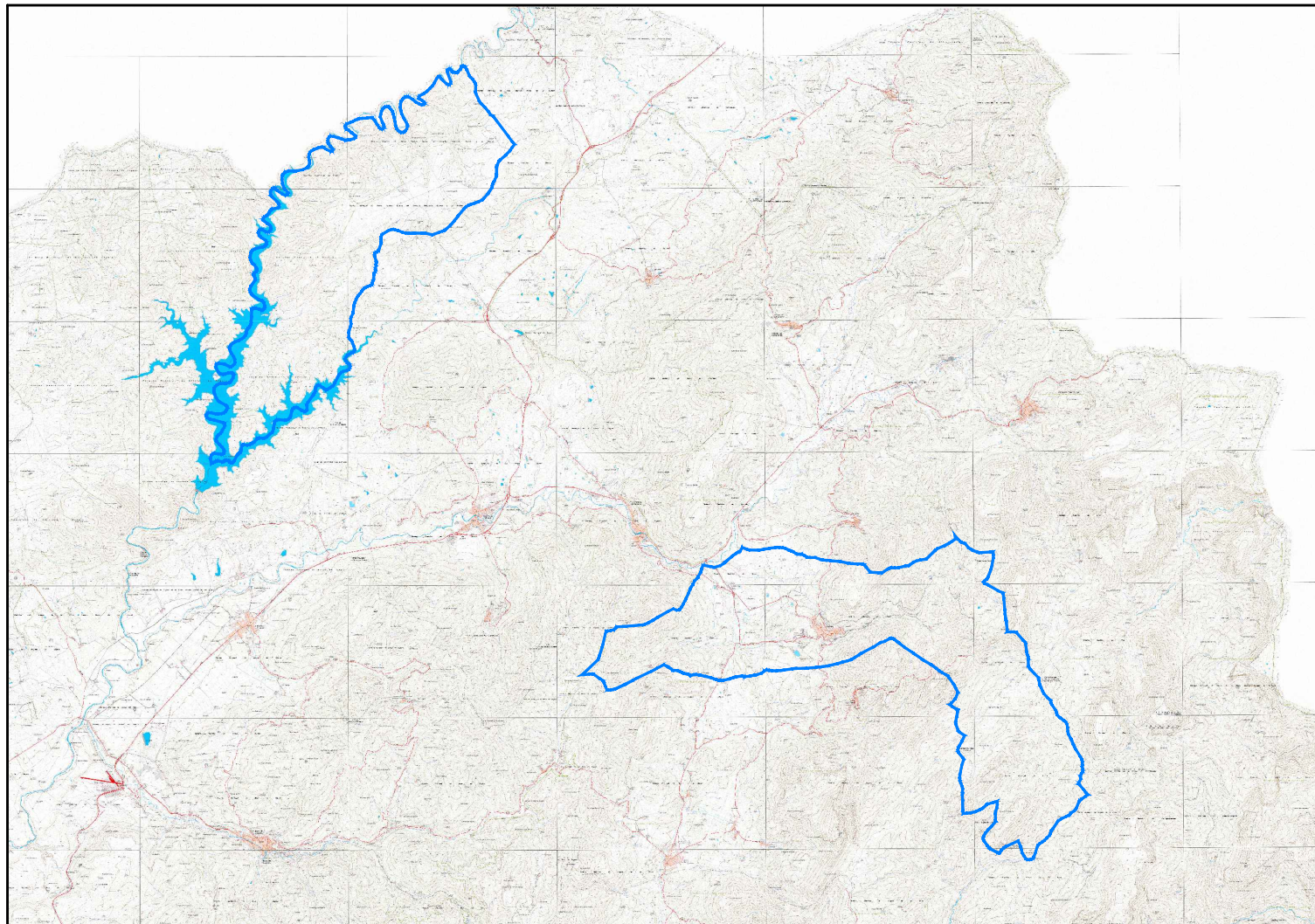
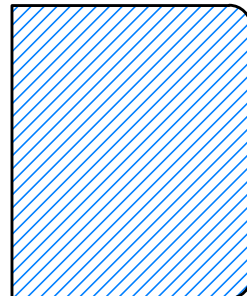




AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

(Documento de Avance)



Parte II MEMORIA DE ORDENACIÓN

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos

Pasaje del Cardenal Benavides, 17

23440-Baeza (Jaén)

Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574

Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

DIC-2022

HOJA DE FIRMAS Y DILIGENCIAS

1	CAMEROS LOPEZ JUAN VICENTE - 26449860K Firmado digitalmente por CAMEROS LOPEZ JUAN VICENTE - 26449860K Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-26449860 K, givenName=JUAN VICENTE, sn=CAMEROS LOPEZ, cn=CAMEROS LOPEZ JUAN VICENTE - 26449860K Fecha: 2026.04.06 17:29:40 +02'00'
2	
3	
4	

(Para poder añadir más firmas o diligencias, **NO** bloquee el documento después de insertar las suyas.)

ÍNDICE

1 ANTECEDENTES

- 1.1 Planeamiento anterior y sus modificaciones
- 1.2 Normativa urbanística tenida en cuenta
- 1.3 Desarrollo del planeamiento anterior
- 1.4 Tramitación de este plan básico de ordenación municipal

2 OBJETIVOS DEL PLAN Y PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

- 2.1 Objetivos urbanísticos
- 2.2 Objetivos ambientales
- 2.3 Principios de actuación

3 ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA

4 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

- 4.1 Clasificación del suelo
- 4.2 Coherencia con el plan de ordenación del territorio de Andalucía
- 4.3 Coherencia con planes de ordenación subregional
- 4.4 Coherencia con planes de protección

5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

- 5.1 Núcleo de Orcera
- 5.2 Otros núcleos urbanos
- 5.3 Tratamiento de los bordes de los cascos urbanos
- 5.4 Funcionalidad y puesta en valor de la ciudad actual

6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

- 6.1 Ámbitos de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial
- 6.2 Suelo rústico preservado por riesgos naturales o antrópicos
- 6.3 Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística
- 6.4 Suelo rústico común
- 6.5 Ámbitos de hábitat rural diseminado
- 6.6 Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común
- 6.7 Régimen de las edificaciones en suelo rústico
- 6.8 Agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico
- 6.9 Edificaciones existentes en suelo rústico
- 6.10 Actuaciones en suelo rústico
- 6.11 Regulación de usos y edificación en el suelo rústico
- 6.12 Preservación del proceso urbanizador de terrenos colindantes a zonas de dominio público o con valores que interese mantener

7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- 7.1 Sistemas generales en los cascos urbanos
- 7.2 Sistemas generales en suelo rústico
- 7.3 Funcionalidad, economía y eficacia en redes de infraestructuras

- 8 MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO Y EL CONTROL DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y SEGREGACIONES**
 - 8.1 Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y núcleos de población en suelo rústico
 - 8.2 Parcelaciones urbanísticas y segregaciones en suelo rústico
- 9 ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS**
 - 9.1 Delimitación de áreas de reparto
 - 9.2 Cálculo de los aprovechamientos medios
- 10 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA CIUDAD CONSOLIDADA**
 - 10.1 Abastecimiento de agua potable
 - 10.2 Producción de aguas residuales y capacidad de acogida de la red de saneamiento actual
 - 10.3 Depuración y vertido de aguas residuales
 - 10.4 Abastecimiento de energía eléctrica a los crecimientos previstos
- 11 TRÁFICO, APARCAMIENTO Y MOVILIDAD**
 - 11.1 Estimación del tráfico sobre la ciudad
 - 11.2 Estimación de las necesidades de aparcamiento
 - 11.3 Movilidad
- 12 MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**
 - 12.1 Determinaciones para actuaciones de reforma interior en suelo urbano
 - 12.2 Determinaciones para actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico destinadas al uso residencial
 - 12.3 Coeficiente de homogeneización
- 13 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**
- 14 COHERENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM**
 - 14.1 Generalidades
 - 14.2 Zonificación acústica
- 15 CUESTIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO**
 - 15.1 Bienes y ámbitos protegidos y normas de aplicación
 - 15.2 Intervenciones arqueológicas
- 16 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS**
 - 16.1 Justificación de la ordenación en zonas con riesgos naturales
 - 16.2 Justificación de la ordenación en zonas con riesgos de origen antrópico
- 17 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES**
- 18 INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN DEL DESARROLLO DEL PBOM Y CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN**
- 19 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DEL PLAN**
 - 19.1 Plazos para ejecutar las actuaciones de transformación urbanística
 - 19.2 Programa de actuaciones para subsanar déficits de dotaciones

- 20 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN**
 - 20.1 Estudio correspondiente a la ejecución de los desarrollos previstos
 - 20.2 Subsanación de déficits actuales de dotaciones
- 21 SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS Y SU ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO**
- 22 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA LOCAL**
 - 22.1 Ingresos correspondientes a la actividad urbanizadora
 - 22.2 Costes derivados de las actuaciones de mejora y transformación urbanística
 - 22.3 Balance económico de la actuación
- 23 ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y EN LOS QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA ESTABLECIDA EN ESTE PLAN**
 - 23.1 Delimitación de ámbitos en los que el plan altera la ordenación vigente con anterioridad a su entrada en vigor
 - 23.2 Ámbitos en los que se suspenderá alguna ordenación anterior y duración de la moratoria
 - 23.3 Plano de contraste
- 24 RESUMEN EJECUTIVO**
 - 24.1 Objetivos urbanísticos
 - 24.2 Objetivos ambientales
 - 25.3 Resumen de determinaciones
- 25 JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN ESTE AVANCE DEL PLAN**
- 26 CONCLUSIÓN**

1 ANTECEDENTES

1.1 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL ADECUADO

La figura de planeamiento urbanístico general vigente hasta ahora en el municipio de Orcera ha sido sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de enero de 1988.

Posteriormente, estas NNSS fueron adaptadas parcialmente a Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) con arreglo a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes; esta adaptación fue aprobada definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 25 de marzo de 2015 y entró en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el día 30 del mismo mes y año.

Por sus determinaciones y por su mera antigüedad, el planeamiento citado no puede dar respuesta a las nuevas necesidades y formas del uso del territorio por parte de la población del municipio, mucho menos en el nuevo marco legal que supone la reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante *LISTA*).

Por tanto, el Ayuntamiento ha tomado la iniciativa de promover un plan de ordenación municipal, lógicamente adaptado al nuevo marco legal que constituye la *LISTA*. A tal efecto, el instrumento de planeamiento elegido ha sido el Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante *PBOM*) pues de dan las circunstancias exigidas en el artículo 65 de aquélla que son: (A) No hay ningún instrumento de ordenación territorial que disponga lo contrario, (B) El municipio carece de fachada litoral y (C) Su población es claramente inferior a los 10.000 habitantes.

Este Plan persigue los objetivos relacionados en el apartado 2 de esta Memoria, concordantes con los de carácter genérico indicados en el artículo 3.2 de la *LISTA* estableciendo para su consecución las determinaciones citadas en el artículo 65 de la misma Ley que han sido plasmadas en los documentos que han sido considerados como idóneos, necesarios y suficientes de acuerdo con su artículo 62.

Además, por ser preceptiva su aprobación (véase el artículo 77 de la *LISTA*), se redacta el presente Avance del Plan citado del que esta Memoria de ordenación constituye su Parte II. En el Avance se describen y justifican el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación y las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA TENIDA EN CUENTA

Aparte de otras leyes sectoriales citadas en su momento, el cuerpo normativo de carácter genuinamente urbanístico que constituye las bases legales sobre las que se funda el nuevo Plan Básico de Ordenación Municipal de Orcera (tanto desde el punto de vista de su contenido como desde el de su desarrollo posterior a su entrada en vigor) está formado por las leyes, decretos y normas actualmente vigentes que se indican a continuación.

