, con las previsiones del documento de Adaptación Parcial a la LOUA se alcanza el estándar mínimo de 5 m² por habitante para una población máxima de 12.199 habitantes.

La dotación actual que se estimaba en 27.153 m² se reajusta a 26.962 m² por corrección de la cifra del parque lineal junto al río Eliche al excluir del cómputo un acceso viario existente. Se clasificaba nuevo suelo para el sistema general de espacios libres con un total de 33.919 m² y que se integran en el nuevo documento del P.G.O.U., aumentando ligeramente esta superficie hasta 36.836 m² por reajuste en la delimitación de las zonas verdes colindantes con la zona inundable que resulta del Estudio Hidrológico.

Además, se clasifican otros 29.215 m² que se adscriben al suelo urbanizable no sectorizado y que se localizan en el norte de la zona conocida como aeropuerto, en la unión del arroyo Pedregoso y río Eliche y en el borde este de la zona de La Cimbra.

Además de la necesaria dotación de Sistema General comentada, en el suelo urbano no consolidado, en los sectores de suelo urbanizable ya clasificados y en los nuevos desarrollos propuestos y para equilibrar espacialmente la distribución de zonas verdes en el núcleo, se obtendrían **nuevos elementos del sistema local de espacios públicos** cuya cuantificación aproximada es la siguiente:

- algunas operaciones de renovación urbana que se plantean en los “vacíos urbanos” detectados van dirigidas a obtener pequeñas plazas y zonas verdes del sistema local de espacios libres públicos que contribuyen a esponjar el tejido urbano del casco, a mejorar la escena urbana y a reequipar zonas especialmente necesitadas de este tipo de espacios. Con el desarrollo de estos ámbitos, delimitados como Unidades de Ejecución y Estudios de Detalle, se obtendrían casi 4 hectáreas,
- en las Áreas con Planeamiento Aprobado mas de 55.500 m²,
- en los sectores de suelo urbanizable ya clasificados por el planeamiento vigente y contemplados como suelo urbanizable ordenado , más de 18.000 m²
- y en los sectores de suelo urbanizable ya clasificados por el planeamiento vigente y contemplados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, unas 5,8 hectáreas.

6.4. Patrimonio histórico

La protección del patrimonio edificado

En este documento se recogen las determinaciones que sobre la protección del patrimonio edificado contempla el planeamiento vigente así como las propuestas de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Además plantea extender la protección a otras edificaciones y elementos de interés.

El P.G.O.U incluye también las determinaciones adecuadas para el mantenimiento de las características tradicionales de las edificaciones en el ámbito del casco antiguo, las condiciones específicas de protección de los edificios con valores singulares, así como las propuestas generales de actuaciones necesarias para la rehabilitación y mejora de las edificaciones y de la escena urbana.

La relación de los edificios o construcciones a los que se plantea aplicar una especial protección, se recoge a continuación para cada nivel de protección a contemplar, integral o ambiental.

La **Protección Integral** afecta a 2 edificios cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico, constituyen un elemento urbano singular y caracterizador de su entorno y configuran la memoria histórica colectiva. Los dos cuentan con una propuesta de delimitación de entorno de protección por parte de la Consejería de Cultura en relación con el inicio de la incoación de sendos expedientes para su catalogación genérica y su declaración como BIC respectivamente.

- I-1 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN BAUTISTA
- I-2 PALACIO DE LOS VIZCONDES DE LOS VILLARES

La **Protección Estructural** afecta al edificio del Ayuntamiento cuya conservación también debe garantizarse puesto que, aunque en menor medida que los anteriores, por haber sido objeto de numerosas intervenciones que desvirtuaron sus valores originales, tiene notable interés histórico y constituye un elemento urbano singular caracterizador de su entorno.

