

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2010, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo, referente al expediente que se cita, por el que se aprueba definitivamente la Modificación de las NN.SS. de Torredelcampo, en el Área del Megatín (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

RESOLUCIÓN DE 16 DE FEBRERO DE 2010, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-224-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE TORREDELCAMPO EN EL ÁREA DEL MEGATÍN (JAÉN)

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la modificación de las NN.SS. de Torredelcampo en el Área del Megatín, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Torredelcampo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Torredelcampo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 28 de noviembre de 2005, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Durante el mencionado plazo de información pública, se presentaron alegaciones que fueron incorporadas al expediente.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio en Jaén, modificación de las NN.SS. de Torredelcampo, en el Área del Megatín, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por el Pleno el día 28 de enero de 2010, previos los informes preceptivos.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El proyecto pretende la Modificación de las NN.SS. de Torredelcampo para la regularización del asentamiento de segunda residencia Megatín y la previsión de su crecimiento.

En las NN.SS. el asentamiento Originario figura clasificado como Suelo Urbano Fuera de Ordenación, al estar los terrenos afectados por la Vía Pecuaria intrusada, el Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela o Camino de Córdoba y por estar incluidos en el PEPMF, como espacio protegido FR-5 Sierra de Jabalruz y La Grana. La propuesta engloba los tres asentamientos citados y alguno de los dispersos, planteando su consolidación y dotación, además de un nuevo crecimiento. Para todo ello, prevé cuatro ámbitos sujetos a desarrollo por tres Planes Especiales (PE) en suelo Urbano consolidado para el Originario, el Alto y el Bajo, y un Plan Parcial (PP) en Suelo

Urbanizable Sectorizado para las ampliaciones; e incluye un trazado alternativo para la vía pecuaria afectada con cargo a los ámbitos referidos.

Los terrenos delimitados tienen de superficie global de 69,58 ha, con 36,61 ha para los PE y 14,714 ha el PP. Los parámetros urbanísticos previstos, comunes para los dos ámbitos delimitados, son una Densidad Residencial 5,28 viv./ha y una Edificabilidad bruta de 0,15 m²techo/m²suelo, quedando neta de 0,20 m²techo/m²suelo sobre parcela mínima de 1.000 m²suelo. Resulta un número global de 271 viviendas. Colateralmente se ajusta el límite del espacio protegido del PEPMF FR-5 Sierra de Jabalruz y La Grana, para excluir de él los suelos urbanos y urbanizables del área.

Segundo. La propuesta se justifica por la incoherencia de las NN.SS. vigentes de clasificar un Suelo Urbano como fuera de ordenación por las afecciones pecuarias y del PEPMF, dejando el área urbana alegal, sin posibilidad alguna de integración en el desarrollo urbanístico. Se pretende solucionar la intrusión en la vía pecuaria con un nuevo trazado alternativo y dotarlo de las infraestructuras y dotaciones precisas. La modificación del límite del espacio protegido FR-5 Sierra de Jabalruz y La Grana, se hace ajustándolo con el límite físico del espacio forestal colindante; en tanto que la fracción excluida, donde se asientan las actuaciones urbanísticas era anteriormente un baldío, siendo la vegetación actual del área el resultado de la jardinería asociada a las viviendas.

Con relación la reserva legal precisa de suelo destinado a localización de viviendas protegidas, dado que el área no es apta para ello, por su bajísima densidad residencial; se prevé que la compensación a realizar se produzca en otras áreas de expansión de suelo urbanizable.

Tercero. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se observa lo siguiente:

Hay dos alegaciones que plantean la procedencia de una Revisión del planeamiento general por la entidad del objeto pretendido, en vez de la Modificación tramitada. En este sentido, conforme al art. 36.1 de la LOUA la innovación de los planes puede hacerse por modificación o revisión; no definiéndose en ella estos conceptos. Según el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Considerando la definición, aunque la innovación propuesta tiene un ámbito espacial grande, no por ello parece que suponga la asunción un nuevo modelo de ciudad, ya que parte de preexistencias insuficientemente resueltas con la ordenación vigente. En relación a ello, ha de tenerse en cuenta que el Ayuntamiento está formando el nuevo planeamiento general (PGOU), donde puede replantearse tanto el modelo de ocupación urbanizadora del territorio como sus dimensiones. En cualquier caso, por la extensión de los terrenos afectados, lo que no es admisible es el calificativo de puntual que se da a la modificación en el proyecto, aunque así sea usado para ello en la Norma 3.3 de las NN.SS.

- Desde el punto de vista de la planificación territorial, en relación con la protección vigente de los terrenos existente en el PEPMF (espacio protegido FR-5, Jabalruz y Sierra de la Grana), habrá de estarse a lo previsto en art. 4.5 de sus Normas de Protección, quedando justificado el reajuste de los límites del espacio protegido en función de las preexistencias edificatorias, anteriores a su delimitación, y en la inexistencia de valores a proteger del resto de los terrenos afectados.

- Para los cuatro ámbitos de actuación definidos, se delimita un total de 69,58 ha con una densidad media de 5,3 viv./ha, de lo que resulta un número global de 271 viviendas; suponiendo incremento del 80% sobre las, aproximadamente, 150 actuales existentes. Se estima que tal incremento es admisible, conforme a la previsión de demanda realizada, considerando la disposición de los espacios precisos para realizar una ordenación coherente al área, exterior al casco urbano principal, y la implantación de los servicios colectivos, que posee sólo de forma perentoria, de acuerdo con lo establecido en el art. 9.A.d) y 10.1.A.a) de la LOUA.

- La propuesta establece en el área las diferentes clases y categorías de suelo, Urbano y Urbanizable, con arreglo a los diversos origen, estado y grado de consolidación de las preexistencias edificatorias; lo que se estima conforme con los criterios previstos en los arts. 45 y 47 de la LOUA.

- La propuesta establece como Sistemas Generales, los Espacios Libres precisos conforme a su art. 10.1.A.c.1 de la LOUA. Asimismo, prevé otro S.G. Viario para dar una alternativa al tráfico de tránsito a la sierra. Por las condiciones del trazado dispuesto, se aprecia que hay dos partes de él con dificultad de accesibilidad, debido a su fuerte pendiente (aprox. 20% en el acceso al Megatín Alto y 14% en el acceso al Bajo).

Se prevén los Sistemas Locales y dotacionales precisos (espacios libres, equipamientos y aparcamientos) para el ámbito SUS-1, conforme al art. 17.1 de la LOUA; pero no para los tres SUNC, no aportando justificación para ello conforme al 17.2. En estos casos, se podría justificar la reducción de las reservas precisas en función del grado de ocupación de los terrenos; lo que, aplicado al caso, se estima que podría admitirse mayor merma en el SUNC-1 que en los SUNC-2 en función de la existencia de espacios disponibles para tales reservas.

Examinando en detalle el contenido de ordenación de la propuesta, se aprecia, en la Memoria y en las Fichas resumen de las actuaciones, las deficiencias relacionadas, que han de ser subsanadas:

- No aparece la edificabilidad global de los ámbitos, precisa conforme al art. 10.2.A.b) de la LOUA; asumiendo este Informe la que figuraba en el Proyecto anterior (0,15 m²techo/m²suelo).

- Las adscripciones concretas de varios Sistemas Generales, SGEL y SGV, a los respectivos ámbitos de desarrollo aparece en el cuadro de resumen económico, pero no en las Fichas de éstos, donde es más propio por su contenido. Además, no aparece la adscripción ni modo de obtención del SGEL-2. Por ello, habrá de completarse las Fichas concretando las adscripciones de todos los SG.

- El desarrollo de los ámbitos SUNC aparece en Memoria mediante Plan Especial y en Planos mediante Plan Parcial; habiendo de estar de acuerdo ambos, siendo más propio el primer instrumento, por las preexistencias.

Cuarto. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Quinto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2.b) de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación de las NN.SS. de Torredelcampo, en el Área del Megatín, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el Fundamento Tercero de esta Resolución y cuyo contenido se resume a continuación:

- Justificación de la reducción de las reservas para dotaciones de carácter local en los ámbitos SUNC y previsión de ellos en las fichas respectivas.

- Que el 30% de reserva de terrenos para vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.A.b) de la LOUA, se localizará en el ámbito del sector de suelo urbanizable.

- El trazado del Sistema General Viario propuesto en el documento, para adecuarlo a condiciones de pendiente admisibles tendrá consideración de la grafía propuesta como indicativa para su plasmación en el Plan Parcial.

- Definición de las adscripciones concretas de varios Sistemas Generales, SGEL y SGV, a los respectivos ámbitos de desarrollo, así como descripción del modo de obtención del SGEL-2.

- Corrección de los Planos, concordándolos con la Memoria, para el establecimiento del respectivo instrumento de desarrollo de cada ámbito: Planes Parcial o Especial.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o

publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.- Jaén, a 16 de febrero de 2010.- El Secretario de la Comisión, Sergio Blanca Buendía; Vº Bº, el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz.

El presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 4026.

EXPEDIENTE 10-224-05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE, A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS, EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORREDELCAMPO EN EL ÁREA DEL MEGATÍN (JAÉN)

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2010, aprobó definitivamente la modificación de las NN.SS. de Torredelcampo en el Área del Megatín, a reserva de la subsanación de las deficiencias recogidas en la Resolución.

El 1 de octubre de 2010 tiene entrada en el registro de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda documentación relativa a la subsanación de deficiencias.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución,

El Delegado Provincial y Vicepresidente Segundo de la CPOTU

RESUELVE

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de la modificación de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Torredelcampo en el Área del Megatín, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002.

MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE TORREDELCAMPO (ZONA MEGATÍN)

El documento que nos ocupa es un modificado del documento original del año 97 de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Torredelcampo en Jaén, en la zona denominada Megatín, ubicada al sureste del término municipal. La aprobación del nuevo trazado del Cordel de Cuesta a Escañuela o Camino de Córdoba en mayo de 2005, por la Consejería de Medio Ambiente supone la ampliación del ámbito de actuación, por lo que en diciembre de 2005 se elabora un nuevo documento modificado que pretendía dar solución a las nuevas condiciones del ámbito territorial objeto de ordenación.

Tras presentar este documento, junto con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, esta Delegación solicitó en diversos escritos con fechas de 23.1.06, 13.7.06 y 26.12.2006, que se completara la información aportada, en una serie de puntos. Por ello, se consideró conveniente realizar un nuevo modificado del documento original, con su EIA, donde recoger de forma coherente todos los requisitos solicitados.

Entre estos requisitos se encontraba la realización de una cartografía georeferenciada del sector. La realización de la misma resultó ser una actualización de las condiciones de partida, ya que se recogen nuevos caminos, edificaciones, masas de vegetación, etc., de forma que los límites del sector se han adaptado a las preexistencias que han quedado evidenciadas con esta nueva cartografía. Esta misma ha sido la base del nuevo Estudio de Impacto Ambiental, por lo que algunas parcelas, como se expone en el documento, han sufrido ciertas modificaciones en el uso asignado. Pero los fundamentos y trazas básicas de la ordenación no se han modificado; sólo se ha adaptado a las nuevas condiciones.

Con la Declaración Previa de Impacto Ambiental, de 31 de julio de 2007, se nos solicita la incorporación del deslinde sur del Cordel de Cuesta a Escañuela, a la ordenación, modificando por tanto nuestra propuesta en la parte sur de Megatín. Igualmente se nos pide recoger expresamente la clasificación de cada tipo de suelo, que se recoge en el Plano de Ordenación.

Se demanda una solución concreta para la problemática que se presenta, solución que debe conjugar los derechos de una serie de propietarios y la necesidad de una oferta adecuada de viviendas con la creación de una estructura territorial que no venga a alterar el equilibrio del medio físico sobre el cual se asienta y que integre, además, un nuevo trazado de la vía pecuaria, ya que el anterior ha caducado.

Con este documento, además, se pretende dar respuesta a un problema social que ha ido incrementándose con el paso de los años. La ocupación «legal» de la vía pecuaria consensuada por el ente municipal en la década de los 60 ha propiciado la distensión de una fuerte dinámica edificatoria de carácter ilegal en los entornos de este asentamiento original. El grado de consolidación de las edificaciones así como la falta de planificación y déficit de viario y dotaciones, confirman la necesidad de aportar una solución al problema social que se presenta en Megatín, evitando que el paso de los años acreciente la gravedad de la situación existente. Esta solución debe plantear una estructura lógica de ocupación territorial, aportando las dotaciones y jerarquía viaria precisas para el adecuado desarrollo social del ámbito.

El origen de Megatín se remonta a los años sesenta cuando se aprueba la Parcelación del Baldío del «Peñón del Cagatín» (agosto de 1964), realizándose una primera urbanización de unas cincuenta parcelas situadas sobre la cresta y a ambos lados de la Vía Pecuaria. En los mismos documentos se contemplaba una reserva de suelo situada al Oeste y al Sur de la parcelación.