Normativa de ámbito estatal

- a) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo
- b) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de ámbito autonómico

- a) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA 233 de 3 de diciembre de 2021)
- b) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA 250 de 29 de diciembre de 2006)

1.3 TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Adoptada la iniciativa por parte del Ayuntamiento de formular el PBOM, se redacta éste su Avance del que esta Memoria de ordenación constituye su Parte II.

Según el artículo 77.2 de la LISTA, la formulación y aprobación del Avance del Plan es preceptiva y en el mismo se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

1.4 TRAMITACIÓN AMBIENTAL

El artículo 40.1 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante *LGICA*) establece que, entre otros, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de ordenación urbanísticas general, uno de los cuáles es el plan básico de ordenación municipal (*PBOM*).

Por otra parte, el artículo 38 de la misma ley determina el procedimiento que ha de seguir la tramitación del trámite ambiental de manera que el promotor ha de presentar ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental

estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan y de un documento inicial estratégico (DIE) que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales.
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Además, con arreglo al artículo 77.3 de la LISTA, el Avance del PBOM Tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

En el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental elaborará y remitirá al Ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico: este documento establecerá los aspectos ambientales que han de ser tenidos en cuenta en la redacción del documento de aprobación inicial del Plan y en su estudio ambiental estratégico (EAE).

2 ALCANCE, CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN

2.1 ALCANCE Y CONTENIDOS

Por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística general, este Plan se refiere a la totalidad del término municipal y cuenta para ello con los contenidos establecidos en el artículo 65.2 de la LISTA:

A) La clasificación urbanística del territorio municipal diferenciando el suelo urbano y del suelo rústico.

B) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

C) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

D) La delimitación del sistema general de espacios libres

E) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas al menos:

e1 La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados

e2 La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente

e3 Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística

e4 La normativa de edificación y urbanización, en su caso.

e5 Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

e6 En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

2.2 OBJETIVOS

2.2.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

En desarrollo de los fines genéricos indicados en el artículo 3.2 de la LISTA, los objetivos específicos del Plan son los siguientes:

A) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

B) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

C) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

D) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

E) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

F) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

G) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

H) Atender a los principios de accesibilidad universal.

I) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

El PBOM intenta alcanzar los fines citados aplicando las siguientes medidas:

A) La clasificación del suelo para obtener terrenos en los que ubicar los sistemas generales requeridos por la población así como los necesarios para la expansión de los cascos urbanos con fines residenciales e industriales; todo sin perjuicio de la preservación de los espacios con valor ambiental.

B) El Ayuntamiento impulsará ante otras administraciones territoriales y compañías suministradoras la ejecución de los proyectos pendientes de mejora o nueva dotación de infraestructuras (redes viaria,

ferroviaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía, etc.) como base para el desarrollo de acciones de competencia municipal.

C) El mantenimiento de los valores naturales del territorio es necesario para lograr el atractivo del municipio como lugar de que ofrezca calidad de vida a sus habitantes.

D) El PBOM dará carta de naturaleza a núcleos diseminados en el municipio, de poca extensión y población, aprovechando la figura del hábitat rural diseminado.

E) La obtención de un nivel suficiente de los equipamientos comunitarios necesarios para proporcionar indicadores adecuados de la calidad de vida de la población.

F) La carencia actual de suelo urbano destinado al uso industrial posibilitar el desarrollo urbanístico de terrenos para la realización de esta clase de actividades.

G) Se asume la obligación legal establecida en el artículo 61.5 de la LISTA de atender las necesidades de vivienda de colectivos con pocos recursos económicos reservando suelo y edificabilidad para la promoción y construcción de vivienda de protección pública.

H) La introducción de los valores del desarrollo sostenible en el planeamiento orienta las determinaciones del PBOM en el sentido de fomentar el ahorro de recursos hídricos, de consumo energético, etc. mediante la introducción de técnicas y medidas apropiadas.

I) Incorporar la ordenación la definición de los espacios protegidos por razón de sus valores históricos y/o culturales y establecer en sus Normas Urbanísticas medidas para la protección de los inmuebles y sus entornos incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

2.2.1 OBJETIVOS AMBIENTALES

La clasificación urbanística del suelo, en especial el rústico, y la regulación de usos sujetos a autorización urbanística constituyen los mecanismos idóneos para controlar la conservación de los recursos ambientales del territorio. El PBOM propone la calificación del suelo urbano para dar soporte a usos y actividades de naturaleza urbana; además, se delimitan ámbitos en el suelo rural en los que desarrollar actuaciones de transformación urbanística para la creación de suelo destinado al uso industrial. Dicho lo anterior, los objetivos ambientales del planeamiento son:

Objetivo 1. Fomento y cuidado de los recursos ligados al medio natural

Los principales recursos agrícolas del municipio se localizan en su mitad situada al sur de la ciudad de Orcera por contar con suelos fértiles. Los recursos ganaderos, forestales y cinegéticos se deben al dominio serrano y para este ámbito se establece una regulación de usos del suelo y de las construcciones e

instalaciones que se pueden implantar aquí, así como unas condiciones de parcelación o segregación rústica del territorio que posibiliten el mantenimiento de las unidades productivas.

Sin embargo la implantación dispersa de instalaciones y construcciones sobre este suelo sin un criterio claro de ordenación dificulta la conservación del recurso suelo como base de la producción agrícola. Siendo un objetivo ambiental impedir la degradación del medio natural, el PBOM regula los usos y la implantación de las edificaciones y construcciones que la ley permite en esta clase de suelo.

Objetivo 2. Protección del sistema hídrico

El Plan tiene los siguientes objetivos: (1) La población ha de tener una dotación de agua potable conforme a las previsiones del Plan hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir y en las condiciones de calidad establecidas en el mismo, (2) Preservar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas y (3) Evitar los riesgos de inundación de las poblaciones mediante medidas activas -canalización de barrancos que amenazan a los cascos actuales- como pasivas -no situar nuevos desarrollos urbanos en zonas inundables-.

Objetivo 3. Protección de las zonas arboladas

Aparte de la protección general que determina la legislación forestal para la mayor parte del término municipal, en los ámbitos de urbanos, urbanizables y pertenecientes a sistemas generales debe potenciarse, en la medida de lo posible, la conservación del arbolado existente y así como fomentar la plantación de cubiertas vegetales, preferentemente arbóreas y arbustivas. Se debe fomentar la reforestación en todas las áreas que sean idóneas para ello, especialmente las parcelas de olivar procedentes de antiguas roturaciones de montes cuya explotación ya no es rentable.

Objetivo 4. Protección de las vías pecuarias y estructura del medio rural

Las vías pecuarias y sus descansaderos, las riberas, los vados y los caminos que no tienen carácter legal de carretera así como los montes de utilidad pública y otras masas forestales no incluidas en el catálogo de éstos serán objeto de vigilancia y control con arreglo a la legislación sectorial aplicable. Se quiere evitar la pérdida de elementos estructurantes del medio rural que son necesarios para el aprovechamiento de sus recursos, tanto económicos como los que tienen que ver con el disfrute del medio natural.

Objetivo 5. Protección paisajística

El Plan establece medidas de protección paisajística aplicable a los cascos urbanos, en especial las que regulan los tratamientos de los bordes de la ciudad para preservar la calidad de su imagen desde la lejanía.

En cuanto a emplazamientos singulares en el suelo rústico, considera la demanda de lugares con gran cobertura visual para ubicar en ellos antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aerogeneradores eléctricos y captadores solares fotovoltaicos que plantean conflictos obvios. En general, será posible la instalación de estos ingenios acreditando antes su viabilidad ambiental y acondicionamiento paisajístico pues la necesidad de estas instalaciones es obvia.

Objetivo 6. Una ciudad sostenible

Para asegurar la conexión con el exterior de los nuevos desarrollos urbanos que propone el Plan con los cascos consolidados se tiene en cuenta el criterio de que sean contiguos o muy próximos a ellos pues las condiciones ambientales del entorno condicionan claramente sus posibles ámbitos de expansión. En este sentido la propuesta de ordenación tiene en cuenta la cercanía de los cascos urbanos a cauces públicos y a montes incluidos en el catálogo de los que son de utilidad pública.

Las actuaciones urbanísticas previstas mejoran los déficits de los que adolece hoy la ordenación urbana y determinadas redes de servicios pues, gracias a ellos, se rellenan a veces vacíos urbanos relevantes que han quedado dentro o junto a la ciudad consolidada mejorando aspectos como la movilidad, la dotación local de espacios libres, el cierre de redes de servicios, etc. que equilibran el sistema de dotaciones.

Para el desarrollo y renovación de la ciudad consolidada se tiene en cuenta la utilización sostenible de los recursos energéticos atendiendo no sólo a la viabilidad de la gestión urbanística sino a la relación de las actividades sociales con el medio ambiente. La forma y la altura de la edificación, el paisaje urbano, las nuevas tecnologías de captación de energía para usos domésticos, el soleamiento, los espacios libres son elementos deseables en la definición de parámetros urbanísticos y de la normativa del Plan.

Para conseguir los niveles adecuados de calidad ambiental en las áreas habitadas, especialmente en el núcleo principal, el Ayuntamiento promoverá actuaciones dirigidas a la gestión sostenible de los residuos urbanos mediante su reducción y reutilización, a fomentar la utilización de medios de transporte no contaminantes, a eliminar las molestias que los usos industriales implantados en el tejido residencial puedan producir, a mejorar el paisaje y los espacios libres, a proteger y mejorar la flora, etc.

Objetivo 7. Una ordenación que tiene en cuenta la problemática del cambio climático

El Estudio Ambiental Estratégico tendrá en cuenta que, debido a las reducidas dimensiones de los núcleos urbanos y a sus situaciones en relación con los cauces, no son de temer los efectos de 'isla de calor' y de inundaciones. No obstante, recogerá medidas para la mitigación del fenómeno y adaptación al mismo que, afortunadamente, es muy difícil que resulte necesario llevar a la práctica.

2.3 PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

Con arreglo al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el PBOM se basa en estos principios:

A) Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

B) En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas anteriores han de propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

b1) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b2) La protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

b3) La prevención de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

b4) La prevención y minimización de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

C) El Ayuntamiento desarrollará en el medio urbano políticas basadas en la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

D) Se favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías.

E) Se garantizarán el acceso universal de los ciudadanos a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

F) Se garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable basada en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

G) Se integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

H) Se fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

- I)** Se dará prioridad a las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.
- J)** Se valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
- K)** Se favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.
- L)** Se hará un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.
- M)** El Ayuntamiento promoverá las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado al uso residencial queda al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

3 ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA

El gran número de leyes y normas que son de aplicación (legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, montes, patrimonio histórico, normas referidas a zonas de especial conservación, etc.) hacen que la ordenación urbanística del suelo rústico sea poco más que un texto refundido de todas ellas aplicadas al territorio. Por esto, las alternativas presentadas y estudiadas a continuación se refieren a la planificación urbana de la ciudad de Orcera y a la eventual delimitación de ámbitos de suelo rústico a los que referir posteriores actuaciones de transformación urbanística.