La **Protección Ambiental** se aplica a 5 edificios que presentan soluciones arquitectónicas interesantes bien desde el punto de vista individual o bien en relación con el entorno urbano que cualifican. Su valor se basa fundamentalmente en la composición de la fachada y en los elementos que la integran por lo que debe garantizarse que la posible sustitución de estas edificaciones mantenga o reinterprete estos valores en relación con el entorno donde se ubiquen y dando respuesta a las exigencias de la vida urbana actual.

La relación de los edificios con protección ambiental es la que se recoge a continuación:

- A-1 CASA en C/ ARROYO, 18
- A-2 CASA en C/ ARROYO, 5
- A-3 CASAS en C/ CARRIL, 47/53
- A-4 CASA en C/ CARRIL, 80
- A-5 CASA en C/ PARRA, 1

También se contemplan ocho **Elementos de interés** (siete en el núcleo urbano y otro en el término) a los que se aplica una protección integral:

- E-1 HORNACINA en C/ MOLINO, 2
- E-2 HORNACINA, en C/ ARROYO, 27
- E-3 LA FUENTE, en la confluencia de las calles Arroyo, Tercia, Zurradero, Francisco Bonilla y Antonio Molina
- E-4 PILAR de la calle Carril
- E-5 PILAR de la calle Ladera
- E-6 PILAR de la calle Carlos Cano (continuación de la calle Tercia
- E-7 PILAR de la Redonda en la Avenida de la Paz
- E-8 MANANTIAL de OJO DEL MORAL

La protección del patrimonio arqueológico

La protección del patrimonio arqueológico de Los Villares se instrumenta en dos direcciones en función del ámbito al que se dirigen: las construcciones arquitectónicas con valores específicos y el resto del suelo del término municipal.

Se plantea una **protección arqueológica específica** para las intervenciones a realizar sobre las edificaciones incluidas en el nivel de protección integral. Al resto del suelo del término, tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable, se le aplica un grado de protección arqueológica acorde con la inexistencia de datos o expectativas concretas de encontrar vestigios arqueológicos.

7. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Desde la fecha de aprobación del planeamiento vigente (año 2000) se ha promulgado nueva legislación estatal y autonómica que establece el régimen urbanístico que se deriva de la aprobación de nuevos instrumentos de planeamiento municipal. La Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo establecen el nuevo marco legal básico de referencia para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal.

En este nuevo marco los ayuntamientos pueden desempeñar unas tareas de control y gestión urbanística más profundas y detalladas y, sobre todo, ejercerlas de forma más dinámica de lo que han hecho hasta ahora.

Además de las modificaciones concretas de la normativa vigente destinadas a resolver los problemas o carencias detectadas, las Normas Urbanísticas del P.G.O.U se adaptan a las determinaciones de la nueva legislación.

Este aspecto “obligado” de la adaptación se refiere a las disposiciones sobre la ejecución del planeamiento lo que implica la posibilidad de establecer condiciones y plazos determinados para el desarrollo, por una parte, de los ámbitos de gestión que se considera conveniente delimitar, tanto en suelo urbano (Unidades de Ejecución y Áreas con Planeamiento Integrado) como en suelo urbanizable (Sectores), y por otra parte, para el suelo urbano edificable sin condicionantes de gestión.

En relación con las disposiciones sobre clasificación y ejecución de los Sistemas Generales los terrenos calificados como sistemas generales que ya son de titularidad pública no tienen que ser incluidos en ninguna de las tres clases de suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable). Sin embargo, los sistemas generales de nueva creación deben adscribirse a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Por último, señalar que las innovaciones que introduce la nueva legislación en el tratamiento del suelo urbanizable no son trascendentales, salvo en lo que se refiere a la exigencia de destinar en cada unidad de ejecución o sector con uso residencial (o, justificadamente, en el conjunto de estos ámbitos) al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública así como a la necesidad de especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.

Por tanto, salvo en el aspecto mencionado, el régimen aplicable a estos suelos pendientes de desarrollo será, en la práctica, muy similar al que se ha aplicado a estos ámbitos en el planeamiento anteriormente vigente.