Los primeros crecimientos se sitúan sobre la zona parcelada en el 64, si bien los límites inicialmente marcados no se respetan estrictamente. Posteriormente se han visto ocupadas las zonas Sur y Norte de la delimitación original. Las nuevas parcelas se apoyan en vías trazadas sin una concepción global, de manera que en la actualidad no puede determinarse una jerarquía viaria clara. Además la superficie media de las parcelas ha disminuido notablemente, y al contrario que en las primeras viviendas, el porcentaje de suelo destinado a plantaciones es mucho menor o incluso inexistente.

Todo esto ha causado el deterioro de la calidad ambiental de una zona en la que se dan una serie de circunstancias, como su inserción dentro de un entorno paisajístico de gran valor o su proximidad a la Jaén, que la harían ideal como lugar de residencia de «alto nivel».

Situación legal de Megatín.

Antes de abordar el estudio urbanístico de aspectos concretos del área residencial de Megatín sería conveniente establecer con claridad la situación legal del suelo, las circunstancias que han producido dicha situación y la posible conveniencia de modificarla, como ya se estudió en el documento original de Modificación Puntual de las NN.SS. para el Área de Megatín de 1997.

Las vigentes NN.SS. de Torredelcampo, de 30 de diciembre de 1992, donde ya aparece Megatín como suelo urbano, en su Título VIII.- Área Residencial de Cagatín, en la Norma 123.a) establece que «se considera fuera de ordenación por encontrarse sobre suelos protegidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y por haberse construido sobre una vía pecuaria» (Cordel de Cuesta a Escañuela o Camino de Córdoba). En consecuencia, sólo se permitan realizar obras de conservación y mantenimiento.

A la hora de tomar esta determinación no parece que se considerara la parcelación de 1964 a la que se hace referencia en el apartado anterior, en la que se establecía el carácter de suelo urbanizable de parte del que hoy ocupa Megatín (en 1992 ya urbano). Además, es probable que una de las razones que habrían hecho recomendable la inclusión de los terrenos de Megatín dentro de una de las áreas de protección del PEPMF, fuera la existencia de una masa forestal de gran importancia. En su mayor parte, esta vegetación es producto de las plantaciones realizadas por los propietarios de la zona tras la urbanización de 1964. Sobre este aspecto hay pruebas documentales, existiendo fotografías de la cresta del Megatín sin vegetación sobre ella (se le denominaba «Baldío de Megatín»).

Por otra parte, no podemos ignorar la existencia de una fuerte dinámica edificatoria de carácter ilegal en los entornos del asentamiento original y reducir su tratamiento en la Normativa Vigente a una mera declaración de fuera de ordenación. Es misión del Urbanismo ahondar en las raíces del problema de una forma analítica y profunda, dotando al municipio de los mecanismos de control necesarios para incardinar todos los crecimientos dentro de un modelo territorial con suficiente base teórica y socialmente consensuado.

Además, el deslinde del trazado de la Vía Pecuaria que se propone (la originaria fue invadida en gran parte de su longitud, como ya hemos dicho), supone la ampliación del ámbito de actuación, por lo que se hace conveniente la modificación de las claves de ordenación para así resolver las nuevas circunstancias que atañen a este nuevo contorno a ordenar.

Tras una visión general de todos los factores que confluyen en el problema actual de Megatín, la necesidad de la reforma de modificación puntual que se propone sobre el área queda patente. Torredelcampo demanda una solución concreta para la problemática que se presenta, solución que debe conjugar los derechos de una serie de propietarios y la necesidad de una oferta adecuada de viviendas con la creación de una estructura territorial que no venga a alterar el equilibrio del medio físico sobre el cual se asienta y que integre, además, el nuevo trazado de la Vía Pecuaria.

El espacio público.

El estudio de los espacios públicos de cualquier área residencial es fundamental, ya que de sus características van a derivarse las de la totalidad de la zona. La falta de planificación que en general se ha sufrido en la urbanización de Megatín es muy notable en este aspecto, ya que los espacios públicos existentes no son, ni en superficie ni en calidad, los que cabría esperar de una operación residencial de esta magnitud.

- Sistema viario.

El principal problema del viario existente en la zona de Megatín, independientemente de su estado o adecuación, es la total carencia de una jerarquía correctamente establecida. Al irse desarrollando el asentamiento de Megatín, la Vía Pecuaria, el Cordel de Cuesta a Escañuela, se convirtió en eje principal estructurante, produciéndose en muchos casos su invasión parcial. Además, esta vía se constituye como el único acceso desde gran parte del término a la Sierra Sur, con el consiguiente tráfico de vehículos pesados procedentes de las diferentes explotaciones de extracción de áridos. Probablemente por las condiciones topográficas, las redes viarias de

diferente jerarquía se han ido superponiendo sobre un mismo elemento, lo cual produce grandes problemas funcionales.

En la actual situación, esta vía ha llegado a un punto de sobresaturación en su utilización, que la hace incapaz de absorber el incremento potencial de tráfico que supondría la aparición de nuevas construcciones. La situación de deterioro, debida en gran parte al tráfico de vehículos pesados que se dirigen a la sierra, hace absolutamente necesaria una intervención urgente sobre la estructura viaria actual en el sector.

El resto de la red viaria también se ve afectado por problemas de jerarquización; no aparece una estructura coherente donde las vías se organicen en función de su rango, sino que carreteras principales, secundarias y caminos aparecen totalmente mezclados. No pueden apreciarse, aparte del antiguo Cordel de Cuesta a Escañuela, ejes estructurantes claros para cada zona que aporten legibilidad.

Las nuevas parcelaciones se apoyan en vías en fondo de saco colgadas de la antigua Vía Pecuaria, lo cual viene a complejizar aún más el funcionamiento de dicha vía. El problema surge porque el viario existente no se corresponde con una planificación previa de carácter unitario; las calles van surgiendo a medida que se necesitan para acceder a un número determinado de parcelas, pero no existe una continuidad espacial ni unos recorridos definidos entre ellas.

Por otra parte, las dimensiones y el diseño de las vías no parecen ser adecuados para el tráfico que actualmente están soportando, por lo que su estado es en la mayoría de los casos bastante deficiente, obligando a continuas reparaciones. Otro aspecto que empeora la situación es la ausencia de un tratamiento específico en los nudos y puntos singulares, lo que incide en la falta de legibilidad espacial arriba apuntada.

La conexión con el núcleo poblacional de Torredelcampo se realiza por la vía que discurre sobre la antigua vía pecuaria, que conecta en la autovía con una vía de penetración del Polígono Industrial Los Llanos o a través de la antigua carretera de Jamilena. Este último acceso, pese a ser más directo, es el menos usado por lo complicado de la orografía del terreno y por las malas condiciones que actualmente presenta el firme.

- Espacios libres.

Como ya se comentó con anterioridad, el hecho de que el desarrollo de Megatín se haya ido produciendo en general de manera incontrolada, ha ocasionado la total ausencia de espacios libres con un mínimo tratamiento en la zona.

En un área de estas características, donde la mayoría de las parcelas disponen de un gran porcentaje de superficie libre, parece que la necesidad de grandes espacios abiertos de carácter común es menor, sin embargo, aunque sea estrictamente para cumplir las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento de Planeamiento contenido en la Ley del Suelo, deben existir espacios libres de dominio público en todas las áreas residenciales.

El sistema de equipamientos.

Dada la ilegalidad de la implantación residencial que se ha desarrollado en el área de Megatín y sus extremos Norte y Sur, no sorprende que no se cumplan los módulos mínimos de reserva para dotaciones definidos en la legislación vigente (la LOUA y el Reglamento de Planeamiento). Aplicando dichos módulos sería necesaria la reserva de suelo para: centros docentes, SIPS, plazas de aparcamiento y zonas verdes. La clasificación de nuevos suelos en Megatín, pasa indudablemente por el cumplimiento de dichos estándares.

Otra problemática derivada del origen incontrolado de Megatín es la ausencia de una urbanización adecuada, entendiendo por tal el trazado correcto de las redes de abastecimiento y evacuación. La evacuación de vertidos se resuelve actualmente mediante pozos ciegos, con el consiguiente deterioro del medio ambiente, especialmente de los acuíferos existentes en la zona.

Estructura urbana y áreas homogéneas.

Considerando el asentamiento de Megatín en su totalidad, puede detectarse una problemática común a toda el área. Se ha conseguido, refiriéndonos sobre todo al crecimiento originario, una imagen urbana que podemos considerar válida debido en gran parte a las masas arbóreas. Esta validez se refiere principalmente a la visión externa del conjunto, ya que internamente, la falta de una jerarquía y un tratamiento adecuados para las vías no permite la legibilidad del espacio resultante tras las sucesivas parcelaciones.

Otra circunstancia generalizable a toda el área de Megatín es la ausencia de un proyecto unitario en el que se definan los límites de la intervención. La actual indefinición está contribuyendo al crecimiento incontrolado de la edificación, que supone un serio peligro respecto a una posible invasión del entorno rural de Las Viñas.

No puede decirse que Megatín posea una estructura urbana única y legible. La forma en que se ha ido produciendo su desarrollo ha impedido la consolidación de un modelo urbano, ya que en cada momento se han ido trazando vías o delimitando parcelas sin más criterio que el de una estricta funcionalidad; sin considerar ni por un momento la globalidad del área.

A la hora de analizar el asentamiento de Megatín en cuanto a parámetros urbanísticos, morfológicos o a imagen urbana, debe establecerse una distinción previa en áreas homogéneas. Dentro de Megatín podríamos distinguir, de manera muy general y atendiendo a criterios de posición, morfología, densidad, etc., tres grandes zonas: el desarrollo lineal a lo largo de la antigua Vía Pecuaria, que se corresponde aproximadamente con la parcelación original, y los crecimientos posteriores que se vienen produciendo de forma ilegal en los dos extremos de la cresta del Cagatín. Esta división puede concretarse más, y de hecho a la hora de proponer un nuevo modelo urbano es absolutamente necesario llegar a una diferenciación más detallada dentro de cada una de las áreas homogéneas definidas en un principio.

- En la primera zona, que sigue el eje del Cordel de Cuesta a Escañuela y se corresponde con la delimitación originaria, se dan parcelas cuyas dimensiones oscilan entre los 1.000 y los 3.000 m², con una superficie media de unos 2.200 m². Este dato se corresponde con una densidad de menos de 10 viviendas por ha; lo que nos está indicando que nos encontramos ante una ciudad jardín de baja densidad. Sin embargo la relación existente entre los datos de densidad neta y densidad bruta (5 y 4 viv./ha, respectivamente) es indicativo de una urbanización con escaso índice de vialidad y espacios libres. Otro dato característico de este sector es la altura, que oscila entre una y dos plantas, resultando una edificabilidad media que ronda los 0,1 m²t/m²s.

Fruto de las plantaciones realizadas por los propietarios desde la década de los 60, Megatín posee una notable masa forestal, que lo ha hecho susceptible de ser considerado un área digna de protección. Esto condiciona fuertemente su imagen, que se relaciona con los entornos del Regordillo en un singular equilibrio entre lo construido y lo natural.

Esta zona se aproxima a la delimitación de la parcelación de suelo urbano de 1964.

- En las cotas inferiores a los 760 metros, se ha venido produciendo en los últimos años una considerable dinamización del proceso de crecimiento del asentamiento originario, en lo que ha venido a llamarse «Megatín Bajo».

En esta zona las parcelas son sensiblemente menores, con una media de 1.300 m² por parcela, lo cual da lugar a una densidad de unas 7 u 8 viviendas por ha. Este parámetro se corresponde con una ciudad jardín de baja densidad, con viviendas unifamiliares aisladas y un índice de vialidad también bajo. Sin embargo, comparando con la zona anteriormente descrita, observamos una importante tendencia a reducir el tamaño de las parcelas, apareciendo en las zonas más bajas,

que se corresponden con las últimas construcciones, parcelas incluso inferiores a los 1.000 m². La edificabilidad es algo mayor que en la zona originaria, apareciendo en algunos casos «semisótanos» que, apoyándose en el desnivel del terreno, dan lugar a edificaciones de tres alturas. Esta circunstancia, unida al empleo de técnicas constructivas y estilos que se alejan de los modelos tipológicos tradicionales, está causando un impacto ambiental negativo.

Otro hecho significativo es la ausencia de plantaciones forestales, o cualquier otro mecanismo corrector del impacto ambiental de la urbanización, lo cual está en detrimento de la calidad ambiental.

Las parcelas se apoyan en vías en fondo de saco que parten de la Vía Pecuaria original, no llegando a constituir un sistema espacial estructurado.

- Por encima del yacimiento arqueológico de las Torres de Cagatín, se ha desarrollado una parcelación ilegal, que llamaremos «Megatín Alto» apoyada en un eje de directriz Este-Oeste que parte de la carretera de la Sierra. Este fenómeno, sin ser tan virulento como el producido en las zonas bajas, reviste una especial importancia por su peligroso acercamiento al Área de Protección Integral de la Sierra de Jabalcuz.

Sus parámetros definitivos son análogos a los descritos para Megatín Bajo, con similares densidades y edificabilidad. Igualmente se produce un impacto ambiental negativo y un descenso de la calidad urbanística respecto a la zona originaria.