Para el caso que ocupa se van a considerar las tres alternativas descritas a continuación y representadas gráficamente en las páginas siguientes:

ALT-1 Consistente en no abordar la formulación de un nuevo plan de ordenación municipal en cuyo caso, las NNSS actuales mantendrán su vigencia y, por tanto, sus determinaciones principales: clasificación del suelo, asignación de usos e intensidades de los mismos, normativa urbanística, etc. No obstante, éstas habrán de aplicarse teniendo en cuenta lo establecido en las disposiciones transitorias de la LISTA y de su Reglamento General.

Es del máximo interés señalar que estas NNSS, parcialmente adaptadas a la LOUA, no hacen referencia a otros núcleos de población distintos al de Orcera ni tampoco delimitan espacios pertenecientes al hábitat rural diseminado.

ALT-2 Según este modelo, el suelo urbano se extiende de manera estricta a los espacios consolidados actualmente por la urbanización y a los que, a modo de ‘islas no urbanizadas’, han permanecido en su interior ajenos al desarrollo histórico de la ciudad. No obstante, se contempla el desarrollo del área de transformación urbanística ATU-R1 (delimitado en el planeamiento vigente como *unidad de actuación* ‘UA-5’ para uso residencial) ya que los propietarios de sus terrenos han realizado las primeras actuaciones para su desarrollo urbanístico.

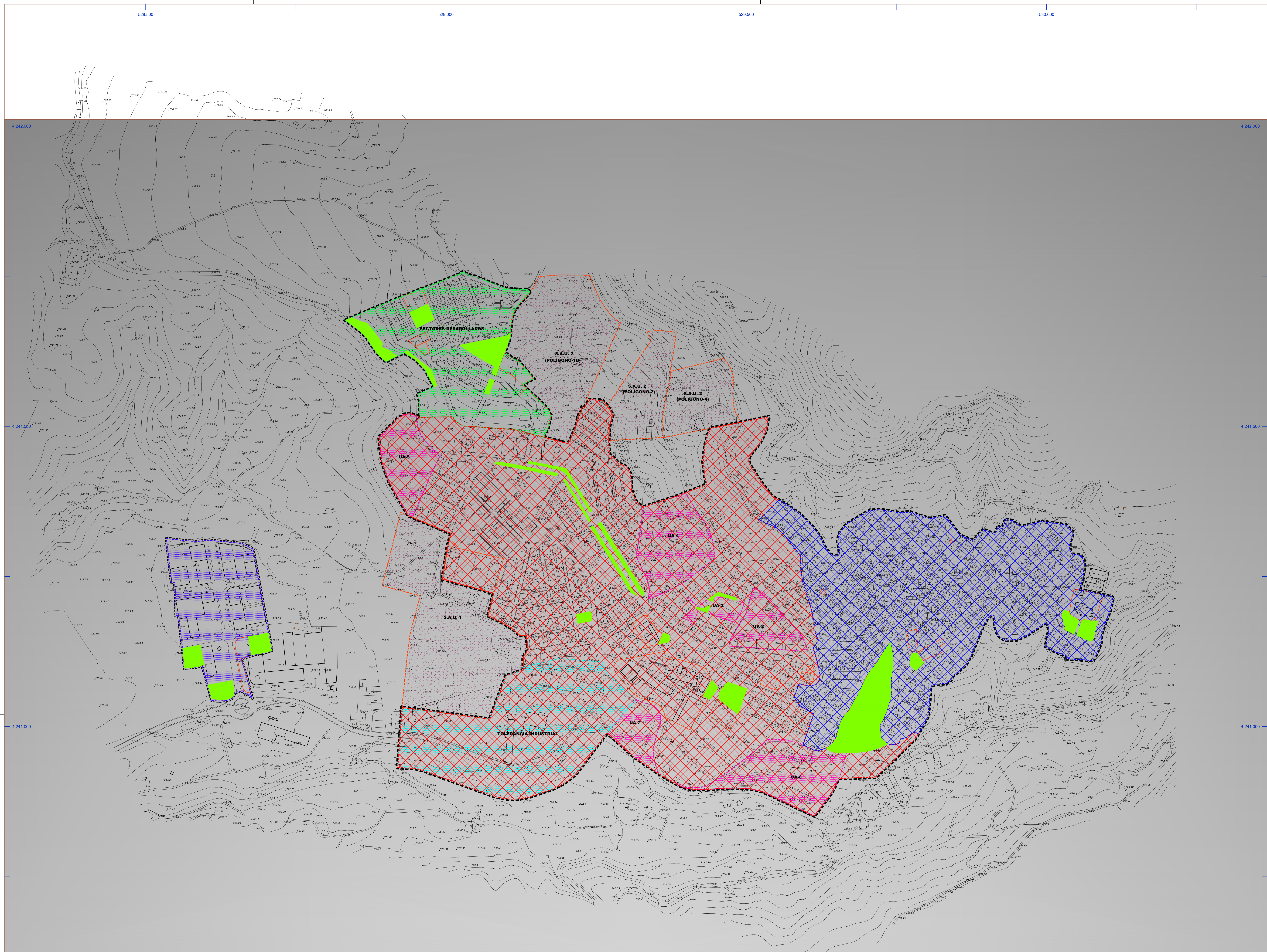
Ahora sí se incluyen en la clase del suelo urbano los núcleos de La Hueta, Linarejos y Valdemarín. Asimismo, las aldeas de La Maraños, y Valdemarín de Arriba forman parte del hábitat rural diseminado en suelo rústico.

ALT-3 La demanda detectada de más suelo industrial por parte de la población se satisface a partir del modelo anterior ampliando el polígono industrial situado al SO de la ciudad hasta el límite con el cementerio municipal. Además, se posibilita rellenar el espacio comprendido entre la zona industrial resultante y la ciudad actual acometiendo las actuaciones de transformación urbanística para fines residenciales denominadas ATU-R2 y ATU-R3.

En este nuevo esquema, los núcleos menores (La Hueta, Linarejos y Valdemarín) siguen formando parte del suelo urbano y se mantiene la adscripción de las aldeas (La Marañoso, y Valdemarín de Arriba) al hábitat rural diseminado en suelo rústico.

El ingeniero agrónomo D. Ramón Muñoz Martínez ha redactado el Documento inicial estratégico que, junto con este Avance, conformará la documentación que se presente para el inicio de la tramitación ambiental del PBMO. En él se justifica que la alternativa que se desarrollará es la denominada ALT-3 por ser la que más ventajas presenta en este momento desde los puntos de vista social y ambiental.

Planos correspondientes a la alternativa **ALT-1**



SUELO URBANO

- LIMITE DE SUELO URBANO
- [Blue cross-hatch] CASCO HISTORICO
- [Red cross-hatch] ENSANCHE RESIDENCIAL
- [Purple cross-hatch] INDUSTRIAL
- [Green cross-hatch] ENSANCHE TOLERANCIA INDUSTRIAL
- [Yellow cross-hatch] SECTORES DESARROLLADOS
- [Pink cross-hatch] UNIDADES DE ACTUACION
- [White box] SISTEMAS GENERALES
- [Green box] ESPACIOS LIBRES

SUELO APTO PARA URBANIZAR

- [Red dashed box] SUELO APTO PARA URBANIZAR

Sistema de referencia: ETRS89 30N



AYUNTAMIENTO DE ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

(Documento inicial estratégico)

Plano núm. **ALT-1A**

Plano de ordenación detallada del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1

(Núcleo urbano de ORCERA)

ESCALAS	Horizontal		Vertical
	Númericas	Gráficas	
	1:2.000	0,00	1:2.000
			40,00 ML
Equidistancia de las curvas de nivel:			5,00 ML

Proyectistas



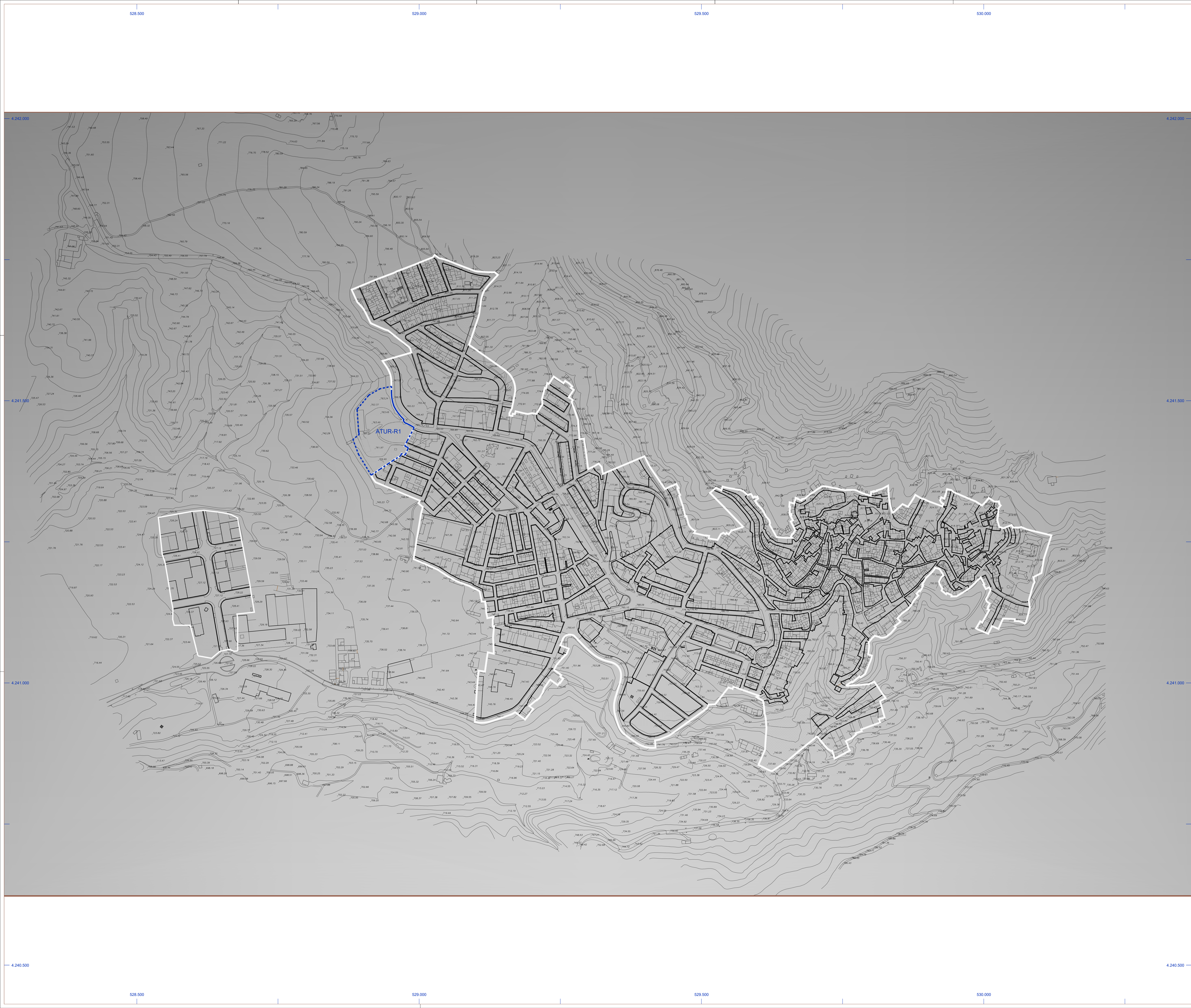
JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
Ingeniero agrónomo