7.1. Gestión del suelo urbanizable

De acuerdo con el modelo de desarrollo elegido, sólo se sectoriza un ámbito para usos residenciales y otro para usos industriales. De acuerdo con el artículo 58.1.a de la LOUA, se delimita un área de reparto para cada uso.

En este caso, el principio general del reparto equitativo de cargas y beneficios actúa sobre el **suelo urbanizable sectorizado** a nivel interno del propio sector con la definición por parte del Plan Parcial de las determinaciones que para el sector establece el P.G.O.U. En cualquier caso, los costes de los sistemas generales adscritos debe afrontarlos el “agente urbanizador”. La función distributiva de las cargas y beneficios se encomienda a las técnicas sustentadas en el concepto de reparcelación que, aún revistiendo formalidades diferentes en función del sistema de actuación elegido, son análogas en sus aspectos sustantivos. Las determinaciones previas establecidas por el P.G.O.U son vinculantes para el Plan Parcial, garantizando de este modo que la mencionada función distributiva se cumple con rigor y con la mayor operatividad en la gestión.

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, el sector residencial se subdivide en dos zonas: vivienda en régimen libre y vivienda en régimen protegido, que sirve de base para ponderación de valores en el cálculo del aprovechamiento.

La edificabilidad que se establece para cada zona en el sector es la expresión de los metros cuadrados edificables que se prevén, utilizándose unos valores de 120 m² para la vivienda protegida y de unos 198 m² para la vivienda libre.

Las edificabilidades (columna E del cuadro de la página siguiente), junto con los coeficientes de ponderación establecidos para cada uso (columna Pu del cuadro) y para el sector (columna Ps del cuadro), determina el aprovechamiento global del sector (subtotales de la columna E x Pu x Ps) y los índices o coeficientes de aprovechamiento (columna A.SECTOR).

El aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación, al uso y tipología característico: el predominante en metros cuadrados construidos que resulta ser la vivienda en régimen libre.

En el área de reparto se adscribe asimismo 4.389 m² del sistema general de espacios libres en el sur de la carretera a las cooperativas, integrada en la delimitación de la UE-10. El cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado para el área de reparto residencial se resume en el cuadro de la página siguiente. Sus resultados, en tanto que constituyen determinaciones normativas, están contenidas en la ficha correspondiente del sector en el Título VI de las Normas Urbanísticas.

En el caso del **suelo urbanizable no sectorizado**, teniendo en cuenta los distintos usos previstos y la diferente localización de cada área el P.G.O.U contempla cada ámbito como un área de reparto independiente, si bien a las áreas de uso residencial se deberán adscribir 29.215 m² de los terrenos clasificados como sistema general de espacios libres, proporcionalmente a su superficie.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIES (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	Nº Vds.	Densidad vds/Ha.	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	Ex P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
S-1 CERRALONES TE	Residencial	36.948		VIVIENDA PROTEGIDA	45		5.400	0,70	1,00	3.780,00		
	TOTAL	36.948	0,500	VIVIENDA LIBRE	56		13.068	1,00	1,00	13.068,00		
TOTAL SECTORES Y S.G. INTERIORES		36.948		SUBTOTAL	111	30,0	18.468		1,00	16.848,00		
sur carretera en JE-10		4.389			111		18.468			16.848,00	0,45599	
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES EXTERIORES		4.389										
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL		41.337	0,447		111	26,9	18.468			16.848,00		0,40768

Por último, como se deduce de lo señalado en el apartado 6.1, los sistemas generales de infraestructuras sanitarias (agua y saneamiento) y de energía eléctrica que abastecen actualmente al núcleo urbano se encuentran, prácticamente, al límite de su capacidad. En ese apartado se cuantifican las necesidades de ampliación de dichos sistemas generales para atender la demanda futura.