Conclusiones generales.

Tras un análisis exhaustivo del asentamiento de Megatín, a partir de las problemáticas detectadas pueden extraerse una serie de conclusiones tanto considerando las distintas áreas homogéneas definidas como a nivel sectorial.

Análisis sectorial.

Tratamos los aspectos de mayor incidencia en la totalidad del área de Megatín.

- Infraestructura Viaria: El principal problema radica en la invasión del antiguo Cordel por parte de las parcelaciones, y en la superposición de niveles de Jerarquía viaria (red local, caminos rurales, y viario urbano de reparto), sobre ella. Como se comentó con anterioridad, la actual situación de sobresaturación en su utilización la hace incapaz de absorber el incremento potencial de tráfico que supondría la aparición de nuevas construcciones. La situación de deterioro debida principalmente al tráfico de vehículos pesados procedentes de las explotaciones de la zona de la sierra, hace absolutamente necesaria una intervención urgente sobre este eje viario para mejorar su estado y adecuar su diseño al papel más urbano que debería desempeñar dentro de Megatín.

En el resto del viario existente, al problema del deterioro se suman los derivados de la falta de planificación previa de carácter unitario. No existe una continuidad espacial ni unos recorridos definidos entre ellas por la forma en que se van trazando, es decir, a medida que se necesita dar registro a un número determinado de parcelas.

- Infraestructura de Abastecimiento de aguas y vertidos: Toda la zona tiene un problema común de Saneamiento, ya que no existe una Red o un sistema alternativo adecuado que conduzca las aguas residuales a un lugar donde pueda procederse a su depuración. El gran número de pozos ciegos y vertidos incontrolados existentes en la actualidad resulta agresivo para el medio ambiente, sobre todo en una zona caracterizada por la presencia de acuíferos de gran calidad.

- Trazado de Redes Eléctricas: Merece especial atención el estudio de este, por la incidencia ambiental que supone en un medio tan frágil. Sería conveniente en el planeamiento de desarrollo buscar alternativas más acordes con el medio.

- Equipamientos: La carencia de equipamientos en toda el área es notoria, sobre todo en un momento en el que el desarrollo residencial está alcanzando una magnitud tal que los

hace muy necesarios. Evidentemente el carácter ilegal de la parcelación ha dado pie a dicha situación. La pretendida operación de legalización de la misma obligaría sin duda a resolver dichas carencias, atendiendo a los estándares mínimos necesarios en los nuevos suelos urbanizables que se propongan.

- Medio Físico: La situación geográfica de Megatín, emplazado en la transición entre distintos subsistemas de gran interés (la Sierra de Jabalruz, Las Viñas, La Campiña, y el entorno natural de Regordillo), tiene un especial interés, desde el punto de vista paisajístico. Esta situación, si bien resulta ventajosa, tiene el inconveniente de que toda actuación que se lleve a cabo debe hacerse con el mayor cuidado, a fin de no alterar el delicado equilibrio que debe establecerse entre lo natural y lo construido. En la actualidad dicho equilibrio está seriamente amenazado por la dinámica incontrolada de crecimiento de los últimos años.

Este especial papel de Megatín en el juego de equilibrios de las piezas geográficas, hace muy necesario que se definan claramente sus bordes, que hoy día aparecen imprecisos, y por tanto susceptibles de invasiones de otras áreas, generando procesos aún más problemáticos que los actuales.

- Imagen Urbana: La forma desordenada en que se ha ido produciendo el desarrollo de los crecimientos residenciales ha dado lugar al espacio urbano que hoy contemplamos, con ausencia de legibilidad y coherencia. Por otra parte las tipologías arquitectónicas empleadas, muy alejadas de lo autóctono, suponen una notable alteración del medio.

Por tanto, estamos ante una parcelación de viviendas muy desarrolladas tras décadas de evolución, además de contar con la desjerarquización viaria antes mencionada, debido a la ausencia de planificación: las vías van surgiendo a medida que se necesitan para acceder a las parcelas. No existe, por tanto, una continuidad espacial ni unos recorridos definidos. Además las dimensiones y diseño de las vías no parecen ser adecuados para el tráfico que soportan, por lo que suelen ser bastante deficientes.

1.4.b) Áreas homogéneas.

Seguiremos la distinción adoptada en el apartado 1.3.d), donde distinguíamos entre Megatín Medio u Originario, Bajo y Alto, respectivamente.

- En el área originaria de Megatín la calidad del asentamiento es mejor por tratarse de parcelas de mayor superficie con edificaciones de una cierta calidad arquitectónica. Las plantaciones realizadas dentro de las parcelas también contribuyen a la mejora de la imagen, pero como ya se comentó con anterioridad, la zona carece de una continuidad espacial interna y de espacios libres adecuados para el disfrute de los residentes. Lo que podía haberse convertido en un eje estructurante claro, la Vía Pecuaria, pierde totalmente su legibilidad por la invasión por parte de las parcelaciones.

También es significativa la ausencia de límites marcados para controlar el crecimiento. Hacia el Este el límite vendría marcado por lo abrupto del terreno y la dificultad de edificar sobre él, pero en el lado Oeste existe el riesgo de invasión de la zona de protección de Las Viñas, como de hecho ya está sucediendo.

En Megatín original encontramos territorio ocupado por parcelaciones que han respetado la organización primigenia, aunque carece de la estructura y servicios propios del suelo urbano.

- En la zona de Megatín Bajo nos encontramos con parcelas de menor tamaño y edificación menos cuidada, que podría alterar la imagen de residencia de calidad que se pretendía alcanzar en un primer momento. La disposición del viario no parece tampoco ser la más adecuada, ya que dificulta en gran medida el control de la morfología e induce a la asunción de un modelo rígido con pocas posibilidades de transformación.

En el primer anillo cercano al Megatín original encontramos territorio ocupado por parcelaciones y que cuenta con un

cierto grado de organización, aunque carece de la estructura y servicios propios del suelo urbano. A medida que nos vamos alejando de la parcelación inicial encontramos mayor número de vacíos.

- Sobre Megatín Alto puede decirse lo mismo que en el caso anterior. Además de su posición cerca del área de protección de la Sierra de Jabalruz, es especialmente problemática por el mayor impacto que supondría un desarrollo residencial descontrolado. Actualmente es el área con menor número de viviendas, pero no debe descartarse la posibilidad de que en un futuro cercano se produzcan fenómenos de construcción masiva, como ha sucedido en el otro extremo.

Tanto en esta zona como en la anterior, los problemas de indefinición de un límite para el desarrollo son muy acusados.

En esta área de Megatín Alto tenemos un territorio ocupado por parcelaciones y que cuenta con un cierto grado de organización, aunque carece de la estructura y servicios propios del suelo urbano.

2. Propuesta de ordenación.

2.1. Justificación de la intervención: Megatín en el territorio.

La cresta del Cagatín supone un espolón de carácter serrano que se introduce en el terreno de medianas de las viñas, limitándolo por el Este. Es a su vez pieza de transición entre la Sierra y la Campiña, como un balcón de la primera asomado sobre el olivar jienense. Esta situación unida a la favorable climatología en los meses tórridos del verano, dio lugar al éxito de la parcelación de los años sesenta. En los últimos años, las dinámicas favorecidas por la proximidad de la capitalidad de Jaén, unida a la fácil accesibilidad provocada por la construcción de la autovía, ha dado lugar al desbordamiento del concepto inicial de Megatín, que hoy ocupa parte del olivar y zonas de las estribaciones de la Sierra propiamente dicha.

Es por tanto un proceso que debe ser acotado de forma tal que el espolón del Cagatín no pierda su carácter de pieza única y unitaria que lo define como tal. Es básicamente nuestro objetivo aislar la problemática, circunscribiéndola en lo posible al sector descrito. La realidad con la que nos enfrentamos nos obliga a asumir determinadas actuaciones que perturban el modelo ideal.

Las problemáticas observadas en el análisis realizado, unido a la virulencia con la que los fenómenos de edificación incontrolada se han ido produciendo en los últimos tiempos, aconsejan la actuación urgente por parte de la Administración competente, con vistas a reconducir y controlar las tendencias observadas. La solución no puede reducirse a adoptar una actitud pasiva de «dejar hacer», puesto que la problemática, lejos de desaparecer o disminuir, tiende a hacerse cada vez más compleja y de más difícil solución.

Por otra parte parece muy poco constructivo y un tanto irresponsable no tomar conciencia de una realidad y unas tendencias palpables, simplemente designando el sector como fuera de ordenación. No cabe duda que la aplicación estricta de la Norma de rango superior vigente (PEPMF de Jaén), supone indudablemente que la urbanización existente es ilegal, y por tanto quedaría fuera de ordenación. La génesis de gran parte de la parcelación existente es absolutamente ilegal, careciendo del correspondiente Derecho a Urbanizar, Derecho a la Urbanización, Derecho a Edificar y Derecho a la Edificación. Sin embargo, es necesaria una actuación que regularice y ordene la situación caótica a la que se ha llegado.

Partiendo de la necesidad antes enunciada de reconocer y reconducir el fenómeno edificatorio que se está produciendo en el área de Megatín llegaríamos a una serie de factores que habría que considerar a la hora de intervenir. Por una parte se hace necesaria la mejora de la calidad de las zonas residenciales ya existentes, actuando sobre el medio urbano y los espacios libres. La intervención sobre la Vía Pecuaria Cordel de Cuesta Rasa es obligada, puesto que ha cambiado su trazado y su localización. La antigua vía queda como acceso

tradicional a la Sierra de Jabalcuz, y se encuentra en la actualidad convertida en la vía de reparto de la Urbanización, con la consiguiente superposición de jerarquía viaria sobre un mismo trazado viario.

Por otra parte, no se puede negar la conveniencia de incrementar la oferta de viviendas en la zona, dentro siempre de un proceso controlado que no vaya en detrimento de la calidad. La forma en que estas viviendas se situarían en la zona debe ser objeto de un estudio detallado posterior, ya que se pretende que esta operación sea definitiva. La finalidad última es rematar la pieza de Megatín, creando una estructura urbana coherente. En la propuesta se ha apostado por un modelo residencial de baja densidad cuyo impacto ambiental no sea negativo.

En la actualidad, la ausencia de un modelo territorial debidamente consensuado para el entorno de Megatín, así como el desconocimiento del papel que juega este sector en el territorio de Torredelcampo, impide un desarrollo coherente con la propia identidad del lugar, y esta es la situación que pretende evitarse.

2.2. Antecedentes.

2.2.a) «Hacia un modelo territorial».

El Ayuntamiento de Torredelcampo encargó en su momento a nuestro equipo redactor un análisis de la situación de ordenación del territorio del término municipal, que se concretó en el documento «Hacia un modelo territorial».

En dicho documento se recogió la información, se clasificó y se obtuvieron una serie de conclusiones acerca de la estructura territorial, sus deficiencias y potencialidades, a la vez que se establecieron áreas homogéneas con situaciones similares y a las que se podrían aplicar criterios de ordenación concretos recogidos en distintas figuras de planeamiento general.

Transcribimos a continuación el punto 2.1.3.2. El Subsistema Urbano Territorial de Torredelcampo. De dicho documento que nos servirá de introducción y base para establecer de manera justificada los límites de la intervención de la propuesta.

«2.1.3.2. El subsistema urbano territorial de Torredelcampo:

No podemos entender la estructura de poblamiento del término municipal sin recordar que esta se asienta sobre el conjunto de relaciones que se dan entre el núcleo urbano de Torredelcampo y su territorio, así como las interdependencias con otros núcleos urbanos y rurales limítrofes con nuestro término municipal.

Dichas relaciones, como hemos visto, han sufrido en los últimos años una transformación que ha dado lugar a un nuevo panorama que se concreta en otra manera de relación y poblamiento del hombre con el medio natural.

- La Campiña.

La estructura tradicional de poblamiento de La Campiña de Torredelcampo se basa en un núcleo urbano que concentra el mayor porcentaje de la población y un conjunto de caseríos y cortijadas que articulan el territorio. A este sistema se le superpone una trama de cortijos diseminados.

El origen de este sistema está en la explotación de los recursos del medio natural (agricultura, ganadería, minería, etc.). Se trataba de asentamientos poblacionales que se generaron como alojamiento anexo a establecimientos productivos.

Tal como aparece en las NN.SS. de Torredelcampo, según los datos del Nomenclátor de la provincia de Jaén, el municipio de Torredelcampo estaba integrado por las siguientes entidades de población:

- Torredelcampo.
- Berrueco.
- Corbunillo.
- Garciez.
- La Iglesia.
- La Muña.

La falta de servicios e infraestructuras unido a la relativa proximidad a una ciudad importante dotada de los mínimos servicios urbanos para vivir, así como la especialización de un cultivo que no necesita una mano de obra de dedicación continua y la mecanización de las labores agrarias, son los desencadenantes de un proceso de concentración a partir de los años sesenta.

Las mayores exigencias de la población en lo referente a estándares de vida, producida por un aumento del nivel socio-cultural de la población contribuyen a dicho fenómeno.