DIC-2022

Planos correspondientes a la alternativa **ALT-2**



SUELO URBANO (46,99 HAS)	
--------------------------	--

----- ÁMBITOS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO (1.61 HAS)

	USOS RESIDENCIALES	USOS INDUSTRIALES	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARIOS	RED VERDE
USOS EN SUELO URBANO					

Sistema de referencia: ETRS89 30N



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento inicial estratégico)

Plano núm.
ALT-2A

Plano de
ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Núcleo urbano de ORCERA)

ESCALAS
Numéricas
Gráfica

Horizontal
1:2.000
0,00

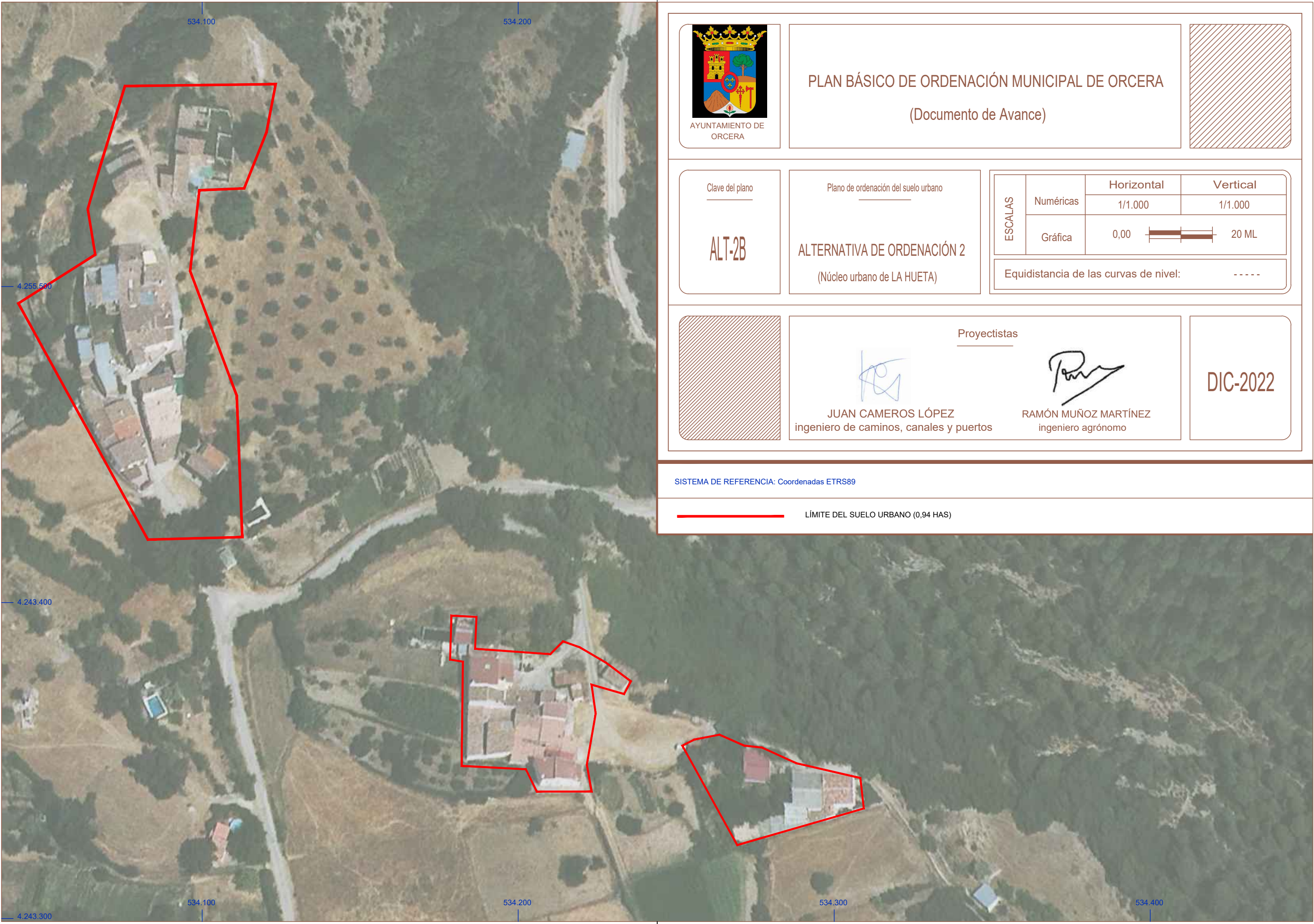
Vertical
1:2.000
40,00 ML
5,00 ML

Proyectistas

JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos

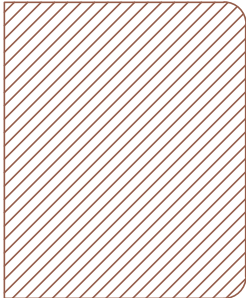

RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
Ingeniero agrónomo

DIC-2022



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



Clave del plano

ALT-2B

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Núcleo urbano de LA HUETA)

ESCALAS

Numéricas

Horizontal

Vertical

1/1.000

1/1.000

Gráfica

0,00



20 ML

Equidistancia de las curvas de nivel:

Proyectistas

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89



LÍMITE DEL SUELO URBANO (0,94 HAS)



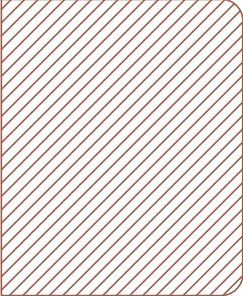
LÍMITE DEL SUELO URBANO (0,60 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



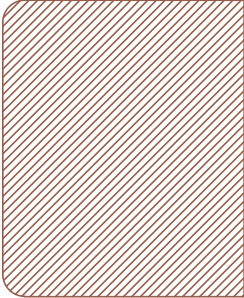
Clave del plano

ALT-2C

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Núcleo urbano de LINAREJOS)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
ESCALAS	Gráfica	0,00 	20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



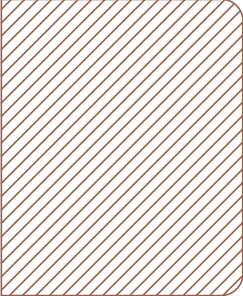
LÍMITE DEL SUELO URBANO (1,24 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



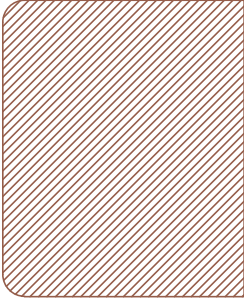
Clave del plano

ALT-2D

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Núcleo urbano de VALDEMARÍN)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00	 20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas


JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos


RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



LÍMITE DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (0,35 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)

Clave del plano

ALT-2

Plano de ordenación del suelo rústico

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Hábitat rural diseminado LA MARAÑOSA)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00 	20 ML

Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -

Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



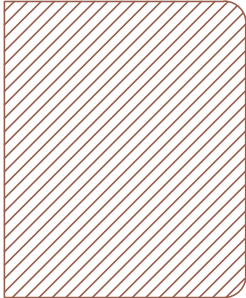
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (0,76 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



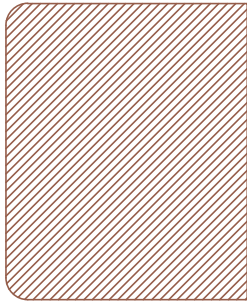
Clave del plano

ALT-2

Plano de ordenación del suelo rústico

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2
(Hábitat rural diseminado VALDEMARÍN DE ARRIBA)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00	 20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022

Planos correspondientes a la alternativa **ALT-3**



SUELO URBANO (88.15 HAS)

ÁMBITOS DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO						
ÁMBITO	USO	SUPERFICIE (H2)	OBJETO	OPERACIÓN DETALLADA POR	GRADO DE DESARROLLO ACTUAL	ACTUACIONES PENDIENTES
ATUR-R1	Residencial	30.00	Reforma menor	PERI	Si incluir	Reparación y obras de urbanización
ATUR-R2	Residencial	45.00	Reforma menor	PERI	Si incluir	Reparación y obras de urbanización
ATUR-R3	Residencial	30.00	Reforma menor	PERI	Si incluir	Reparación y obras de urbanización
ATUR-I1	Industrial	80.00	Reforma menor	PERI	Si incluir	Reparación y obras de urbanización
TOTALES		185.00				

ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CON PROCESOS INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

ÁMBITOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA CON PROCESOS NO INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

USO CARACTERÍSTICO	USO CARACTERÍSTICO	SISTEMA ORDEN. DE	SISTEMA LOCAL DE	ECUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	GENERAL

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORQUERA
(Documento de Avance)

Plano núm.
ALT-3A

Plano de
ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Núcleo urbano de ORQUERA)

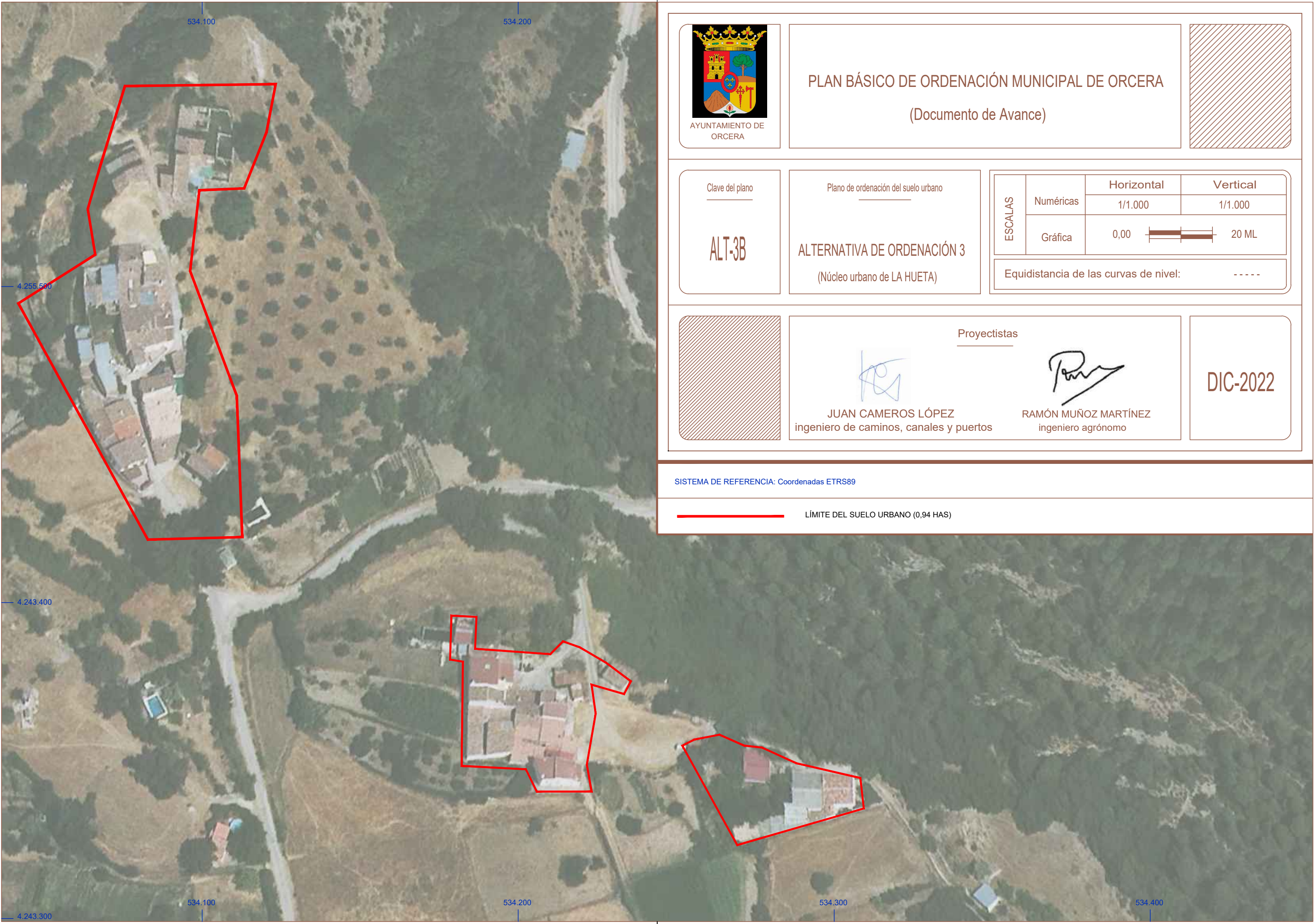
ESCALAS

Númericas
Horizontal
Vertical
0,00 40,00 ML
Equidistancia de las curvas de nivel: 5,00 ML