En la medida en que es el desarrollo de las Unidades de Ejecución y de los sectores urbanizables que no han iniciado su tramitación lo que exigirá la ampliación de los sistemas de infraestructura existentes en la actualidad para el núcleo urbano, los costes de las actuaciones necesarias deben imputarse a los ámbitos correspondientes. Estos costes, que se recogen así mismo en el Programa de Actuación, responden a la valoración inicial de un predimensionamiento de las actuaciones por lo que deberán ajustarse tras la redacción de los proyectos de ejecución.

En resumen, los costes que implican los nuevos desarrollos y que en consecuencia se les deben imputar, son:

- los de ampliación del sistema general de abastecimiento que supone, en síntesis, un nuevo depósito de unos 1.000 m³, ampliación de la captación de Río Frío y la construcción de las nuevas arterias principales de 150 mm. necesarias para el mallado de la red y para responder adecuadamente a las nuevas demandas. Su coste se evalúa en 540.000 euros,
- los de ampliación del sistema general de saneamiento que supone la construcción de los nuevos tramos de colectores (de 500, 1.000 y 1.200 mm de diámetro) necesarios para conducir adecuadamente los vertidos hasta la EDAR y la ampliación y reforma de la EDAR. Su coste se evalúa en 605.000 euros, y

Los ámbitos entre los que se han de distribuir estos costes son:

- los ámbitos residenciales UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16 y sector S-1.
- los ámbitos industriales UE-1, UE-10, UE-11 y UE-12.

Por otra parte, existen otros costes correspondientes a los de reestructuración y ampliación de la red de energía eléctrica que incluyen la construcción de una Subestación, junto con el tendido necesario para su alimentación, cuyo coste se evalúa en 6.099.700 €. La ejecución de estas infraestructuras deberán ser objeto de gestión por parte del ayuntamiento con la Consejería competente de la Junta de Andalucía, teniendo en cuenta las condiciones actuales de deficiencia del suministro, con apagones cuando se producen tormentas, ya que el abastecimiento se realiza desde la subestación de Martos. En la parte que no pueda ser ejecutada por la Junta de Andalucía se imputará al suelo urbanizable no sectorizado por cuanto el desarrollo de este suelo requerirá que estén realizadas esas infraestructuras, de acuerdo con el informe emitido por Sevillana Endesa de fecha 27 de febrero de 2009.

Los costes de estos elementos del sistema general de infraestructuras se distribuyen en función de la edificabilidad de los ámbitos a los que sirven y teniendo en cuenta los usos de los ámbitos a servir con el criterio de dar un valor de 0,65 a la edificabilidad industrial frente a la edificabilidad residencial.

Los 1.145.000 € que suponen la ampliación de los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento, distribuidos entre la “edificabilidad ponderada total”, supone

una repercusión unitaria de 6,83 € que es equivalente a 6,83 € por metro cuadrado de techo edificable residencial y de 4,44 € por metro cuadrado de techo edificable industrial.

Esta repercusión unitaria supone, para cada ámbito, los costes que se recogen en las fichas incluidas en las Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado respectivamente y en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas para las Unidades de Ejecución.

7.2. Gestión del suelo urbano: Unidades de Ejecución

Dentro del suelo urbano se han delimitado 16 Unidades de Ejecución en el núcleo de Los Villares. Los objetivos de su delimitación son: completar la trama urbana en vacíos urbanos existentes, obtener cesiones de zonas verdes y equipamientos, o completar la urbanización en aquellas áreas que presentan determinadas carencias.

La delimitación de estas áreas de suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo se remite a instrumentos que definan sus condiciones de ordenación o de gestión, se establece en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000.

Para cada Unidad de Ejecución se ha elaborado una ficha, incluida en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas, en las que se explicitan los objetivos concretos y se incluyen las determinaciones de ordenación y gestión aplicables a cada ámbito tales como: sistema de actuación, iniciativa (pública o privada), programación, instrumentos de ordenación y/o desarrollo, superficie total y de las cesiones que se plantean, ordenanzas de la edificación aplicables, parámetros resultantes de la ordenación como edificabilidad y aprovechamiento.