Con todo ello encontramos hoy día un panorama muy diferente al teóricamente descrito arriba. La Campiña es hoy por hoy un territorio prácticamente deshabitado, al que se acude a diario desde el núcleo urbano de Torredelcampo, para realizar las labores. Tan solo algunas de las cortijadas anteriormente descritas mantienen alguna población (Berrueco, Garciez, La Iglesia...).

- El núcleo urbano.

En lo referente al propio núcleo urbano, este se asienta en la banda de los 600 a los 700 m de altitud, una franja que sirve de transición entre la sierra y La Campiña, paralela a la CN-321, hoy convertida en autovía. Así el núcleo aparece como «en un balcón» que coronado por las laderas de la sierra de Jabalcuz se asoma al paisaje de su propio territorio.

En dicho núcleo se concentra el mayor porcentaje de la población, habiendo experimentado un notable proceso urbanizador en sus características habitacionales. Dicho núcleo se ha expandido en el seno de su área natural (la franja de los 600-700 m) hasta alcanzar los límites que le impone el cinturón de la nueva autovía y los polígonos industriales.

Cabe señalar aquí como el proceso de integración de la ciudad en la red de autovías del estado ha supuesto como en otros tantos casos en España, un «alejamiento» del núcleo respecto de su territorio natural, al que solo accede por un pequeño puente a través de la carretera de Garciez (J.V. 2336). A este fenómeno contribuye la implantación del nuevo polígono industrial. Se hacen pues necesarias actuaciones que articulen la relación del núcleo con La Campiña.

Parece lógico que el desarrollo del núcleo urbano siga su tendencia natural de situarse en la franja de los 600-700 m, dominando el territorio.

Otra cuestión importante observada en el borde Sur del núcleo urbano es la tendencia a extenderse incontroladamente, ascendiendo por las laderas de Las Viñas. No se puede hablar de un límite claro entre suelo urbano y suelo rústico, lo que dificulta su entendimiento.

Toda acción planificadora que pretenda ordenar un modelo territorial para el poblamiento de Torredelcampo deberá considerar la necesidad de clarificar los límites naturales de crecimiento del núcleo urbano.

- El entorno sur de Torredelcampo.

Fruto de las nuevas actitudes culturales del hombre frente al territorio y debido a la influencia de fenómenos de descongestión urbana de La Capital, surge a partir de los años setenta, una tensión de poblamiento de las laderas de la Sierra de Jabalcuz. Esta tendencia se inicia con el núcleo de Megatín, habiéndose extendido hoy el fenómeno peligrosamente a toda el área Sur del núcleo urbano.

Podemos distinguir en un primer análisis aquellos asentamientos que se sitúan en el entorno inmediato del sur de Torredelcampo (primera corona de ocupación difusa), de aquellos otros que se implantan agresivamente en el entorno de la Sierra propiamente dicha.

Describimos a continuación los fenómenos de poblamiento situados en la primera corona:

Megatín.

Es un asentamiento sobre la antigua cresta de Cagatín, constituido por parcelas de 1.000 a 3.000 m² con viviendas unifamiliares aisladas.

En este caso el uso no está relacionado con el sistema productivo, siendo su carácter eminentemente residencial. Este fenómeno produce un modelo ocupacional próximo a desarrollos de Ciudad Jardín. Sin embargo su falta de estructuración, indefinición de bordes, ausencia de un sistema de espacios libres articulador e integrador del poblamiento en su medio natural, lo convierten en un peligroso foco de expansión incontrolada, cuyo tratamiento merece una planificación específica.

Megatín ha crecido a lo largo de una «Vía pecuaria», situándose las viviendas a ambos lados. Actualmente este núcleo originario se encuentra en un proceso de crecimiento acelerado a lo largo de la cresta, lo que provoca una peligrosa tensión en las estribaciones de La Sierra.

Las Viñas.

Es un territorio de ocupación difusa, situado en la media ladera que asciende al sur del núcleo urbano.

El parcelario es básicamente el agrícola existente, que respeta las estructuras y usos tradicionales; el caserío conserva características de ocupación propias de un sistema mixto (residencial-agrícola) que es necesario potenciar y ordenar, como base para un correcto entendimiento y articulación entre lo urbano y lo rústico.

Estas laderas se estructuran por una red de caminos rurales, que tejen un sistema continuo y natural. La definición de un modelo territorial de ocupación que respete el frágil equilibrio de un paisaje difusamente antropizado, las necesidades de bienestar de una sociedad desarrollada y con modos de vida urbanos; y a la par sea fiel al espíritu de la Ley del Suelo, presenta un notable reto para futuras planificaciones urbanísticas.

Santa Ana. Cantera de la Catalana.

Constituido por las estribaciones del Cerro de Santa Ana y el arroyo hasta la antigua cantera de la catalana. Forma el borde oeste del paraje descrito como fondo sur del núcleo de Torredelcampo.

La zona del entorno de Santa Ana-La Bañizuela constituye un hito de hondo significado espiritual y social para los hijos de Torredelcampo, por lo que merece un estudio y tratamiento específicos.

Este entorno se continúa naturalmente en la vaguada del arroyo que sube a la cantera, donde se ha producido un notable aumento de parcelaciones que invaden áreas de protección de las vías y cauces.

A partir de la carretera de Santa Ana la zona está protegida y constituye una reserva natural y patrimonial del municipio.

Ocupaciones ilegales en la Sierra de Jabalcuz:

Mención aparte merecen las implantaciones producidas en los últimos años en el interior de la sierra de Jabalcuz. Se trata de parcelaciones ajenas a un entendimiento ambiental, a un sistema de relación productiva o cualquier otra causa de carácter natural. No existe una lógica que relacione pues dichos procesos con leyes de crecimiento propias del medio que lo sustenta. La única razón parece relacionarse con un fenómeno de sobreexplotación de las cualidades físico-ambientales de una sierra cuyo uso y disfrute pertenece a toda la comunidad; y por tanto los fenómenos de antropización que en ella se den deben obedecer al uso, explotación, disfrute y preservación de la Sierra por parte de toda la comunidad.

2.2.b) Aspectos legales: La LOUA y la Ley del Suelo.

Como se ha expuesto anteriormente, el objeto de esta Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Torredelcampo es dar respuesta y solución a un fenómeno de ocupación ilegal del territorio por la construcción de viviendas

que, amparadas en la parcelación de suelo urbano realizada por el Ayuntamiento en 1964, se han ido extendiendo por el suelo no Urbanizable.

El trascurso del tiempo ha propiciado que el grado de consolidación y desarrollo de esta ocupación sea considerable y que los problemas derivados del mismo se vayan acrecentando cada día (viario insuficiente, necesidad de red de abastecimiento y saneamiento, falta de espacios públicos, falta de equipamientos...).

La respuesta a este fenómeno se materializa en la reclasificación de unos suelos, de No Urbanizables a Urbano no consolidados o Urbanizables, atendiendo al grado de consolidación y de implantación, sin obviar los criterios de sostenibilidad y medioambientales que creemos deben sustentar nuestra intervención. En dicha parcelación del año 64 se «ocupó» de forma contundente el Cordel de Cuesta Rasa a Escañuela, por lo que la Consejería de Medioambiente precisa de un nuevo deslinde para esta Vía Pecuaria. Se ha acordado por tanto, un nuevo deslinde, que reclasifica los suelos de No Urbanizable a No Urbanizable de Especial Protección por Vía Pecuaria «Cordel de Cuesta a Escañuela».

Según el art. 36.2.a.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, «en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación: la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta».

Estamos pues, ante una modificación de planeamiento de rango superior que se fundamenta en el cumplimiento de los fines propuestos por la LOUA, en su art. 9. Tal y como se establece en el art. 3 de esta Ley, la actividad urbanística debe contribuir al incremento de la calidad de vida de los municipios y territorios en los que se interviene, bajo los parámetros de sostenibilidad y respeto a los valores medioambientales, paisajísticos y naturales existentes.

Ya hemos expuesto que dependiendo del grado de ocupación existente, los suelos se clasificarán como Urbanos No Consolidados o como Urbanizables. Tal y como establece el art. 45 de la LOUA, los suelos Urbanos No Consolidados son aquellos que carecen de urbanización consolidada. Este es el caso de Megatín originario (SUNC-1) y del suelo propuesto como SUNC-2, ya que ambos no cuentan con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

En cuanto al Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-1, tal y como se establece en el art. 47 de la LOUA, es el «integrado por los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles», ya que recoge los «vacíos» de suelo entre el suelo Urbano No Consolidado. Este suelo es necesario para la obtención de dotaciones y sistemas locales, así como para la obtención de las Sistemas Generales que se proponen.

En cumplimiento con el art. 10.1.A.c) de esta Ley, se ha considerado el estándar mínimo de 5-10 metros cuadrados de suelo destinado a parques, jardines y espacios públicos libres por habitante, para el cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

Para el desarrollo de esta Modificación, tanto en las figuras de planeamiento de desarrollo que se proponen, como en la gestión urbanística a la que deberán someterse los distintos suelos del ámbito de esta intervención, se asumirá lo establecido a tales efectos lo dispuesto tanto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 07/2002, como en la Ley del Suelo TRLS 02/2008, esta última como marco legislativo de los de-

rechos y deberes de los propietarios de suelo, así como de las bases del régimen de suelo y las valoraciones.

2.2.c) Determinación de los límites de intervención.

- Límites físicos:

Es básico establecer los límites físicos de la intervención. Para ello se han tomado en consideración las parcelaciones existentes (tanto de origen legal como ilegal), los límites establecidos para la expansión de 1964, la estructura geográfica del Peñón del Gagatín y la propuesta de deslinde de la vía pecuaria.

Basándonos además en el estudio «Hacia un modelo territorial» que transcribíamos antes, se establecen tres áreas homogéneas principales:

1. La Campiña: Situada al norte del t.m. y del núcleo urbano, con una gran extensión dentro del mismo y dedicada casi en su totalidad al cultivo del olivar.

En la campiña encontramos algunas edificaciones diseminadas, cortijadas y como núcleo de mayor importancia Garcíaez.

2. El núcleo urbano y sus alrededores más inmediatos, y que funciona como charnela entre el sur y el norte del término, y por el cual y en sus límites discurren las vías de comunicación de mayor importancia, como la autovía.

3. El entorno sur: Situada al sur del t.m. y del núcleo urbano principal.

Se encuentran en ella edificaciones en principio dedicadas a la explotación agrícola o al recreo ligadas a esta. La climatología más amable en verano, la proximidad al núcleo y la contemplación de un paisaje abierto a la campiña hacen de la zona sur del término un área muy apreciada entre los habitantes de Torredelcampo, distinguiéndose cuatro subáreas:

3.1. Megatín.

3.2. Las Viñas: En esta gran área existieron cultivos de olivar y gramíneas antiguamente, pero paulatinamente se han ido sustituyendo por cultivos de almendros, otros frutales y sobre todo viñedos.

3.3. Santa Ana-Cantera de la Catalana.

3.4. Ocupaciones ilegales en la Sierra de Jabalcuz.

En el presente documento se pretende ordenar concretamente la subárea de Megatín, cuyas características serranas de este, tanto a nivel climatológico como paisajístico, y como estructura urbana asimilable a ciudad jardín, lo convierte en un enclave singular y completamente diferenciado de la oferta de viviendas del núcleo urbano principal de Torredelcampo y de otros núcleos ubicados en la campiña.

Esta diferenciación, y la proximidad al núcleo urbano de Jaén siempre lo han hecho muy apreciado tanto por los habitantes de Torredelcampo como de Jaén, como segunda residencia, ya que las condiciones de confort en verano son mucho mejores.

En los últimos tiempos se ha detectado un fenómeno de apreciación de Megatín como primera residencia, ya que su inmediata conexión con la nueva autovía, los avances en telecomunicaciones y las dotaciones con las que contará una vez se desarrolle el planeamiento lo convierte en un enclave singular muy adecuado para habitar a lo largo de todo el año.

Como hemos comentado, a la hora de establecer la ordenación del término sur se tuvo en cuenta la singularidad de Megatín, considerándolo un hecho diferencial que debería contar con un tratamiento pormenorizado.

Por este motivo se estableció que Megatín, como Suelo Urbano que además se había establecido sobre una vía pecuaria, se abordaría mediante una Modificación de las NN.SS., y el resto del área sur mediante un Plan Especial, denominado P.E. Las Viñas cuya redacción se ha recogido en el PGOU que actualmente se encuentra en redacción y tramitación.

Se propuso un Plan Especial para regular la subárea de Las Viñas porque aún dentro de la variedad de cultivos y edificaciones se entendía que esa zona sur puede ser regulada

mediante esta figura, puesto que la realidad actual plantea situaciones similares.

Obviamente no estamos considerando Megatín como un territorio separado de su enclave. Somos conscientes de que existen edificaciones muy próximas al ámbito que están conectadas con este mediante caminos de diferente importancia y que comparten elementos singulares del territorio, pero contarán con dos figuras de planeamiento diferentes para su ordenación.