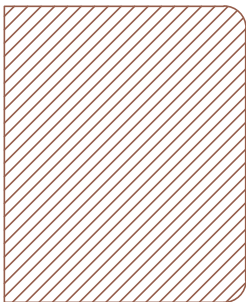
Proyectistas

JUAN CAMEROS LÓPEZ
Ingeniero de caminos, canales y puertos
RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
Ingeniero agrónomo

DIC-2022



PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



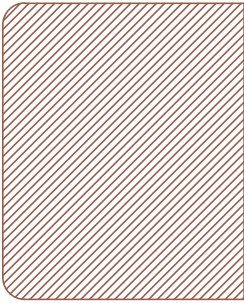
Clave del plano

ALT-3B

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Núcleo urbano de LA HUETA)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
ESCALAS	Gráfica	0,00 	20 ML
	Equidistancia de las curvas de nivel: -----		



Proyectistas


JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos


RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022

SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89

 LÍMITE DEL SUELO URBANO (0,94 HAS)



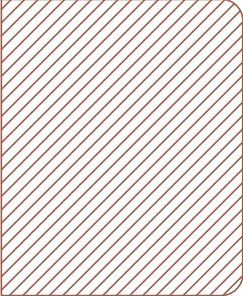
LÍMITE DEL SUELO URBANO (0,60 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



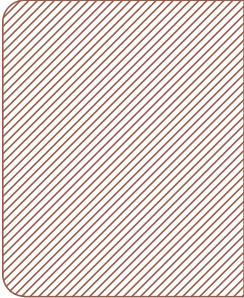
Clave del plano

ALT-3C

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Núcleo urbano de LINAREJOS)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
ESCALAS	Gráfica	0,00 	20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



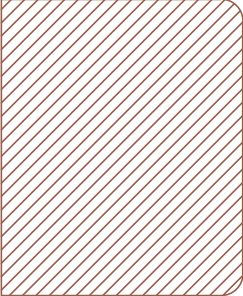
LÍMITE DEL SUELO URBANO (1,24 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



Clave del plano

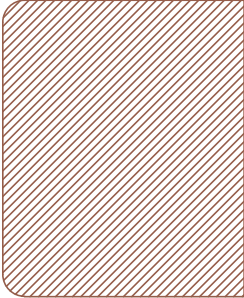
ALT-3D

Plano de ordenación del suelo urbano

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Núcleo urbano de VALDEMARÍN)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00 	20 ML

Equidistancia de las curvas de nivel: -----



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



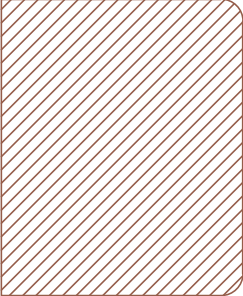
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (0,35 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



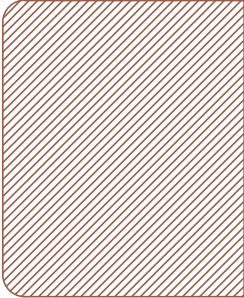
Clave del plano

ALT-3

Plano de ordenación del suelo rústico

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Hábitat rural diseminado LA MARAÑOSA)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00	 20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022



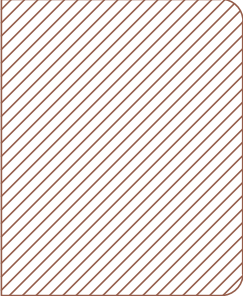
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (0,76 HAS)

SISTEMA DE REFERENCIA: [Coordenadas ETRS89](#)



AYUNTAMIENTO DE
ORCERA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA
(Documento de Avance)



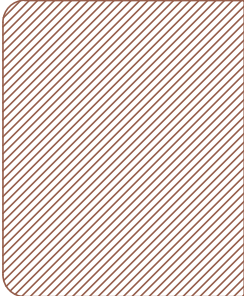
Clave del plano

ALT-3

Plano de ordenación del suelo rústico

ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3
(Hábitat rural diseminado VALDEMARÍN DE ARRIBA)

ESCALAS	Numéricas	Horizontal	Vertical
		1/1.000	1/1.000
	Gráfica	0,00	 20 ML
		Equidistancia de las curvas de nivel: - - - - -	



Proyectistas



JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos



RAMÓN MUÑOZ MARTÍNEZ
ingeniero agrónomo

DIC-2022

4 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Con arreglo a los objetivos citados, a la información recogida y analizada en la Parte I de la documentación del Avance (Memoria de información y diagnóstico), se propone para la consecución de sus fines el modelo territorial que consta en el plano adjunto B1 titulado '*Clasificación urbanística del término municipal*' que se basa en el área urbana de la ciudad de Orcera. Dentro del suelo urbano, el Plan delimita dos ámbitos de reforma interior destinados al uso residencial, respectivamente denominados RI-1 y RI-2, cuyos desarrollos urbanísticos vendrán a rellenar los huecos del interior del casco urbano que han quedado al margen del desarrollo urbanístico de la ciudad.

4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El PBOM establece la delimitación geográfica del núcleo urbano del municipio (la ciudad que le da nombre) y fija los usos e intensidades globales a los que queda vinculada cada zona diferenciada dentro del mismo. La adscripción de terrenos a la clase del suelo urbano se hace con arreglo a lo expresado en el artículo 13 de la LISTA, según el cuál, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

En caso de existir, también formarían parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

El resto del territorio municipal queda adscrito a la categoría de suelo rústico y, dentro de ella, se incluyen las siguientes categorías (artículo 14.1 de la LISTA):

A) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad

su clasificación como suelo rústico.

B) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

C) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

D) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

Además, el Plan identifica dos espacios pertenecientes al hábitat rural diseminado (HRD), entendido éste como el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

Los ámbitos de suelo rústico del HRD tienen una superficie total de 1,11 Has y son los siguientes: (1) Valdemarín de Arriba de 0,76 Has y (2) La Marañosá con 0,35. Estos espacios están ubicados en los lugares indicados en los planos adjunto D1a y D1b y sus respectivos contornos han quedado definidos en los planos D3a y D3b.

Por último, la aplicación al caso de los criterios de clasificación vistos en los párrafos anteriores lleva al siguiente desglose del territorio municipal en razón de su clasificación urbanística:

	<i>CLASE DE SUELO</i>	<i>SUPERFICIE (HAS)</i>
1	SUELO URBANO	70,94
2	SUELO RÚSTICO	12.540,66
2.1	Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial	
2.2	Suelo rústico preservado por riesgos naturales o antrópicos	
2.3	Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística	
2.4	Suelo rústico común	
	TOTAL MUNICIPAL	12.611,60

La porción principal del territorio municipal forma parte del denominado dominios territorial “*Sierras y Valles Béticos*” mientras que el exclave de los cuartos pertenece al llamado “*Sierra Morena-Los Pedroches*”.

[illegible]

A) La gestión integrada de los espacios forestales arbolados

- a1) La conservación de los valores ecológicos de forma compatible con el desarrollo de las actividades productivas desde la perspectiva de la sostenibilidad es el objetivo común para la gestión de estos ámbitos.
- b2) Desde el punto de vista de la gestión de los recursos, los instrumentos principales son, junto al Plan Forestal Andaluz, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, los Planes Rectores de Uso y Gestión y los Planes de Desarrollo Sostenible en los ámbitos declarados como Parque Natural como es el caso de la Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas.

a3) El mantenimiento de la diversificación de usos del suelo y la gestión sostenible del monte mediterráneo son los principios orientadores de los modelos de gestión, que han de complementarse con:

- * La promoción de un modelo de desarrollo turístico sujeto a la capacidad de carga de cada territorio.
- * La puesta en valor del patrimonio natural y cultural (desarrollando el concepto de las culturas territoriales como expresión de formas especialmente adecuadas de utilización de los recursos).
- * El estricto control de los procesos de urbanización fuera de los cascos urbanos consolidados.
- * La valoración de la incidencia del sector turístico sobre las economías locales.

B) La adecuación de los usos del suelo agrícolas y forestales de acuerdo a su capacidad productiva y ecológica teniendo en cuenta:

b1) El objetivo general, a largo plazo, es la restitución de la vocación forestal de buena parte de estos espacios, especialmente en aquellos casos en que las características productivas y ecológicas de los suelos no justifican su dedicación al cultivo agrícola. Los espacios agrícolas que deban mantenerse han de orientarse, predominantemente, a producciones de calidad (dando prioridad a la implantación de la agricultura ecológica) y al desarrollo de los sistemas productivos locales basados en la transformación y comercialización de dichas producciones.

b2) El marco de instrumentos de planificación se centra en el Plan Forestal Andaluz y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, los Planes Rectores de Uso y Gestión y los Planes de Desarrollo Sostenible.

C) El control de los procesos de urbanización turística y segunda residencia teniendo en cuenta las siguientes premisas:

c1) La política urbanística deberá atender la tendencia de incremento de la demanda de ocio y turismo mediante la intensificación de las actuaciones de control de la legalidad de las implantaciones de uso del suelo de carácter urbano, de reducción de los impactos (principalmente ambientales y paisajísticos) generados por procesos de urbanización ilegales (por incumplimiento o carencia de planeamiento) y, en su caso, de restitución de los terrenos a sus características originales.

c2) Los usos y actividades turísticas y recreativas (incluyendo el uso residencial) deberán localizarse de manera preferente aprovechando el patrimonio edificado ya existente en las ciudades y asentamientos históricos y promoviendo la reutilización y la renovación de las viviendas y edificaciones sin uso o abandonadas.