Teniendo en cuenta los distintos usos previstos, los antecedentes de su tramitación y su diferente localización, de acuerdo con los artículos 58.1.b) y 60.b) de la LOUA, las dieciséis Unidades de Ejecución delimitadas en el núcleo urbano de Los Villares se agrupan, a los efectos de su gestión, en seis áreas de reparto de acuerdo con los siguientes criterios:

- el Área de Reparto 1, de uso global industrial, incluye las unidades UE-11 y UE-12, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Industrial. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y teniendo en cuenta que por sus escasas dimensiones no constituyen vacíos relevantes, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones.
- el Área de Reparto 2, de uso global industrial, incluye la unidad de Ejecución UE-1, delimitada en el planeamiento vigente y la UE-10 que está delimitada *ex profeso* en el nuevo documento del P.G.O.U. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA se establecen las dotaciones de equipamiento y zonas verdes correspondientes.
- el Área de Reparto 3, de uso global residencial, incluye las unidades UE-3, UE-6, UE-13 y UE-16, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Manzana Cerrada. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones, si bien deben reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- el Área de Reparto 4, de uso global residencial, incluye las unidades UE-4 y UE-5, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Unifamiliar Aislada. De acuerdo con lo establecido

en el artículo 17 de la LOUA, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones, si bien deben reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- el Área de Reparto 5, de uso global residencial, incluye las unidades UE-2, UE-8, UE-9, UE-14 y UE-15, en el que se establecen las dotaciones de equipamiento y zonas verdes que determina el artículo 17 de la LOUA, además de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- y el área de Reparto 6 que integra la Unidad UE-7 que se delimita en base al Convenio que se integra en el expediente del P.G.O.U, con las dotaciones que determina el artículo 17 de la LOUA. No obstante, no se le exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida que se compensa por el “exceso” en el API-16.

El cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado para las dieciséis Unidades de Ejecución agrupadas en las siete Áreas de Reparto contempladas se resume en el cuadro de la página siguiente. Sus resultados, en tanto que constituyen determinaciones normativas, están contenidos también en las fichas incluidas en el Capítulo 11 del Título IV de las Normas Urbanísticas.

En el caso de las Unidades de Ejecución de uso industrial la edificabilidad (en m²) coincide con el aprovechamiento (en unidades de aprovechamiento). Por el contrario, en el caso de las Unidades de Ejecución de uso residencial el aprovechamiento, que no coincide con el edificabilidad, es el resultado de la ponderación de las distintas tipologías residenciales utilizables en cada una, teniendo en cuenta que, al menos el 30% de la edificabilidad debe destinarse a viviendas en régimen protegido. Asimismo, por aplicación de los criterios de reparto de los costes de los nuevos sistemas generales de infraestructura necesarios comentados en el apartado anterior, se incluye en cada ficha la valoración de su participación en la financiación de los costes evaluados.

En desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá delimitar, mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA, Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie y, cuando se justifique, exigir la correspondiente aportación a la ejecución de los sistemas generales de infraestructura necesarios.

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1.b) y c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, los propietarios de terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas (o que el Ayuntamiento delimite en desarrollo del P.G.O.U) en las que se establecen cesiones del aprovechamiento de cada ámbito, deberán cederlo gratuitamente y urbanizado. Cuando esta entrega pueda ser sustituida por su valoración económica, el Ayuntamiento establecerá el módulo aplicable en base a los criterios impositivos, catastrales, de mercado, etc. que considere adecuados.

AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	INDICE EDIF.C.	ZONA	Densidad vda/s/ha	EDIFICABILIDAD E (m² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION AREA S _u	E x P _u x P _s (U.A.)	A AREA S _u SECTOR (U.A./S)	A MEDIO (U.A./S total)
AR-1	UE-11 LOS BARREROS-norte	26.570,0	0,709	INDUSTRIAL ADOSADA		18.831,96	1,00	1,00	18.831,96	0,70877	
	UE-12 LOS BARREROS-sur	26.575,0	0,751	INDUSTRIAL ADOSADA		19.959,96	1,00	1,00	19.959,96	0,75108	
TOTAL AR-1 - INDUSTRIAL REFORMA INTERIOR		53.145,0	0,730			38.791,92	#REF!	#REF!	38.791,92	#REF!	0,72993
AR-2	UE-1 sur	12.935,0	0,923	INDUSTRIAL ADOSADA		11.937,00	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	
	UE-10 ampliación norte	11.468,0	0,818	INDUSTRIAL ADOSADA		9.379,50	1,00	1,00	9.379,50	0,81781	
TOTAL AR-2 INDUSTRIAL NUEVO		24.404,0	0,873			21.316,50	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	
	UE-3 Borbote-noreste	7.002,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		8.722,00	1,00	1,00	8.722,00		
	Subtotal UE-3	1.869,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	82,7	3.738,00	0,70	1,00	2.616,60		
	UE-5 Borbote-surroeste	12.460,0	1,000	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		12.460,00	1,00	1,00	11.338,60	0,91000	
	Subtotal UE-6	2.839,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.800,30	0,70	1,00	1.260,21		
	Subtotal UE-6	6.001,0	1,000		90,0	6.001,00			5.460,91	0,91000	
	UE-13 Doctor Antonio Ruz	3.039,6		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		6.470,80	1,00	1,00	6.470,80		
	Subtotal UE-13	990,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		2.773,20	0,70	1,00	1.941,24		
	Subtotal UE-13	9.244,0	1,000		59,5	9.244,00			8.412,04	0,91000	
	UE-16 Pandera	3.195,7		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE LIBRE		4.568,52	1,00	1,00	4.568,52		
	Subtotal UE-16	990,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.957,94	0,70	1,00	1.370,56		
	Subtotal UE-16	7.371,0	0,885		44,8	6.526,46			5.939,08	0,80574	
INTERIOR		35.076,0	0,976			34.231,46			31.150,63		0,88809
	UE-4 Borbote noreste	5.525,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		2.732,24	1,00	1,00	2.732,24		
	Subtotal UE-4	781,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.170,96	0,70	1,00	819,67		
	Subtotal UE-4	9.758,0	0,400		22,5	3.903,20			3.551,91	0,36400	
	UE-5 Borbote sureste	7.965,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		3.841,04	1,00	1,00	3.841,04		
	Subtotal UE-5	1.095,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.648,16	0,70	1,00	1.152,31		
	Subtotal UE-5	13.718,0	0,400		23,3	5.487,20			4.993,35	0,36400	
TOTAL AR-4 UNIFAMILIAR REFORMA INTERIOR		23.476,0				9.390,40			8.545,26		0,36400
	UE-2 Norte calle Velazquez	3.205,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		1.602,50	1,00	1,00	1.602,50		
	Subtotal UE-2	1.178,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		1.331,06	1,00	1,00	1.331,06		
	Subtotal UE-2	838,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.257,24	0,70	1,00	880,07		
	Subtotal UE-2	10.477,0	0,400		20,0	4.190,80			3.813,63	0,36400	
	UE-3 sureste Río Frio	18.824,8		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		9.580,20	1,00	1,00	9.580,20		
	Subtotal UE-3	2.737,2		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		4.105,80	0,70	1,00	2.874,08		
	Subtotal UE-3	34.217,0	0,400		22,8	13.686,00			12.454,26	0,36398	
	UE-9 Oeste Olivillas S-B-1c	16.854,6		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		10.364,90	1,00	1,00	10.364,90		
	Subtotal UE-9	2.961,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		4.442,10	0,70	1,00	3.109,47		
	Subtotal UE-9	29.614,0	0,500		29,7	14.807,00			13.474,37	0,45500	
	UE-14 Este arroyo Pedregoso	14.028,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		5.611,20	1,00	1,00	5.611,20		
	Subtotal UE-14	3.763,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		5.644,50	1,00	1,00	5.644,50		
	Subtotal UE-14	1.820,2		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		1.208,22	0,85	1,00	1.026,99		
	Subtotal UE-14	2.870,8		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		5.341,68	0,70	1,00	3.739,18		
	Subtotal UE-14	44.514,0	0,400		22,9	17.805,60			16.021,86	0,35993	
	UE-15 Este campo fútbol	8.106,6		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		5.390,15	1,00	0,80	4.312,12		
	Subtotal UE-15	1.569,3		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		2.353,95	0,85	0,80	1.800,69		
	Subtotal UE-15	2.212,6		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		3.318,90	0,70	0,80	1.858,58		
	Subtotal UE-15	22.126,0	0,500		30,3	11.063,00			7.771,39	0,35123	
AR-5		140.948,0	0,437			61.552,40			53.535,51		0,34356
	Subtotal UNIDADES DE EJECUCION en AR-3	4.180,0									
	SG-ZV	7.766,9									
	SG-E	2.924,0									
	SG-E	14.870,8									
TOTAL AR-5 UNIFAMILIAR NUEVO		155.818,8				61.552,40			53.535,51		0,34356
	UE-7 sur-O-3	9.208,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	14,5	4.987,40	1,00	1,00	4.987,40		
	Subtotal UE-7	15.147,0	0,329			4.987,40			4.987,40	0,32927	
TOTAL AR-6 UNIFAMILIAR O-3 CONVENIO		15.147,0				4.987,40			4.987,40		0,32927