Esto nos hace poner acento en que las continuidades e interconexiones entre esta Modificación de las NN.SS. y el Plan Especial «Las Viñas» han de ser coherentes cuando se desarrolle dicho P.E.

Con todos estos antecedentes se abordó la delimitación del ámbito de la M.P. y se consideraron los siguientes límites:

1. Al Este encontramos un límite natural: el barranco que limita por su pendiente y que nos marca un límite ya existente en las primeras edificaciones de Megatín. Las nuevas propuestas se ciñen a este límite.

2. Al Oeste se encuentra delimitada por el nuevo trazado de la vía pecuaria, que ha sido posible mediante el acuerdo con la Consejería de Medioambiente, los propietarios de los terrenos, el Ayuntamiento de Torredelcampo y la disponibilidad de terrenos de titularidad municipal para obtener la integridad superficial que requería la Consejería de Medioambiente.

Hemos de resaltar la gran dificultad que ha supuesto conseguir un consenso con la Consejería de Medioambiente y los propietarios de la zona, respetando límites de propiedades y otras consideraciones, buscando la viabilidad del trazado alternativo de la vía pecuaria, así como la obtención de la integridad superficial en esta. El trazado alternativo se ha concretado y establecido como el límite Oeste de nuestro ámbito.

Una vez realizado dicho trazado alternativo, con su adecuado tratamiento supondrá un elemento definitorio tanto a nivel paisajístico como de uso para los habitantes de la zona, convirtiéndose en una vía singular dentro del término municipal. Entre el ámbito de actuación propuesto y el nuevo deslinde aparece una bolsa de suelo no urbanizable, que se incorporará en el nuevo PGOU como suelo urbanizable.

3. Al Sur por un núcleo de edificaciones altamente consolidado y que cuenta con una estructura organizativa con cierta unidad de criterio. Por encima de este existen más edificaciones que se han dejado fuera de este ámbito y que se tiene previsto considerar en otras actuaciones.

4. Al Norte se ha propuesto un límite razonable, con continuidad al trazado del antiguo camino a Jaén y cierra un área regular coherente a nuestro entender.

Esta delimitación supone una superficie de 695.809 m²s, que si extraemos la superficie propuesta de deslinde de la nueva vía pecuaria, que tiene un área de 115.661,3 m²s, tenemos como superficie de ordenación 580.147,7 m²s. La extensión resulta de aplicar los límites que se explican en el punto anterior.

Se trabajará en coordinación con los redactores del Plan General del municipio, de forma que exista un desarrollo y gestión coherente para los suelos a lo largo del tiempo y según las necesidades del municipio.

- Núm. de viviendas.

El número de viviendas resultante será absorbido por la demanda que surgirá del crecimiento natural del municipio, teniendo en cuenta de que es un territorio con unas condiciones muy apetecibles y diferenciadas dentro del término municipal, las cuales ya han sido descritas en otro apartado de este documento.

En la actualidad existen en el área de Megatín alrededor de 150 viviendas ya consolidadas. Con la propuesta que se pretende en total serían 271 viviendas. Considerando lo anteriormente expuesto acerca de la proximidad de Torredelcampo

con la capital, fenómeno que ha propiciado que parte de la población de Jaén se traslade a pueblos cercanos, y el caso de Torredelcampo, debido a su enclave estratégico y buenas comunicaciones con la capital, es un ejemplo de esto.

Según el INE (Instituto Nacional de Estadística), la población de Torredelcampo ha pasado de 11.301 en el año 1991 a una población de 14.558 personas en 2008. Esto supone un crecimiento de casi un 30% en los últimos 17 años.

Esto se ve reforzado por los procesos migratorios de la actualidad, que como veíamos, hace que se desplace la población a pueblos cercanos a las capitales, buscando mejor calidad de vida, condiciones que como hemos expuesto Megatín cumple a la perfección debido a su enclave geográfico, que propicia unas condiciones climatológicas muy favorables.

Este incremento de viviendas viene avalado por el pertinente Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y por el Informe de la Empresa Municipal de Aguas de Torredelcampo, S.L.U., donde exponen su conformidad al núm. de viviendas propuesto, y considerando viable la intervención, siempre que no se supere el volumen anual de 1,44 Hm³/año.

Se prevé una demanda de 0,22 Hm³/año para Megatín, que se solventa con 0,05 Hm³/año máximo de la Unidad Castillo-La Imora, más 0,17 Hm³/año del Consorcio Víboras-Queiebrano o mediante acuíferos pertenecientes a otras unidades (acuífero de Cuesta Negra, p.e.).

2.3. Propuesta e instrumentos de intervención.

2.3.a) Áreas de intervención.

En un primer análisis se llegan a diferenciar tres zonas, que se nombran como: Megatín originario, correspondiente de forma aproximada con la parcelación de 1964; Megatín Alto situado al Sur; y Megatín Bajo situado al Norte y Oeste de la cresta.

El Estudio de Impacto Ambiental diferencia un total de seis Unidades Ambientales, que dividen el sector aquellas superficies que tienen las mismas características ecológicas. Las agruparemos según las tres zonas en que hemos dividido el sector. Estas Unidades Ambientales son:

- Cultivos Leñosos (olivares, almendros y viñas): Al norte y oeste de la ordenación. Se asocia a la zona de transición entre los terrenos de Megatín y la campiña. Es una franja continua de terrenos cultivados en toda la mitad oeste de los terrenos objeto de estudio.

- Terrenos marginales: Sobre todo en la mitad norte; son parcelas dispersas en las que la cubierta vegetal que existiera ha desaparecido, por el abandono o arranque de viñedos u olivos.

- Masas forestales (pinas): Se trata de superficies ocupadas por masas forestales de coníferas como el pino piñonero, pino carrasco y pino resinero, repoblaciones en su mayoría. Ocupan espacios de pequeña entidad en la zona central del sector, bajo el cerro del Cagatín.

- Monte mediterráneo: Es un ecosistema típicamente ibérico, en el que la vegetación predominante se adapta a la ausencia de lluvias en la época estival en la que las temperaturas son muy elevadas (bosque esclerófilo). En nuestro caso encontramos como etapa predominante el matorral. Los matorrales constituyen etapas de degradación del bosque mediterráneo. La mayor parte de los terrenos de esta unidad se sitúan en el centro y la mitad sur de estos.

- Zonas urbanizadas con vegetación asociada: Se trata de parcelas urbanizadas, la mayoría de ellas de la primera y única parcelación legal en el Cerro del Cagatín, en las que la parte de la parcela que no se encuentra construida se encuentra ocupada por vegetación forestal. Esto se traslada también a viales y límites de las parcelas, de forma que los caminos y lindes se encuentran enmarcados por hileras de pinos.

- Zonas urbanizadas: Se trata de áreas urbanizadas recientemente, en las que los criterios paisajísticos de la unidad anterior no se tiene en cuenta. Se encuentran al norte del sector.

Así pues, si enlazamos la división urbanística del sector en áreas homogéneas, Área Originaria, Megatín Alto y Megatín Bajo, con las Unidades Ambientales descritas, tenemos:

- Delimitación originaria: Engloba las siguientes unidades ambientales:

- Urbanizado con vegetación asociada (es el predominante en esta área homogénea).
- Urbanizado (de forma puntual).
- Masas forestales (de forma puntual se localiza una parcela con una importante plantación de pinos, por lo que se ha respetado y se calificado como Espacios Libres del sector).
- Terrenos marginales (en la parte norte de esta área encontramos terrenos marginales).

- Megatín Bajo: Engloba las siguientes unidades ambientales:

- Cultivos leñosos y viñas (es el predominante en esta área homogénea).
- Urbanizado.
- Terrenos marginales (de forma puntual y de pequeña superficie aparecen parcelas repartidas por este área).

- Megatín Alto: Engloba todas las unidades ambientales descritas pero en su mayor parte está ocupada por dos:

- Monte mediterráneo (al norte del área).
- Urbanizado con vegetación asociada (al sur del área).

2.3.b) Intervenciones sectoriales en la propuesta.

Como ya se ha comentado con anterioridad, uno de los objetivos fundamentales de la intervención es dotar a la zona de una estructura e imagen unitarias y coherentes. Es por esto que, aunque a la hora de describir el diagnóstico se siga la división en zonas descrita anteriormente, hay una serie de características comunes a todo el ámbito de ordenación:

- Sistema General de Espacios Libres.

La superficie del Sistema General de Espacios Libres de los sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado de uso residencial se obtendría a partir del núm. de viviendas «N»; 2,4 habitantes por vivienda; y el estándar de 5 m² por habitante, todo ello conforme al artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA:

$SGEL = N \times 2,4 \times 5 = 3.252 \text{ m}^2$ destinada a Sistema General de Espacios Libres.

Se propone un total de 10.614 m² destinados a SGEL, distribuidos en tres zonas:

SGEL-1: 7.191 m².

SGEL-3: 3.423 m².

SGEL-2: 24.087,7 m² (este no computa a efectos del cumplimiento del art. 10 de la LOUA, ya que por sus condiciones de orografía se dificultan tanto el tránsito a pie y como el desarrollo de actividades de esparcimiento, que se suponen cumplen con la función social de estos espacios; sin embargo, su localización entre suelos urbanos impide la conurbación además de aportar calidad paisajística y ambiental al entorno).

- Sistema General de Infraestructuras.

Son las redes de suministro de energía eléctrica, agua potable, saneamiento y alumbrado. No se adscribe ninguna infraestructura con carácter de Sistema General, aunque sí que se prevén las conexiones con los trazados de las ya existentes. Estas conexiones quedarán perfectamente resueltas en las figuras de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial y Planes Especiales).

- Sistema General Viario.

Se propone un viario que a modo de Sistema General recoja el ámbito de actuación por la parte oeste, de forma que la Vía Pecuaria invadida, cuyas dimensiones son más restringidas por la edificación existente, se ve liberada de gran parte

de los vehículos que circulan en la actualidad. El SGV contará con una superficie de 31.819 m²s.

Una vez liberado el antiguo Cordel, todo el desarrollo de la vía se rediseña de forma que adquiere un carácter urbano más acorde con la zona residencial en la que se inserta. Podría estudiarse la posibilidad de modificar las alineaciones en algunos puntos, siempre que no se afecte a las edificaciones existentes, para ampliar las dimensiones de la vía.

Hemos de señalar que se pretende desviar el tráfico pesado (por ejemplo la circulación de camiones procedentes de las canteras y de vehículos que suben a la sierra) de las calles interiores del Megatín originario, puesto que las dimensiones de estos viales interiores no son las adecuadas para soportar este tipo de tráfico, con el consiguiente peligro para sus habitantes.

Se aprovecharán los caminos existente para la creación de nuevos viarios, de forma que se unan «cosiendo» el territorio, mediante la unión de los mismos. Se recomienda completar la estructura viaria con corredores verdes transversales, perpendiculares al viario estructurante, que permitirían el registro transversal de la parcelación de Megatín, asegurando la interconexión de la ordenación con el entorno de Las Viñas.

Se trataría de recorridos peatonales concebidos de tal modo que no sólo interconectarían los citados entornos entre sí, sino que además este mecanismo facilitará el tránsito de la biocenosis, permitiendo el contacto de las diferentes comunidades.

- Infraestructuras.

Dada la inexistencia de trazados adecuados tanto de abastecimiento como de evacuación de aguas, se deberá ajustar el trazado a la nueva red viaria propuesta y realizar la correspondiente urbanización, previendo los necesarios elementos para un correcto funcionamiento.

Una cuestión fundamental referente al vertido es la anulación de los actuales pozos ciegos que tanto dañan a los acuíferos subterráneos. Los vertidos deberán ser conducidos mediante un emisario de sección adecuada a un centro de tratamiento y depuración de aguas residuales o ser tratados mediante sistemas alternativos adecuados en la nueva depuradora.

Para facilitar la evacuación se propone el trazado de un sistema de canalizaciones paralelas a la directriz de la cresta del Cagatín, que discurrirían por vías de tráfico o por la vía verde de borde. Para efectuar las conexiones entre ellas se prevé la reserva de franjas de terreno de unos dos metros de anchura cada cierto número de parcelas.

- Edificación.

Considerando la parcelación y las edificaciones existentes, se propone una urbanización de baja densidad, de parcelas con superficie mínima de 1.000 m²s, y 200 m²t de edificabilidad. Se propone la ordenación del sector de forma que se regule la edificación ya existente y el nuevo parcelario, acorde con el sistema de espacios libres y el sistema de viario que recorre el sector.

Se trata, como vemos, de dar solución a una urbanización ilegal que desde 1964 se encuentra muy extendida colmatando el territorio, aportando los parámetros y las condiciones necesarias para que la parcelación se organice bajo las condiciones correspondientes a una ordenación de baja densidad, con un buen sistema de comunicaciones y con los equipamientos y servicios correspondientes, para garantizar el correcto desarrollo de dicho ámbito.

2.3.c) La propuesta: Instrumentos y gestión.

En el interior de la delimitación que hemos formulado encontramos diversas edificaciones con diferente grado de consolidación a nivel de infraestructuras.