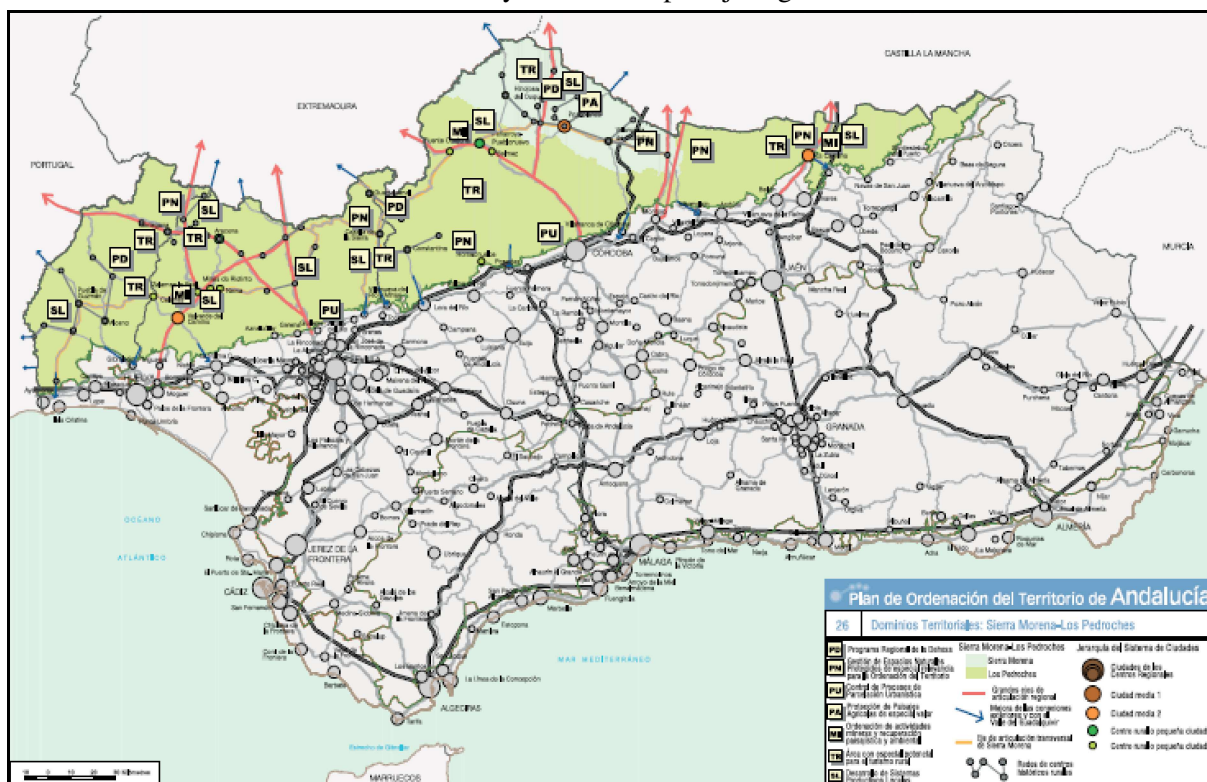
4.2.2 EL DOMINIO TERRITORIAL “SIERRA MORENA-LOS PEDROCHES”

El PBOM asume los objetivos del POTA en relación con:

A) La conservación y puesta en valor de las dehesas

B) La protección y puesta en valor de los recursos del patrimonio territorial

Los importantes valores ecológicos del conjunto de Sierra Morena (prácticamente la totalidad de la Sierra está integrada en Parques Naturales o Lugares de Importancia Comunitaria y sus dehesas han sido reconocidas como Reserva de la Biosfera) son indisolubles de la riqueza y diversidad de sus culturas territoriales expresadas en sus redes de asentamientos urbanos, las infraestructuras e instalaciones asociadas al uso de los recursos naturales y en valiosos paisajes agrarios.



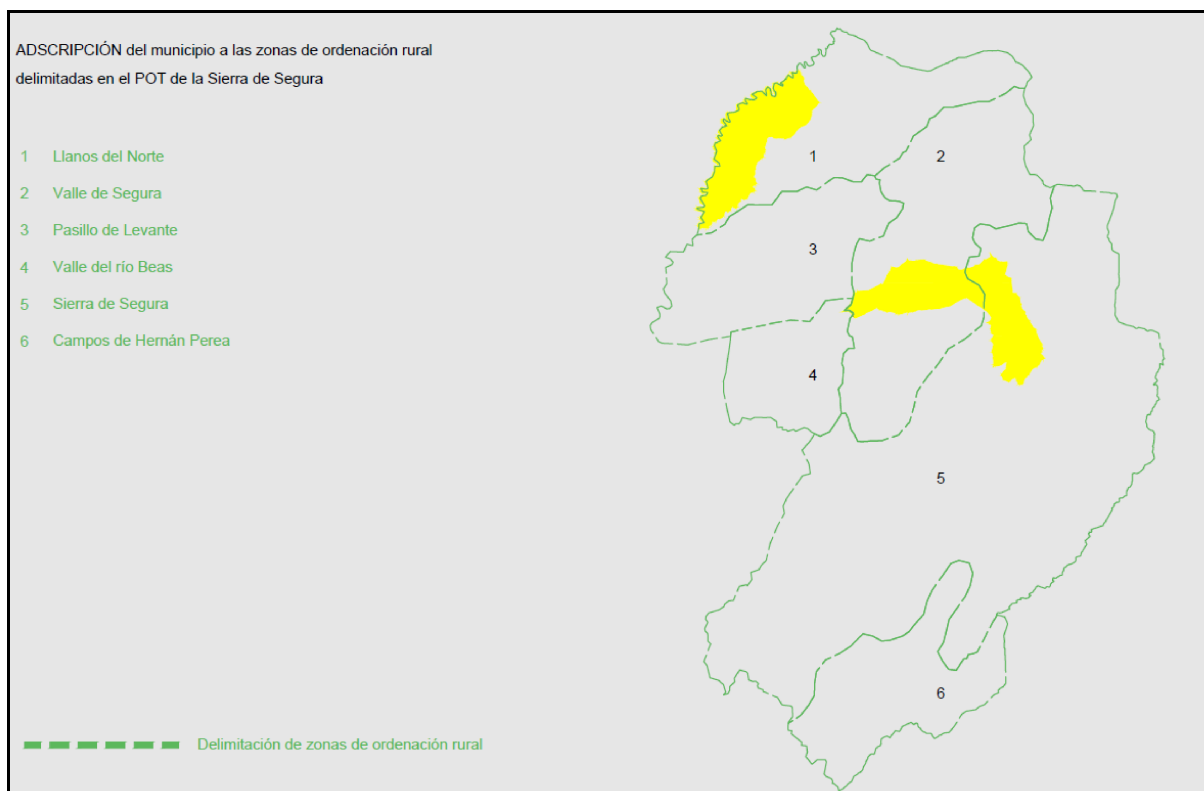
C) La preservación de los recursos hídricos

Debe establecerse un modelo específico de gestión del agua basado en la preservación de los recursos regulados (protección de las cabeceras de embalse) y en el mantenimiento de altos niveles de calidad. Este modelo ha de tomar en consideración que la defensa de los recursos naturales y regulados de Sierra Morena es una condición básica para asegurar la sostenibilidad a largo plazo de la gestión del agua en toda la región.

4.3 COHERENCIA CON PLANES DE ORDENACIÓN SUBREGIONAL

El modelo propuesto es coherente con las determinaciones del *Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura* (en adelante *POT*) aprobado por el Decreto 219/2003, de 22 de julio, que afecta a la totalidad del término municipal. En particular, la pertenencia del término municipal al ámbito al que se refiere el POT ha sido tomada en cuenta en la ordenación territorial del suelo rústico que consta en los planos D1a y D1b (que, de manera respectiva, se refieren a la porción principal del término municipal, en la que se ubica la ciudad que le da nombre, y la que forman los cuartos del Crespillo, Peñagorda, Gilverte y La Parrilla que es colindante con la provincia de Ciudad Real).

De tal manera, la porción principal del término está adscrita a las zonas de ordenación rural denominadas *Valle de Segura* y *Sierra de Segura* mientras que la otra lo está en su totalidad a la de los *Llanos del Norte*.



En los planos citados (D1a y D1b) aparecen también los espacios y lugares del municipio que han sido incluidos en los inventarios 1, 2, 3 y 4 de mismo POT.

Aparecen en el Inventario 1 (Espacios de protección territorial):

- * El espacio serrano *ES1 'Sierra Morena'* al que pertenece la totalidad de la porción noroccidental del municipio y
- * El espacio de ribera *ER15 'Ríos Hornos y Guadalimar'*, situado mayoritariamente situado sobre la otra parte del término municipal.

Para el espacio serrano es de aplicación el artículo el artículo 75 de la Normativa del POT mientras que para el de ribera lo es el 76.

Están reflejado en el Inventario 2 (Intervención paisajística) el hito paisajístico *H2 'Peñalta'* situado en el lugar marcado en el plano D1a, al norte de la porción principal del término y en su límite con el de Benatae. A este lugar le es de aplicación el artículo 99 de aquella norma.

El Inventario 3 (Elementos de interés) incluye el yacimiento arqueológico *Y3 'Piedra del Águila'* y las construcciones defensivas *C6 'Torre de Valdemarín'* y *C7 'Torres de Orcera'* que, a los efectos del PBOM quedan subsumidos en el apartado 14 de esta Memoria en el que se hablará de las cuestiones relativas al patrimonio histórico.

En el Inventario 4 (Vertidos) aparecen los puntos *A6 'Balsas de alpechín'* y *A7 'Balsas de alpechín'* que, por haber sido clausuradas durante las décadas transcurridas entre la entrada en vigor del POT y la actualidad, ya no aparecen en la cartografía del PBOM.

Por último, el POT deroga en el ámbito al que se refiere (al que pertenece en su totalidad el término municipal de Orcera) las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986. (Véase la Disposición derogatoria única de la citada Orden).

No obstante, el espacio al que se refiere el Espacio Serrano CS-5 'Cuenca del Guadalmena' identificado en el plan especial citado en el párrafo anterior forma parte del lugar de importancia comunitaria (LIC) denominado ES6160008 'Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena'. A este espacio protegido que, además, ha sido declarado zona de especial conservación (ZEC), pertenece la totalidad del de la porción NO del término que, como se ha visto, también forma parte del Espacio serrano *ES-1 'Sierra Morena'* delimitado en el POT de la Sierra de Segura. (Véase el plano D1b.)

4.4 COHERENCIA CON PLANES DE PROTECCIÓN

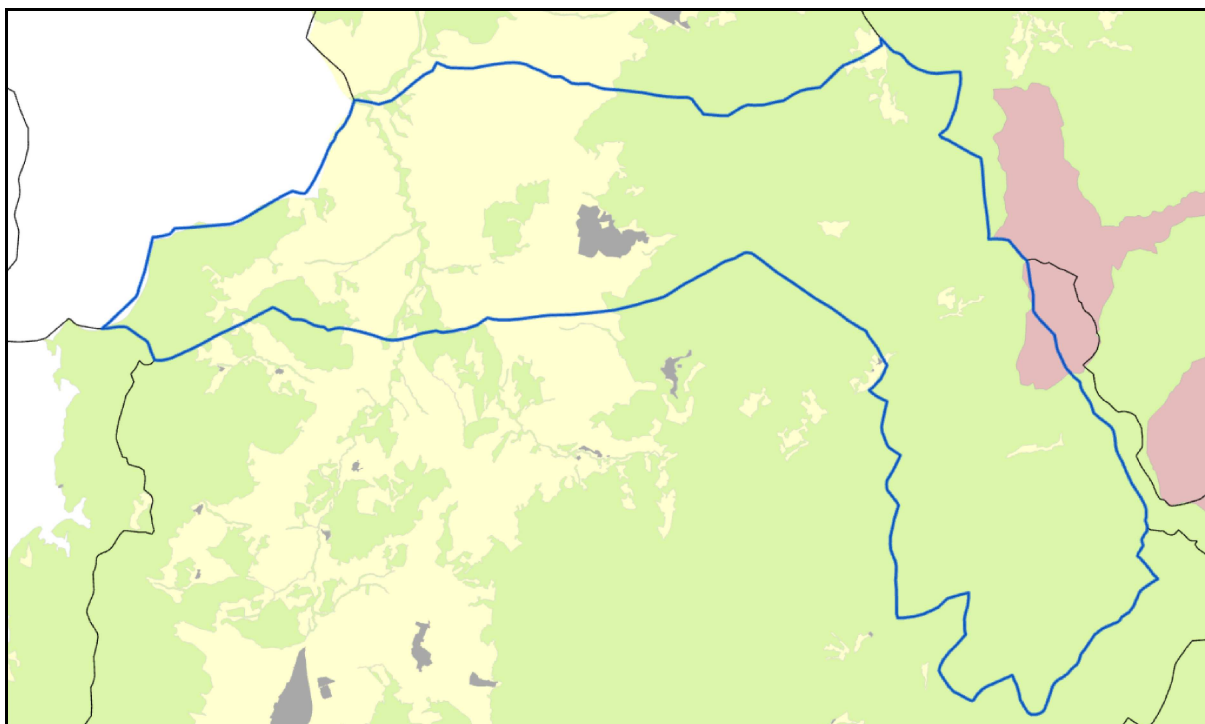
4.4.1 PLANES DE PROTECCIÓN DE LA PORCIÓN PRINCIPAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Toda esta parte del municipio, en la que se sitúa la ciudad que le da nombre, pertenece al ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada 'Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas' que tiene el código europeo ES0000035; este espacio también ha sido declarado como Zona Espacial de Protección de Aves (ZEPA). Lógicamente, los crecimientos urbanos propuestos por el Plan los que pudieran desarrollarse en el futuro en virtud de innovaciones futuras del mismo se harán sobre terrenos pertenecientes a un espacio natural protegido, razón por la que habrán de ser justificados suficientemente.