ANEXO:
INFORME DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
DURANTE LA EXPOSICIÓN DEL
AVANCE DE PLANEAMIENTO

En el marco del proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Villares, contratado por el Excmo. Ayuntamiento a TALE-UR S.C., con subvención de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, el presente documento resume el proceso de participación pública que se ha desarrollado durante la exposición del Avance de Planeamiento.

La primera fase de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio culminó en el mes de agosto de 2006 con la entrega del documento de Información Urbanística. De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se confeccionó un documento de Avance del PGOU, en el que se planteaban criterios, objetivos y propuestas tanto generales como específicas para la ordenación urbanística del territorio municipal.

Por acuerdo plenario del 28 de junio de 2007 se aprobó el Avance del PGOU que se expuso al público por un plazo de 30 días. Dicha Resolución fue publicada el 12 de julio de 2007 en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén nº 159 y el 18 de julio de 2007 en el diario Jaén y expuesta en el tablón municipal de anuncios.

Durante el periodo señalado estuvo a disposición de los ciudadanos, en dependencias municipales, la documentación completa de las propuestas del Avance.

Transcurrido el periodo de información pública señalado, el Equipo Redactor mantuvo una reunión de trabajo con diferentes agentes locales, así como con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para contrastar opiniones y criterios externos e integrarlos en la redacción del PGOU.

Como resultado de todo ello se han recibido 90 sugerencias por escrito de particulares (17 de ellas fuera del periodo de exposición pública del Avance) sobre aspectos puntuales de la ordenación propuesta cuyo contenido sintético se recoge en las páginas siguientes.

Todas las propuestas menos una se han centrado en el núcleo urbano de Los Villares, sobre el suelo clasificado como urbano o urbanizable en el Avance, o sobre terrenos próximos al núcleo. La única propuesta fuera del entorno del núcleo urbano se refiere a terrenos situados junto a la urbanización de La Pandera para los que se solicita su clasificación como suelo urbanizable, sin tener en cuenta que se encuentran dentro del ámbito de un espacio catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia y que por tanto no se puede considerar.