La propuesta que hemos realizado pretende recoger todas estas preexistencias y condicionantes en una actuación en la que se aplique unidad de criterio y se configure como una estructura viable y adecuada que de servicio a las demandas actuales y futuras.

En dicha propuesta se integra el núcleo originario de Megatín, con el resto de la ordenación, dando continuidad a las infraestructuras y espacios urbanos. Toda esta continuidad y unidad de criterio se terminarán de consolidar mediante el diseño pormenorizado que se concretará en el planeamiento de desarrollo.

Analizando pormenorizadamente las diferentes situaciones dentro de los límites anteriormente descritos y en previsión de desarrollos futuros que se integren adecuadamente, así como para facilitar la gestión de esta Modificación se ha optado por establecer una distribución en tres subcategorías de suelo, atendiendo a su clasificación. Esta distribución viene consensuada con el punto 1.4.b) Áreas homogéneas, de esta Memoria, atendiendo a su realidad, consolidación y posible desarrollo y/o gestión.

Las subcategorías propuestas son:

a) Urbano no consolidado T1: Antiguo Megatín originario. Se establece un tránsito de urbano consolidado como estaba clasificado en las NN.SS., a no consolidado porque precisa de dotaciones e infraestructuras. Cuenta con 51 viviendas.

b) Urbano no consolidado T2: Se trata de parcelas ya consolidadas que deben hacer frente a una parte de la ejecución de la vía pecuaria, por ejemplo para dotaciones, etc.

Se ha clasificado en esta unidad áreas de Megatín Bajo y Megatín Alto, al encontrarse en ellos similares situaciones proclives a este tipo de regulación.

c) Urbanizable sectorizado: Suelo que ocupa los vacíos intersticiales entre T1 y T2. Cumplirán con la LOUA (art. 17) y RPU.

Por último, existe una bolsa de suelo entre nuestro ámbito de intervención y el nuevo deslinde del Cordel que se clasificará como urbanizable en el futuro PGOU en redacción.

La delimitación de estos diferentes tipos de suelos aparece determinada en el plano correspondiente y se regirán según las normativas vigentes.

En cuanto a la Gestión, se plantean cuatro figuras de planeamiento de desarrollo:

1. Plan Especial SUNC-1, que territorialmente coincide con la delimitación de suelo urbano realizada en 1964.

2. Plan Especial 1 SUNC-2, que corresponde al área de Megatín Bajo con mayor ocupación de edificaciones.

3. Plan Especial 2 SUNC-2, que corresponde al área de Megatín Alto, que ya cuenta con una estructura aunque deficiente en muchos aspectos.

4. Plan Parcial de Ordenación SUS-1 que recoge los suelos intermedios entre los dos tipos anteriores.

Se pretende una modificación de trazado de la Vía Pecuaria «Cordel de Cuesta a Escañuela o Camino de Córdoba», en la zona de Megatín. De aprobarse esta modificación, los suelos del trazado que se propone de vía pecuaria pasarían a clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La delimitación para el nuevo deslinde de la Vía Pecuaria comprende dos partes: la denominada como zona de tránsito de 51.884,9 m²s, y la zona de estancia de 63.776,4 m²s, que hacen un total de 115.661,3 m²s a clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los propietarios de estos suelos harán efectivo su derecho de aprovechamiento urbanístico en los suelos urbanizables de nueva clasificación, con las mismas condiciones que los propietarios de estos suelos urbanizables.

Antes de la aprobación definitiva de las figuras de planeamiento de desarrollo propuestas deberá a procederse al deslinde del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Vía Pecuaria. Para ello, tanto los Pla-

nes Especiales (PE-SUNC1, PE1-SUNC2 y PE2-SUNC2) como el Plan Parcial SUS-1 asumen en su gestión la desafeción de parte de ese nuevo deslinde propuesto. Los propietarios del Plan Especial SUNC-1 no asumirán la desafeción porque en su momento se desarrolló en parte de terrenos municipales, por lo que será el Ayuntamiento de Torredelcampo quien asuma económicamente dicha desafeción, mediante la aportación de terrenos municipales existentes en el área y que son idóneos para este fin. En consecuencia, hemos calculado la superficie de vía pecuaria invadida por el Megatín originario (66.721 m²s), y se ha trasladado dicha superficie para su desafeción al nuevo deslinde propuesto para la vía pecuaria. Igualmente hemos hecho con el SUNC-2, y hemos trasladado esa superficie al nuevo deslinde (35.277 m²s).

Si nos vamos al plano núm. 9/10 Delimitación de Desafeciones, se ha grafiado lo anteriormente descrito de la siguiente manera: con trazo granate aparece la delimitación de la vía pecuaria originaria. Sobre ésta, y considerando la superficie de los Planes Especiales, se ha dibujado con contorno amarillo la superficie invadida por la urbanización de Megatín Originario. Estos 66.721 m²s se han trasladado al deslinde propuesto para la nueva Vía Pecuaria, de manera que se desafectarían los terrenos de la zona delimitada como de estancia, y una parte de los terrenos de la zona de tránsito (contorno verde del citado plano). El resto de superficie, 48.940,3 m²s, destinado a vía pecuaria se desafectaría con las figuras de planeamiento antes descritas: 22.418,4 m²s con el Plan Especial PE1-SUNC2 (cian), 8.490,9 m²s con el Plan Especial PE2-SUNC2 (azul) y 18.031 m²s con el Plan Parcial SUS-1 (morado).

El nuevo deslinde del Cordel reclasifica los suelos de No Urbanizable a No Urbanizable de Especial Protección por Vía Pecuaria «Cordel de Cuesta a Escañuela».

2.4. Condiciones de planeamiento: Actuación y objetivos.

A continuación vamos a detallar las líneas generales de la propuesta para cada una de las figuras de planeamiento de desarrollo propuestas. En cada una de ellas, dependiendo de sus características y de las acciones que se estima oportuno emprender, se propone un sistema de gestión diferente.

Plan Especial SUNC-1.

A) Situación, características y condicionantes: El ámbito donde se aplica el Plan Especial SUNC-1 coincide con la delimitación de suelo de 1964. Los problemas principales de esta zona en la actualidad son la ausencia de espacios públicos cualificados y los derivados del tráfico pesado que pasa por ella.

B) Previsiones y objetivos: Mejorar la calidad ambiental de la zona, dotándola de la adecuada infraestructura tanto viaria como de abastecimiento, evacuación, etc.

C) Actuaciones propuestas: Se actuará sobre el espacio público. Se propone un rediseño de las principales vías, sobre todo de la Vía Pecuaria una vez que se libera del tráfico pasante de la Sierra. Para poder llevarlo a cabo habría que estudiar una posible modificación de las alineaciones actuales.

Plan Especial 1 SUNC-2 y Plan Especial 2 SUNC-2.

A) Situación, características y condicionantes: El ámbito donde se aplican estos dos Planes Especiales coincide con las áreas en las que el número de viviendas y una cierta ordenación de éstas aconsejan que se aplique una figura de planeamiento que dote de los servicios adecuados a la vez que ordene convenientemente la realidad existente. Intenta recoger todas las edificaciones, que aunque ilegales precisan urgentemente de unas condiciones básicas para su desarrollo.

Los problemas principales de esta zona en la actualidad son la ausencia de espacios públicos cualificados, los derivados del tráfico pesado que pasa por ella y la ausencia de equipamientos y de una trama urbana continua que resuelva los problemas de circulación y espacios públicos.

Presenta el mismo problema que encontramos en general en todos los crecimientos posteriores del área de Megatín como son la disminución del tamaño de parcela, que se sitúa en torno a unos 1.200 m², y la falta de plantaciones de vegetación que integren las edificaciones en la zona. A la hora de formular una propuesta, debe considerarse la proximidad a la zona de protección de la Sierra, que condiciona los límites de la actuación.

El crecimiento de esta zona es incontrolado y desordenado, por lo que la intervención y regularización de las condiciones de ordenación es imprescindible.

B) Previsiones y objetivos: Mejorar la calidad ambiental de la zona, dotándola de la adecuada infraestructura tanto viaria como de abastecimiento, evacuación, etc. Se tratará de regularizar las edificaciones ya existentes e incrementar el número de viviendas disponibles de una forma controlada. Para no causar problemas de invasión de la Sierra, se pretende que el extremo Sur del área sirva de remate de Megatín.

C) Actuaciones propuestas: Se actuará sobre el espacio público. Se propone un rediseño de las principales vías para dotar al conjunto de continuidad y fluidez. Para poder llevarlo a cabo habría que estudiar una posible modificación de las alineaciones actuales. Se reservará una parcela de cesión como Sistema Local, ya que dado el grado de consolidación de las edificaciones impide aumentar la cesión para dotaciones del ámbito.

Plan Parcial SUS-1.

A) Situación, características y condicionantes: Se corresponde con los terrenos intersticiales entre ambas subcategorías de suelo urbano y la nueva vía pecuaria, dentro de nuestro límite de actuación.

La proximidad con el suelo urbano, así como su papel intersticial entre varios asentamientos de este aconsejan que sea clasificado como sectorizado y que su desarrollo sea lo más inmediato posible para dotar al conjunto de coherencia.

B) Previsiones y objetivos: Entre los objetivos propuestos:

- Se pretende ofrecer un itinerario alternativo para la subida a la sierra, de forma que se elimine volumen de tráfico del antiguo Cordel.

- Integrar las edificaciones existentes en una estructura urbana coherente en sí misma y con el resto de Megatín. Otro objetivo es conseguir la continuidad del viario, evitando las vías en fondo de saco.

C) Actuaciones propuestas: Se ha planteado un área bastante regular que recoge e integra las edificaciones ya existentes. El viario se apoyará sobre los caminos ya trazados en la zona siempre que es posible, y se trazarán corredores verdes transversales que permitan el registro transversal del ámbito de intervención.

2.5. Plan Especial del Medio Físico.

Es probable que una de las razones que habrían hecho recomendable la inclusión de los terrenos de Megatín dentro de una de las áreas de protección del PEPMF, fuera la existencia de una masa forestal de gran importancia. En su mayor parte, esta vegetación es producto de las plantaciones realizadas por los propietarios de la zona tras la urbanización de 1964. Sobre este aspecto hay pruebas documentales, existiendo fotografías de la cresta del Megatín sin vegetación sobre ella (se le denominaba «Baldío de Megatín»).

En la delimitación podemos observar que se incluyeron así mismo otras zonas carentes de vegetación y en la vertiente oeste, opuesta del barranco. En la zona norte de Megatín, los terrenos incluidos eran terrenos destinados al cultivo del olivar sin masa forestal como todavía hoy puede apreciarse. Las masas forestales se encuentran al este, coincidiendo con el barranco. Parece que el criterio utilizado para establecer el límite se hizo coincidir con una línea topográfica y se incluyó todo lo que estuviese por encima de esa altitud.

Teniendo en cuenta estos antecedentes entendemos viable un ajuste del Límite del PEPM Físico, más acordes con su propósito de protección de territorios naturales que no deben ser invadidos de manera indiscriminada por usos y edificaciones, posibilidad prevista en el articulado de dicho Plan Especial.

Dicho PEPMF de Jaén, en su artículo 6:

«Los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal que se aprueben con posterioridad a este Plan Especial podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección señaladas siempre que dichas alteraciones cumplan los siguientes requisitos:

a) Tengan como única y expresa finalidad ajustar las determinaciones establecidas en el Plan Especial.

b) No alteren sustancialmente el régimen de protección establecido por este Plan; y

c) Se hallen justificadas a juicio del órgano que haya de conceder la aprobación definitiva del Plan General o de las Normas subsidiarias que se trate.»

En la situación que nos ocupa y basándonos en los puntos anteriores de este apartado, proponemos que los límites propuestos en el Plan Especial se ajusten a lo determinado en la presente Modificación Puntual, puesto que en el Plan Especial se incluyeron zonas que ya estaban consolidadas como suelo urbano y/o con edificaciones anteriores a su redacción.

Con la nueva delimitación proponemos un ajuste del límite que coincida realmente con los territorios que tienen las características adecuadas para ser incluidos en un PEPMF.

3. Propuesta de ordenanzas.

A continuación proponemos un modelo de ordenanzas que podría adoptarse como marco general para los posteriores planeamientos de desarrollo.

Este modelo cumple con lo previsto anteriormente en cuanto a parámetros urbanísticos, imagen urbana, paisaje, etc. De esta forma, conseguimos regular el proceso edificatorio en el área de Megatín, de manera que el cumplimiento de estas ordenanzas garantiza el correcto desarrollo urbanístico del área.

Cada plan desarrollará su propia normativa, que deberá incluir, al menos, las condiciones mínimas que se exponen a continuación.

1. Condiciones de la parcela.

1.1. Dimensiones de la parcela.

- Toda parcela para ser considerada como tal debe tener una superficie real mínima de mil (1.000) metros cuadrados. Además, toda parcela debe tener un a longitud mínima de linderos frontal igual a veinte (20) metros.

1.2. Agregación y segregación de parcelas.

- A una parcela sólo se podrá agregar una parcela y por una sola vez.

- Pueden segregarse parcelas siempre que cada una de las resultantes cumpla lo recogido en el punto 1.1.

- En el caso de los suelos clasificados como SUNC-1, no se permiten ni agregaciones ni segregaciones de parcelas.

2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

2.1. Separación a linderos.

- Las edificaciones deben guardar una separación mínima a linderos que es la siguiente:

- Seis (6) metros en linderos frontales.

- Tres (3) metros en el resto de los linderos.

- Se consideran como linderos frontales aquellos que separan la propiedad de las calles que se consideran principales en la documentación gráfica correspondiente.

2.2. Ocupación.

- La edificación puede ocupar un porcentaje de la superficie total de la parcela en proyección horizontal que en ningún caso excederá el diez por ciento (10%).

2.3. Ocupación bajo rasante.

- Podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante, bien sótano o semisótano siempre que se cumplan las condiciones de altura de los art. 2.6 y 2.7.

2.4. Edificabilidad.

- La resultante de aplicar los parámetros de altura y ocupación en la parcela.

2.5. Establecimiento de la cota de referencia.

- A la hora de determinar alturas consideraremos la cota de un punto obtenido de la intersección de la línea de pendiente natural del terreno, tomada a partir del punto medio del lindero frontal, con la línea de edificación, es decir, de contacto entre la fachada y el terreno.

2.6. Altura.

- La altura máxima de la edificación es de seis (6) metros medidos desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado de cubrición de planta primera.

2.7. Construcciones sobre la altura reguladora.

- Se permite la construcción de cubiertas inclinadas siempre que la línea de la cumbrera no supere en más de dos (2) metros la altura máxima permitida.

2.8. Construcciones auxiliares.

- Se permiten las construcciones auxiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No podrán exceder de una planta ni de tres (3) metros de altura.

- Computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no será nunca más del dos por ciento (2%) de la superficie total de parcela en proyección horizontal.

3. Condiciones de la edificación.

3.1. Cubiertas.

- Se admiten las cubiertas inclinadas siempre que se cumpla el punto 2.7.

- Se recomienda el uso de teja curva o plana cerámica en su color natural. Se prohíbe el uso de materiales como fibrocemento y similares, así como los acabados de lámina asfáltica revestidas con metalizados.

- Se prohíben los usos habitables en el espacio bajo cubierta, así como la aparición de buhardillas y lucernarios sobre la línea de cumbrera.

3.2. Cerramientos.

- Será necesaria la colocación de cerramientos en los linderos exteriores, que se compondrán de ochenta (80) centímetros de cerramiento opaco, realizado con ladrillo visto, revoco o piedra natural, que podrá aumentar hasta los dos (2) metros con elementos vegetales.

- En los linderos interiores se permite la colocación de cerramientos como el antes descrito.

3.3. Materiales de construcción.

- Para la construcción de las edificaciones se aconseja el uso de:

- Materiales tradicionales en la construcción de la zona.

- Paramentos pintados con colores claros.

- Revocos de pigmentos naturales. En caso de utilizarse pintura plástica se usarán colores similares a los naturales, evitando el uso de tonos brillantes.

- Se prohíbe el uso de:

- Bloques de hormigón visto.

- Azulejería para el revestimiento total o mayoritario de fachadas, si bien se permite su uso en elementos decorativos como frisos, recercados, etc.

- Carpinterías de aluminio anodizado en gris y tonos metálicos.

- Fábrica de ladrillo visto.

Nota 1: Las parcelas que históricamente a día de la Aprobación Provisional de este documento no cumplan con el mínimo de superficie requerido en esta Modificación Puntual, ex-

cepcionalmente podrán ser incluidas dentro de la ordenación, debiendo cumplir las edificaciones que se instauren en ellas todas las normativas y ordenanzas que le sean de aplicación.

Nota 2: Las edificaciones que al día de la Aprobación Provisional de este documento posean mayor edificabilidad de la permitida en esta Modificación Puntual quedarán como fuera de ordenación, permitiéndose en ellas obras de conservación. Si se demolicen dichas edificaciones, las nuevas construcciones tendrán que adaptarse a las condiciones de este documento.

4. Datos de la ordenación.

Del ámbito de ordenación.

Datos:

Superficie total actuación: 695.809 m²s.

- Superficie Plan Especial SUNC-1: 113.536 m²s (51 viviendas).
- Superficie Plan Especial 1 SUNC-2: 183.272 m²s (97 viviendas).
- Superficie Plan Especial 2 SUNC-2: 69.414 m²s (42 viviendas).
- Superficie Plan Parcial SUS-1: 147.405 m²s (81 viviendas).
- Vía Pecuaria: 115.661,3 m²s.

Edificabilidades.

- Núm. viviendas estimado: 271 (parcela mínima: 1.000 m²s).
- Edificabilidad global: 0,15 m²t/m²s.
- Superficie residencial: 513.627 m²s.

Sistemas generales.

De espacios libres:

Total: 10.614 m²s.

SGEL-1: 7.191 m².

SGEL-3: 3.423 m².

SGEL-2: (no computa a efectos del art. 10 de la LOUA) 24.087,7 m².

De Infraestructuras:

- No existen Sistemas Generales de Infraestructuras adscritos a ningunos de los dos Planes, pero sí se contemplan las futuras conexiones internas del sector a los SGI existentes.
- Las condiciones técnicas y económicas de estas conexiones serán valoradas y especificadas en el desarrollo de los Planes.

- La ejecución correrá a cargo tanto de la Corporación Local como de los propietarios de los suelos afectados, en los términos y porcentajes que en el futuro desarrollo se establezcan.

De viario:

SGV-1: 31.819 m².

Se propone un viario que, recorriendo el ámbito de forma longitudinal, recoja el tráfico norte-sur y descargue a la actual del paso de vehículos pesados. El trazado que aparece en planos es aproximado y orientativo, no vinculante.

Plan Especial SUNC-1.

- Objetivo: Reclasificar Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado Residencial mejorando sus infraestructuras y equipamientos.

- Desafección de Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

- Superficie: 113.536 m²s.

- 51 viviendas.

Cesiones. Dado el grado de consolidación que presenta la trama, el cumplimiento de los estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA resulta bastante complicado. Dado que la tipología existente es la vivienda aislada en parcela con grandes espacios libres de carácter privado, y que los Sistemas Generales de Espacios Libres que se proponen cumplen con el estándar mínimo de

5m²s por habitante establecido en la Ley de Ordenación Urbanística, se propone una reserva para cesiones locales que no contemplen espacios libres, reduciendo el ratio de 30 m²s por 100 m²t propuesto a 12 m²s por 100 m²t (sustrayendo los 18 m²s por 100 m²t, que establece la LOUA para sistema local de espacios libres).

- Sistema Local de Equipamientos: 2.044 m²s.

Sistema de Actuación.

- Por Cooperación.

Plan de Etapas.

- Redacción y desarrollo de la figura de planeamiento en un plazo máximo de 12 meses, a partir de la Aprobación Definitiva del documento de la Modificación de NN.SS. que nos ocupa.

Plan Especial 1 SUNC-2.

- Objetivo: Reclasificar Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado Residencial mejorando sus infraestructuras y equipamientos.

- Desafección de Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

- Superficie: 183.272 m²s.

- 97 viviendas

Cesiones. Dado el grado de consolidación que presenta la trama, el cumplimiento de los estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA resulta bastante complicado. Dado que la tipología existente es la vivienda aislada en parcela con grandes espacios libres de carácter privado, y que los Sistemas Generales de Espacios Libres que se proponen cumplen con el estándar mínimo de 5m²s por habitante establecido en la Ley de Ordenación Urbanística, se propone una reserva para cesiones locales que no contemplen espacios libres, reduciendo el ratio de 30 m²s por 100 m²t propuesto a 20 m²s por 100 m²t (se reduce en un tercio la cesión de suelos destinados a equipamientos locales debido al grado de consolidación existente).

- Sistema Local de Equipamientos: 5.499 m²s.

Adscripciones

- Sistema General de Espacios Libres SGEL-01 (7.191 m²s).

Sistema de Actuación.

- Por Cooperación.

Plan de Etapas

- Redacción y desarrollo de la figura de planeamiento en un plazo máximo de 18 meses, a partir de la Aprobación Definitiva del documento de la Modificación de NN.SS. que nos ocupa.

Plan Especial 2 SUNC-2.

- Objetivo: Reclasificar Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado Residencial mejorando sus infraestructuras y equipamientos.

- Desafección de Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

- Superficie: 69.414 m²s.

- 42 Viviendas.

Cesiones. Dado el grado de consolidación que presenta la trama, el cumplimiento de los estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento y el art. 17 de la LOUA resulta bastante complicado. Dado que la tipología existente es la vivienda aislada en parcela con grandes espacios libres de carácter privado, y que los Sistemas Generales de Espacios Libres que se proponen cumplen con el estándar mínimo de 5m²s por habitante establecido en la Ley de Ordenación Urbanística, se propone una reserva para cesiones locales que no contemplen espacios libres, reduciendo el ratio de 30 m²s por 100 m²t propuesto a 20 m²s por 100 m²t (se reduce en un tercio la cesión de suelos destinados a equipamientos locales debido al grado de consolidación existente).

- Sistema Local de Equipamientos: 2.082 m²s.

Adscripciones.

- Sistema General de Espacios Libres SGEL-03 (3.423 m²s)

Sistema de Actuación.

- Por Cooperación.

Plan de Etapas.

- Redacción y desarrollo de la figura de planeamiento en un plazo máximo de 18 meses, a partir de la Aprobación Definitiva del documento de la Modificación de NN.SS. que nos ocupa.

Plan Parcial SUS-1.

- 147.405 m²suelo.

- 81 viviendas.

Cesiones SUS-1:

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía plantea en su art. 17:

«En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.»

El sector, como ya se ha dicho, desarrolla suelo residencial, por lo que para el cálculo de las dotaciones exigidas con carácter de sistema local, se ha tomado la tabla «Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial», art. 10 del Reglamento de Planeamiento, y luego comprobaremos que cumple con lo establecido en el art. 17 de la LOUA.

Las dotaciones exigidas según el Anexo del Reglamento de Planeamiento son las siguientes:

A) Sistema de Espacios Libre de Dominio y Uso Público:

- Jardines: 15 m²s/vivienda.

- Área de Juego: 3 m²s/vivienda.

B) Centros Docentes:

- Educación Primaria: 10 m²s/vivienda.

C) Servicios de Interés Público y Social:

- Equipamiento comercial-social: 2 m²s/vivienda.

D) Plazas de aparcamiento:

- Plazas de aparcamiento: 1/100 m²t.

A) Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

La previsión de superficies para dotación de espacios libres del sistema interior de este sector es superior a lo establecido en los arts. 10 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento donde se establece el módulo mínimo para uso residencial en 15 m² de suelo por vivienda para jardines y 3 m² de suelo por vivienda para áreas de juego y recreo de niños, que considerando el núm. de viviendas teórico, unas 81, hace un total de 1.458 m².

Si tomamos los datos de la LOUA debe destinarse como mínimo el 10% del sector a parques y jardines, con lo cual la superficie mínima de suelo para el sistema de espacios libres es de 14.741 m².

La forma y superficie de los terrenos reservados para zonas verdes debe cumplir el art. 4 del Anexo de Planeamiento, en cuanto a dimensiones y distribución.

B) Centros Docentes:

Para el cálculo consideramos el total para suelo docente: 10 m² s/vivienda, lo que supone, al multiplicar por el núm. de viviendas teórico, 81, un total de 810 m² aprox.

C) Servicios de Interés Público y Social:

El art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento fija una reserva para Equipamiento Social-comercial de 2 m²t/vivienda, lo que equivale a 162 m²t. Considerando la edificabilidad que se establece para los equipamientos, de 1 m²t/m²s, obtenemos 162 m²s.

D) Aparcamientos:

De acuerdo con los arts. 10 y 11 del Anexo de Planeamiento, el módulo mínimo de reserva será de 1 plaza/100 m²t, lo que equivale a 81 plazas de aparcamientos. Sin embargo, la LOUA propone entre 0,5-1 pl/100 m²t residencial, por lo que la cifra de plazas de aparcamientos estará entre 81-162 plazas.

Adscripciones.

- Sistema General Viario SGV-01 (31.819 m²s).

Sistema de Actuación.

- Por Compensación/Cooperación.

Plan de Etapas.

- Redacción y desarrollo de la figura de planeamiento en un plazo máximo de 18 meses, a partir de la Aprobación Definitiva del documento de Modificación de NN.SS. que nos ocupa.

- Desafección de la parte que le corresponde del nuevo deslinde propuesto para la vía pecuaria pasando este suelo de No Urbanizable a No Urbanizable de Especial Protección por Vía Pecuaria.

- A partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, se presentará en el Ayuntamiento los Proyectos de Compensación y de Urbanización, en un plazo no superior a 18 meses.

Viviendas de VPO.

Según lo dispuesto en la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y en aplicación al artículo 10.1.A.b.9 de la LOUA, «en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública», pero igualmente expone que «se podrá eximir de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas y que se deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad».