Casi el 18% de las sugerencias solicitan la ampliación del suelo urbano o urbanizable en el entorno del núcleo urbano de los Villares, propuestas que en su mayor parte no pueden ser atendidas teniendo en cuenta los límites de los espacios catalogados por el mencionado Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia, o por la incompatibilidad con el modelo de desarrollo propuesto en el Avance, teniendo en cuenta las infraestructuras existentes en cada zona del núcleo urbano, así como las limitaciones que establece el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Algunas de ellas, colindantes con el

área de suelo susceptible de desarrollo delimitada en el avance, podrían considerarse parcialmente en la delimitación definitiva del suelo urbanizable.

Casi el 38% de las sugerencias presentadas se refieren a los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución propuestas en el Avance, solicitando generalmente la exclusión de dichos ámbitos, o bien la reducción de las cesiones o cargas previstas en el Avance. La mayor parte de las Unidades de Ejecución propuestas en el Avance, principalmente las situadas en los bordes del núcleo urbano que no reúnen las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado, se mantendrán en cuanto a los ámbitos delimitados, si bien se reconsiderarán algunas de sus determinaciones como ordenaciones, cesiones, etc.

El 16% de las sugerencias se refieren a los terrenos colindantes con los ríos Frío y Eliche que atraviesan el núcleo urbano, sobre los que el Avance del PGOU, en consonancia con lo establecido en la legislación sectorial, ha definido zonas de protección en los que no es posible edificar, calificando en algunos casos estos terrenos como suelo libre privado, calificación que es bastante más coherente que la establecida en las actuales Normas Subsidiarias que clasifica estos terrenos como suelo no urbanizable, cuando sin embargo forman parte de las mismas parcelas registrales. Una de estas zonas, colindante con el suelo urbanizable es susceptible de incluirla en el ámbito del suelo urbanizable colindante, si bien los beneficios que esa clasificación que ello suponga para los propietarios seguramente se contrarresten con las cargas y obligaciones de dicha clasificación, frente a la alternativa de mantener dichos terrenos como de propiedad privada, como "desahogo" de las viviendas existentes.

Dos sugerencias se refieren al trazado de la ronda sur por el paraje Molino del Rey, trazado que sin embargo consideramos que debe mantenerse, con los reajustes necesarios que deben considerarse en el Plan Parcial que debe redactarse sobre los terrenos que la incluyen, con una cartografía más precisa y un estudio de los perfiles y rasantes más ajustado a la realidad.

Dos de las sugerencias solicitan la exclusión de los terrenos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable en el sur de la ciudad, junto al depósito de agua. Estas propuestas son contradictorias con otras que solicitan la ampliación del suelo clasificado en dicho ámbito.

Dos sugerencias se refieren a aspectos relacionados con la regulación de los residuos urbanos y vados en acerados para acceso de vehículos, temas que pueden regularse en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

En relación con los terrenos clasificados como sistema general docente, para ampliación del instituto y del colegio público se han formulado 6 sugerencias (casi el 9% del total) solicitando que se elimine dicho sistema general, o se reduzca, o bien que se les compense esa limitación que ya proviene de las actuales Normas Subsidiarias, sin que se hayan arbitrado las medidas adecuadas de compensación.

El 27% de las sugerencias solicitan mantener las determinaciones de calificación de las Normas Subsidiarias vigentes, referidas generalmente a mantener la calificación de Manzana Cerrada sobre terrenos ocupados por viviendas unifamiliares.

Finalmente otras 7 sugerencias se refieren a diversos aspectos como errores de las Normas Subsidiarias, compensación sobre zona verde calificadas en un Plan Parcial que se ha ejecutado, reajuste de alineaciones del planeamiento vigente, reajuste de las determinaciones normativas del planeamiento vigente en la zona del casco antiguo de Los Villares, etc.

Salvo los casos en los que las propuestas resultan incompatibles con las características del territorio o con la estructura orgánica prevista, buena parte de ellas se ha considerado que pueden ser aceptadas total o parcialmente y contempladas en el documento para aprobación inicial del PGOU.