Por tanto, el 30% de la edificabilidad residencial de este sector, unos 6.633 m²t, se ubicará en este sector, cumpliendo así con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Estudio Económico.

URBANIZACIÓN	Sup. Total	Sup. Vivienda	Sup. Urbanización	€/m2	Total	Nº Viviendas	Repercusión
P.E. SUNC-1	113.536	1.500 x 51	37.036	30,00 €	1.111.080,00 €	51	21.785,88 €
P.E. 1. SUNC-2	183.272	1.000 x 97	86.272	30,00 €	2.588.160,00 €	97	26.682,06 €
P.E. 2. SUNC-2	69.414	1.000 x 42	27.414	30,00 €	822.420,00 €	42	19.581,43 €
P.P. SUS-1	147.405	---	147.405	32,00 €	4.716.960,00 €	81	58.234,07 €
	513.627				9.238.620,00 €	271	
VIA PECUARIA	Sup. Total	Porcentaje	Sup. a desafectar	€/m2	Total	Nº Viviendas	Repercusión
P.E. SUNC-1	113.536	22,10%	66.721	10,00 €	255.666,49 €	51	5.013,07 €
P.E. 1. SUNC-2	183.272	35,68%	22.418	10,00 €	412.701,78 €	97	4.254,66 €
P.E. 2. SUNC-2	69.414	13,51%	8.491	10,00 €	156.310,19 €	42	3.721,67 €
P.P. SUS-1	147.405	28,70%	18.031	10,00 €	331.934,53 €	81	4.097,96 €
	513.627	100%	115.661		1.156.613,00 €		
SISTEMAS GRLES.	Sup. Total	Afectado		€/m2	Total	Nº Viviendas	Repercusión
SGEL-01	7.191	P.E. 1 SUNC-2		10,00 €	71.910,00 €	97	741,34 €
SGEL-02*	24.088	TOTAL ORDENACIÓN		3,00 €	72.264,00 €	271	266,66 €
SGEL-03	3.423	P.E. 2 SUNC-2		10,00 €	34.230,00 €	42	815,00 €
SGV-01	31.819	P.P. SUS-1		20,00 €	636.380,00 €	81	7.856,54 €
	* No computa				814.784,00 €		
Honorarios y Estudios Técnicos	Urb + via pec.	Porcentaje = 3%	Coef compl.		Total	Nº Viviendas	Repercusión
P.E. SUNC-1	113.536	1.366.746,49 €	41.002,39	1,00	41.002,39 €	51	803,97 €
P.E. 1. SUNC-2	183.272	3.000.861,78 €	90.025,85	1,15	103.529,73 €	97	1.067,32 €
P.E. 2. SUNC-2	69.414	978.730,19 €	29.361,91	1,20	35.234,29 €	42	838,91 €
P.P. SUS-1	147.405	5.048.894,53 €	151.466,84	1,20	181.760,20 €	81	2.243,95 €
		10.395.233,00 €	311.856,99		361.526,62 €		
TOTAL	URBANIZACIÓN	VIA PECUARIA	SSGG	H y ET	Total (€)	Nº Viviendas	Euros (€)
P.E. SUNC-1	1.111.080 €	255.666 €	13.599 €	41.002 €	1.421.348,39 €	51	27.869,58 €
P.E. 1. SUNC-2	2.588.160 €	412.702 €	97.776 €	103.530 €	3.202.167,22 €	97	33.012,03 €
P.E. 2. SUNC-2	822.420 €	156.310 €	45.430 €	35.234 €	1.059.394,07 €	42	25.223,67 €
P.P. SUS-1	4.716.960 €	331.935 €	657.979 €	181.760 €	5.888.633,94 €	81	72.699,18 €
					11.571.543,62 €		

5. Determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

5.1. Condiciones de paisaje.

En el Planeamiento de Desarrollo deberán recogerse las siguientes medidas que mejoren el estado de conservación de los anfibios que puedan habitar la zona, necesarias debido al deterioro y sobreexplotación que han sufrido y sufrirán los acuíferos del lugar:

- Se construirán, al menos, 3 charcas artificiales en lugares de fácil acceso para la maquinaria y que reciban aguas de lluvia por escorrentía.

- Las dimensiones de las charcas serán de 6 metros de diámetro máximo, con bordes irregulares, para aumentar la superficie de ecotono con el medio circundante.

- Los puntos de agua están hechos de obra, con un sustrato arenoso que permita la instauración de vegetación sumergida y una profundidad máxima de 1,5 metros y pendiente suave en los bordes que permita la entrada y salida de los animales.

- Cada charca artificial tendrá una orla de vegetación autóctona de entre 2-5 metros de anchura, que estará constituida por especies de estratos arbóreos, matorral y herbáceo presentes en la zona.

- En el documento de planeamiento se reflejará la ubicación de las charcas de forma orientativa, en las zonas verdes preferiblemente periféricas del sector. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo se deberá informar favorablemente por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

5.2. Medidas correctoras adicionales (condiciones otorgamiento de licencia).

- Tanto en la fase de ejecución, como en la de funcionamiento se tendrá en cuenta lo establecido en el Decre-

to 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

- Así mismo durante la fase de obras y desarrollo de la zona, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Deberán utilizarse mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

- Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

- Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

- Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el posterior uso de la zona. Para ello los cambios de aceite deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal y como establece el orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

- Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de ejecución del Plan Especial deberán ser trasladados a vertedero autorizado, o reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

- Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entrega-

dos para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizados para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

- En el Plan Especial de Desarrollo se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

- Así mismo, el capítulo de prevención y corrección de impactos del proyecto de desarrollo de ejecución del Plan Especial deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución especificándose el destino del vertido de esas tierras.

Además, en el capítulo de prevención y corrección de impactos de dicho Plan Especial deberá contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y, preferentemente, mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

- Criterios ambientales a tener en cuenta en la elaboración del Plan Especial de Desarrollo y del Plan Parcial, así como en las Zonas Verdes propuestas en general:

- Se potenciará la utilización de especies de crecimiento rápido de carácter autóctono. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía.

- Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan.

- Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

- El Plan Especial deberá respetar toda la vegetación arbórea existente en la zona, incluyendo su recuperación en el proyecto de restauración ambiental y paisajística.

- En los taludes que se generen con las actuaciones previstas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se restaurarán con especies herbáceas adaptadas a las características ecológicas de la zona (mezcla de trigo, veza, avena y semillas recolectadas localmente) y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido. Esta restauración se hará al azar. Antes de la siembra de herbáceas se colocará algún tipo de mulch o estabilizadores de taludes.

- Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona.

- Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

- Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

- Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

- Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alum-

brado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

- Deberá considerarse la necesidad de creación de aparcamientos para bicicletas con objeto de fomentar la accesibilidad y movilidad ambiental sostenible. Así mismo, se recomienda la adecuación de accesos mediante bicicleta y transporte urbano colectivo.

- Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

5.3. Programa de Vigilancia y Control Ambiental.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos:

- Comprobación de que el Plan Especial, Plan Parcial y sus proyectos de desarrollo contienen todas aquellas medidas ambientales, que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental y que se deberán haber recogido en el documento de planeamiento. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin este requisito no se podrá conceder la correspondiente licencia municipal.

- Velar para que se adopten efectivamente todas las medidas ambientales establecidas. En el certificado de finalización de obras, acta de recepción de la obra o documento que deba que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo estas medidas.

- Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- Vigilar para que en la zona no se lleven a cabo actuaciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

- Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se considerarán las siguientes medidas ambientales:

- Control sobre el agua de abastecimiento para asegurar su adecuado dimensionado.

- Se controlarán las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, incluyendo los de demolición, en consonancia con lo establecido en la Declaración Previa.

5.4. Plan de Autoprotección.

En cumplimiento del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se obliga a la redacción de un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos. Este Plan de Autoprotección se desarrollará en el Plan Parcial, y será informado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. No hay que obviar que el municipio de Torredelcampo está declarado como zona de peligro y el ámbito de intervención se encuentra en zona de influencia forestal, además de que tanto la orografía como las pendientes del terreno conllevan un grado elevado de peligro de incendios.

El artículo 24, Viviendas, industrias y otras instalaciones, expone:

1. Los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

2. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

3. En el ámbito del presente artículo queda prohibido encender fuego fuera de cocinas, barbacoas o lugares especialmente acondicionados al efecto, así como quemar brozas o despojos de vegetación durante la época de peligro medio y alto.

4. Los municipios velarán por el cumplimiento de las medidas previstas en este artículo.

Por lo tanto, en la redacción del Plan de Autoprotección se deberá hacer especial hincapié en el diseño de la faja de seguridad perimetral y en la localización y características de los lugares especialmente acondicionados para el uso de fuego, de tal forma que por el Centro Operativo Provincial se pueda informar favorablemente el documento elaborado.

5.5. Plan de Integración Ambiental.

Tanto en los Planes Especiales como en los Planes Parciales será necesaria la realización de un Plan de Integración Ambiental en el que se analicen de forma detallada las alteraciones que la urbanización provocará tanto en las fases de ejecución como de funcionamiento y se propondrán las medidas correctoras necesarias. Dicho plan será remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente con anterioridad a la aprobación de los mismos, siendo preceptivo su informe favorable. En dicho estudio, se deben analizar, entre otros:

- Zonas verdes (establecimiento de las Ordenanzas).
- Alteraciones provocadas por el procedo de urbanización incluidas infraestructuras de todo tipo (cambios en la geomorfología y topografía, tratamiento de perfiles, actuaciones sobre los arroyos,...).
- Estudio de estabilidad y erosionabilidad de los terrenos en pendientes superiores al 15%.
- Estudio paisajístico de integración de la urbanización en el entorno.
- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.

Dicho estudio se acompañará de la cartografía necesaria a escala de detalle suficiente, al menos a 1:1.000.

Jaén, 16 de febrero de 2010.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

ACUERDO de 15 de diciembre de 2010, de la Dirección General de Carreteras, de inicio de revocación de la acreditación del laboratorio de ensayos de la construcción de la empresa «Laboratorios de Control Granada, S.L. (LACOGRA)», localizado en Atarfe (Granada).

Expediente: 1053/10.

Empresa: Laboratorios de Control Granada, S.L. (LACOGRA).
Localización del laboratorio: Ctra. de Córdoba km 431, nave 10 de Atarfe, Granada.

Asunto: Acuerdo de inicio de revocación de la acreditación.

Primero. Por la Consejería se realiza inspección el 5 de octubre de 2010, encontrándose las instalaciones de laboratorio cerradas.

Segundo. Por la Consejería se notifica a la empresa el día 15 de noviembre de 2010, que se va a realizar inspección el día 17 de noviembre de 2010.

Tercero. Por la Consejería se realiza inspección el día 17 de noviembre de 2010, encontrándose las instalaciones del laboratorio cerradas.

Cuarto. Por la Consejería se solicita el 12 de noviembre que aporte la documentación necesaria para la adecuación a lo recogido en el Real Decreto 410/2010 del Ministerio de Vivienda, para el ejercicio de la actividad de laboratorio de ensayos. El citado requerimiento se remite devuelto por la oficina de correos, el día 13 de diciembre.

Quinto. Por la empresa no se aporta ninguna documentación hasta la fecha.

HE ACORDADO

La iniciación de expediente de revocación de la acreditación al laboratorio de la empresa «Laboratorios de Control Granada, S.L. (LACOGRA)», localizado en Carretera de Córdoba km 431, nave 10 de Atarfe, Granada, por incumplimiento de lo exigido en las disposiciones reguladoras de las acreditación.

De conformidad con lo previsto en la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá, en el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de la presente notificación, alegar y presentar, en el Servicio de Fomento y Control de Calidad de la Dirección General de Carreteras de esta Consejería, C/ Charles Darwin, s/n, de Sevilla, los documentos y justificaciones que estime convenientes, concediéndose trámite de audiencia por el mismo plazo a los efectos de examinar el expediente y proponer las pruebas que estime oportunas, advirtiéndosele que, de no hacer uso de su derecho en el plazo indicado, el presente acuerdo de iniciación podrá ser considerado propuesta de resolución.

Notifíquese al interesado.

Sevilla, 15 de diciembre de 2010.- El Director General, Pedro Rodríguez Armenteros.

CONSEJERÍA DE EMPLEO

ORDEN de 21 de diciembre de 2010, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que prestan los/as trabajadores/as de la empresa Acasa, S.A, que realiza el servicio de Ayuda a Domicilio en el municipio de Jerez de la Frontera (Cádiz), mediante el establecimiento de servicios mínimos.

Por el Comité de Empresa en nombre y representación de los trabajadores/as de la empresa Acasa, S.A., ha sido convocada huelga parcial desde las 11,00 horas a las 13,00 horas para el turno de mañana y desde las 18,00 horas a las 20,00 horas para el turno de tarde durante los días 28, 29, 30 y 31 de diciembre de 2010 y los días 3, 4, 5, 7 y 8 de enero de 2011, que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores/as de la citada empresa que presta el servicio de Ayuda a Domicilio en el municipio de Jerez de la Frontera (Cádiz).

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresa encargadas de servicios públicos o de re-