Aquí son de aplicación las determinaciones del Decreto 191/2017, de 28 de noviembre, por el que se

declara la Zona de Especial Conservación ‘Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas’ (ES0000035) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas y el Plan incorporará a la normativa del suelo no urbanizable las reglas de aquel Decreto que son de aplicación.

Por otra parte, con arreglo a sus colores, las partes diferenciadas en la imagen siguiente corresponden a zonas con siguientes grados de protección establecidas en citado el.



Los grados de protección son los siguientes:

Grado A (en tono rojizo) que afecta a áreas de gran interés para la conservación de prioridades conservación.

Grado B (en tonalidad verde) que se refiere a terrenos forestales con superficie continua igual o mayor a 10 Has, reforestaciones de terrenos agrícolas con superficie continua menor a 2 Has, roturaciones agrícolas en monte público no reconocidas por los deslindes de montes aprobados a partir del PORN precedente aprobado en 1999 y a suelos sin evidencia de actividad agrícola reciente.

Grado C (en tono amarillo) que comprende terrenos agrícolas fuera de monte público o con superficie continua de 2 o más Has dentro de monte público

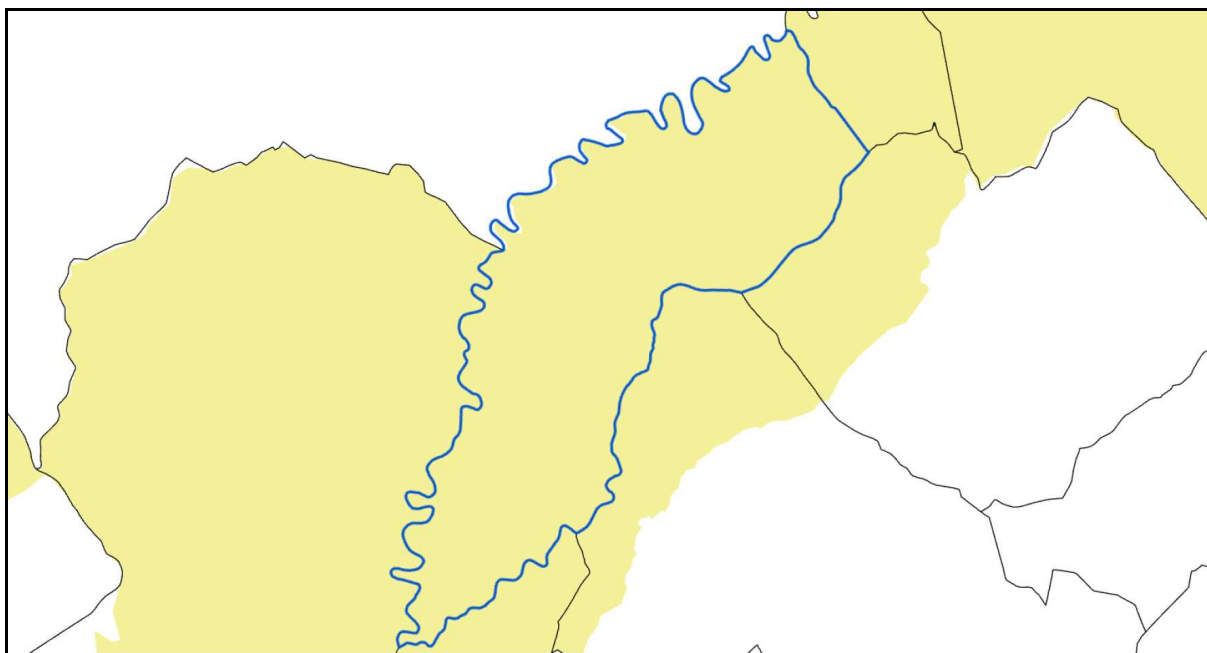
Grado E (en tonalidad oscura) correspondiente al suelo urbano según el planeamiento urbanístico en

vigor o a las áreas de transformación urbanística delimitadas en suelo rústico.

4.4.2 PLANES DE PROTECCIÓN DE LA PORCIÓN DE LOS CUARTOS

La totalidad de esta segunda parte del término pertenece a la Zona de Especial Conservación (ZEC) denominada ‘Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena’ cuyo código europeo es ES6160008 (véase el plano D1b. Al contrario que en el caso anterior, no existen ni se prevé en el Plan núcleos urbanos sobre ella.

Los usos del suelo y las actividades que se desarrollen aquí se hagan ahí se harán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 128/2015, de 14 de abril, por el que se declaran las zonas especiales de conservación Cascada de Cimbarra (ES6160003) y Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena (ES6160008) y se aprueba el Plan de Ordenación de los recursos naturales del Paraje Natural Cascada de la Cimbarra.



5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

5.1 NÚCLEO DE ORCERA

Para la capitalidad del municipio, el Plan propone el modelo indicado en los planos de ordenación basado en los criterios de clasificación del suelo expresados en la LISTA, en el estado actual del casco urbano y en la información que consta en la Memoria de información y diagnóstico.

Con arreglo al artículo 13 de la LISTA, pertenecen al suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o

asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.
- b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

Siguiendo los criterios precedentes, en los planos adjuntos C1a a C1d aparece la delimitación del suelo urbano en la capital del municipio cuyo contorno es la envolvente de los terrenos ocupados actualmente por la edificación y por la red viaria que le da soporte.

En el contorno del suelo urbano se incluyen ‘bolsas’ de terrenos que, por diversas razones, han quedado al margen de los procesos urbanizadores desarrollados durante la historia de la ciudad o que, habiendo participado en ellos, no cuentan ahora mismo con servicios urbanísticos adecuados para satisfacer las necesidades de los asentamientos sobre ellas. En este sentido, el artículo 29.2 de la LISTA establece que *se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión* [sic].

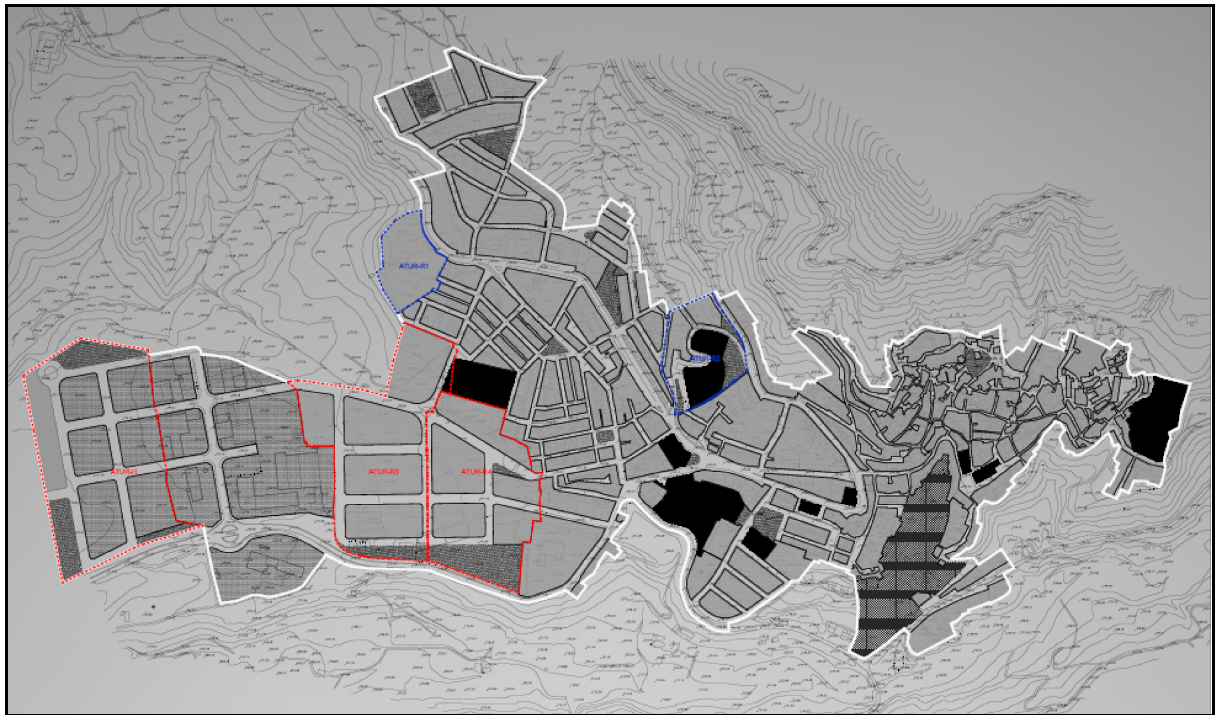
De tal forma, la superficie total del suelo urbano en la ciudad de Orcera alcanza las 68,16 Has de las que 54,51 están destinadas al uso residencial mientras que las otras 13,65 lo están al industrial. El Plano C1a (de usos globales en la ciudad de Orcera) ilustra esta zonificación del suelo urbano y en él se indica que la densidad global de viviendas es 30 por Ha en las áreas residenciales y que la edificabilidad global es 1,00 m² de techo por cada m² de la porción residencial y 0,60 m²/m² de la industrial.

El plano C1b recoge los usos pormenorizados en el suelo urbano y en él se ponen de manifiesto que toda la zona residencial se adscribe a la denominada ‘categoría mixta’ en la que se permiten varias viviendas por inmueble. También se han marcado en aquél las alturas máximas edificables en cada lugar del casco urbano.

El PBOM establece en el suelo urbano de Orcera los ámbitos de reforma interior denominados ATUR-R1, ATUR-R2, ATUR-R3, ATUR-R4 Y ATUR-II remarcados en la imagen siguiente extraída del plano C1D. En ellos se llevarán a cabo actuaciones de transformación urbanística sobre una superficie total de 175.000 m² para dotar a los terrenos de los servicios urbanísticos necesarios para acoger las edificaciones residencial e industrial previstas en ellos.

AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN



Las circunstancias de los espacios delimitado son las siguientes:

ÁMBITO	DELIMITADO POR	USO	SUPERFICIE (m ²)	OBJETO	ORDENACIÓN DETALLADA POR	GRADO DE DESARROLLO ACTUAL	ACTUACIONES PENDIENTES
ATUR-R1	NNSS 1998	Residencial	10.100	Reforma interior	Plan de reforma interior (PRI)	PRI en tramitación	Reparcelación y urbanización
ATUR-R2	NNSS 1998	Residencial	15.800	Reforma interior	Plan de reforma interior (PRI)	PRI en tramitación	Reparcelación y urbanización
ATUR-R3	PBOM	Residencial	49.300	Reforma interior	Plan de reforma interior (PRI)		Reparcelación y urbanización
ATUR-R4	PBOM	Residencial	39.700	Reforma interior	Plan de reforma interior (PRI)		Reparcelación y urbanización
ATUR-I1	PBOM	Industrial	60.100	Reforma interior	Plan de reforma interior (PRI)		Reparcelación y urbanización
TOTALES			175.000				

De manera respectiva, los ámbitos ATUR-R1 y ATUR-R2 se corresponden con las unidades de ejecución UA-3 y UA-4 delimitadas en las NNSS de 1988 y destinadas al uso residencial. Este plan superior establecía que sus desarrollos urbanísticos se llevarían mediante los respectivos planes de reforma interior (PRI) que, por estar actualmente en tramitación, el PBOM los tendrá como planes incorporados al mismo.

Los espacios ATUR-R3 Y ATUR-R4, destinados al uso residencial, son vacíos relevantes que aparecen entre el casco histórico de Orcera y su polígono industrial; carecen de ordenación detallada y, con arreglo

al artículo 29.2 de la LISTA, han de ser objeto de operaciones de reforma interior. Los mismo puede decirse del ámbito ATUR-II con cuyo desarrollo se pretende completar de forma coherente la trama urbana de la zona industrial extendiéndola hasta el límite del cementerio municipal. Los desarrollos urbanísticos de estos tres ámbitos se concretarán con arreglo a sus respectivos planes de reforma interior (PRI) que, de acuerdo con el artículo 68.2 de la LISTA, tendrán en cuenta las normas y directrices establecidas en el PBOM, especialmente los trazados básicos de las redes viarias establecidos en éste.

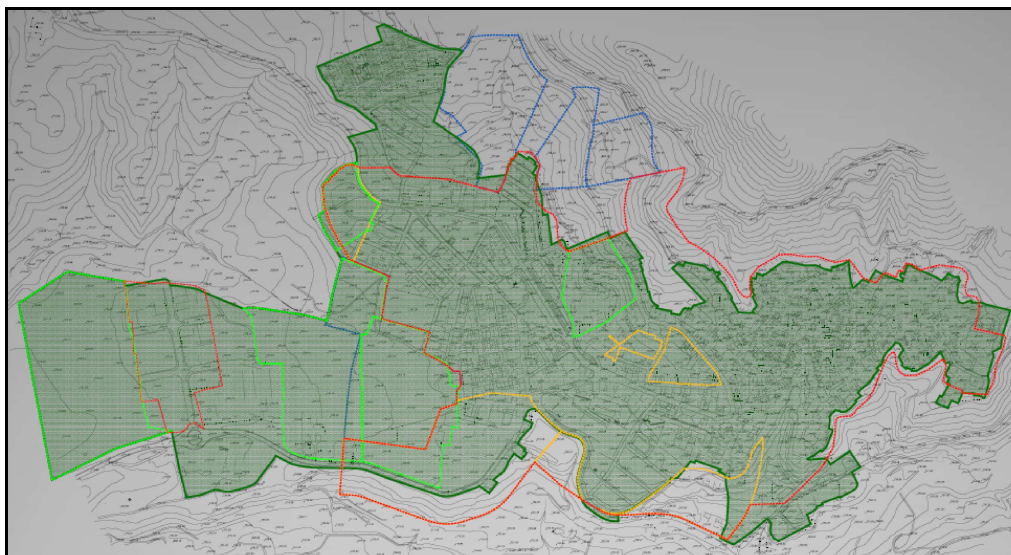
El plano de contraste que aparece en el apartado 23.3 de esta Memoria, parcialmente reproducido a continuación, recoge una comparativa entre las ordenaciones del núcleo de Orcera según las NNSS vigentes hasta ahora y este PBOM. Para ello, se han trazado las siguientes líneas

A) Relativas a la ordenación establecida en las NNSS:

- a1) En color rojo, el límite del suelo urbano.
- a2) En tono amarillento, las líneas que delimitan las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado.
- a3) En color azul, los límites de lo sectores de suelo urbanizable.

B) Relativas a la ordenación que propugna el PBOM:

- b1) En color verde, el límite del suelo urbano.
- b2) En líneas de color verde intenso, los ámbitos ATUR.



Como se dijo
en el apartado
3 de esta
Memoria,

desaparecen de la nueva ordenación las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado así como los sectores de suelo urbanizable que orlaban el contorno de la ciudad. En efecto, la dinámica demográfica de la población indica que, con la incorporación a la trama urbana de los ámbitos ATUR con los que se pretende rellenar los vacíos urbanos actuales, se puede atender las demandas futuras de suelo que previsiblemente genere la ciudad, tanto de las de carácter residencial como industrial.

Por último, los espacios adscritos a los diversos sistemas generales de equipamientos de la ciudad son los descritos en el apartado 7.1 de esta Memoria.

5.2 OTROS NÚCLEOS URBANOS

Con arreglo al artículo 13.2 de la LISTA, también pertenecen al suelo urbano parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios urbanísticos básicos. En el caso estudiado, éstos nuevos espacios de suelo urbano son los núcleos de La Hueta, Linarejos y Valdemarín en los que se dan las siguientes circunstancias:

- a) Constituyen núcleos de población existentes ya que, salvo Linarejos, figuran en el Nomenclátor de entidades de población de Andalucía correspondiente al año 2020.
- b) Cuentan con población permanente (personas que tienen en su domicilio habitual en ellos) y estable (sin grandes variaciones en los últimos censos de población) y
- c) Sus cascos urbanos están dotados con los servicios urbanos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Las superficies de estos ámbitos son 0,94 (La Hueta), 0,60 (Linarejos) y 1,24 Has (Valdemarín); están situados en los lugares indicados en el plano B1 (de clasificación urbanística del término municipal) y sus respectivas delimitaciones aparecen con detalle en los planos adjuntos C2, C3 y C4.

5.3 TRATAMIENTO DE LOS BORDES DE LOS CASCOS URBANOS

Para la adecuada integración paisajística de los cascos urbanos en la escena visual y para preservar el medio natural inmediato a las ciudades, conviene que sus contornos exteriores estén constituidos por calles de su red viaria. Por tanto, siempre que sea posible, el Plan se ajusta a este criterio.

Sin embargo, es difícil llevar siempre esta medida a la práctica porque muchas veces lo impiden accidentes físicos (arroyos, discontinuidades topográficas, etc.) o ambientales (p.e., montes públicos) que han sido alcanzados por la ciudad consolidada a lo largo de su proceso de crecimiento. En estos casos, la Normativa Urbanística obliga a que los cerramientos de parcelas o paramentos exteriores de la edificación contiguos al suelo rústico tengan un tratamiento adecuado; por ejemplo, estar la pintura a la cal de los paramentos exteriores vistos.

5.4 FUNCIONALIDAD Y PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD ACTUAL

Para mejorar la funcionalidad de los cascos urbanos, el PBOM identificará los déficit actuales de infraestructuras y dotaciones y adoptará medidas (véanse los apartados 21 y 22 de esta Memoria) encaminadas a:

- a) Dotar a la ciudad de Orcera de espacios libres con extensión suficiente en relación con la población prevista en el horizonte temporal del Plan.
- b) Mejorar las pavimentaciones en su red viaria, así como la de los espacios pertenecientes al hábitat rural diseminado.
- c) Mejorar las obras de captación, abastecimiento, regulación y distribución de agua potable en todos ellos.
- d) Asimismo, mejorar en ellos las redes de saneamiento y poner a punto de depuradoras de aguas residuales.
- e) Mejoras puntuales de las instalaciones de alumbrado público.
- f) Dotar a la ciudad de Orcera de espacios libres con extensión suficiente en relación con la población prevista en el horizonte temporal del Plan.

6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El artículo 14.1 de la LISTA señala que integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

A) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

B) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

C) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

D) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

En los planos D1a y D1b de la cartografía del Avance se identifican sobre el terreno los ámbitos pertenecientes a cada una de las categorías citadas y que se describen a continuación.

6.1 ÁMBITOS DE SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Son las siguientes porciones del municipio representadas en los planos citados:

A) Los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre.

Para cada corriente fluvial, el suelo rústico de especial protección se extiende al cauce y a sus zonas de servidumbre definidos en los artículos 4 y 6 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Las áreas de protección corresponden a las corrientes de los ríos Gadalimar, Guadalmena, Trujala, Orcera, Valdemarín y a las que legalmente tengan la condición de cauce público.

B) Los terrenos ocupados por tramos no urbanos de carreteras y sus zonas de protección legal.

Las carreteras que discurren sobre el suelo rústico del municipio son: (1) La carretera A-317 cuya titularidad corresponde a la Junta de Andalucía, (2) La carretera JA-9116, (3) La JA-9117 y (4) La JV-7032V, las tres últimas dependientes de la Diputación Provincial de Jaén. Los espacios protegidos de estas vías se extienden hasta las zonas de afección y de no edificación que determina la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

C) Los terrenos sobre los que discurren las vías pecuarias dentro del municipio y sus espacios asociados como son abrevaderos, descansaderos, etc. Estas vías son: (1) El cordel de La Mancha cuyo ancho legal es 37.50 m y (2) El descansadero de la Noguera y el abrevadero del río Orcera. En los planos D1a y D1b se han representado estos lugares asociados así como los diversos tramos del cordel de La Mancha a través de las dos porciones del municipio; sólo uno de estos, situado en la porción principal del mismo, está deslindado. Además, constan allí sus matrículas y las de sus dos lugares asociados.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (que desarrolla la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, de ámbito estatal), todos los espacios ocupados por las vías pecuarias y sus lugares asociados pertenecen a la clase de suelo suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

D) Los ocupados por montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, Sobre la porción principal se desarrollan estos nueve montes representados en plano D1a:

M1 Monte 'Cero del Pavo',	con matrícula JA-11021-JA
M2 Monte 'La Buitrera',	con matrícula JA-11021-JA
M3 Monte 'Peña Alta',	con matrícula JA-11024-JA
M4 Monte 'Picorzo',	con matrícula JA-11024-JA
M5 Monte 'Cuesta del Rey',	con matrícula JA-11024-JA
M6 Monte 'Navalcaballo',	con matrícula JA-70001-JA
M7 Monte 'Lagunillas',	con matrícula JA-10010-JA
M8 Monte 'Río Madera',	con matrícula JA-11022-JA
M9 Monte 'Cañada del Poyo Torres',	con matrícula JA-11022-JA

Los montes de utilidad pública son bienes de dominio público (artículo 12.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y pertenecen a la categoría del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (antes suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica) por determinarlo así la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

Sobre la porción de los Cuartos del término no hay monte alguno inscrito en aquel Catálogo (véase el plano D1b).

E) Los entornos de los monumentos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

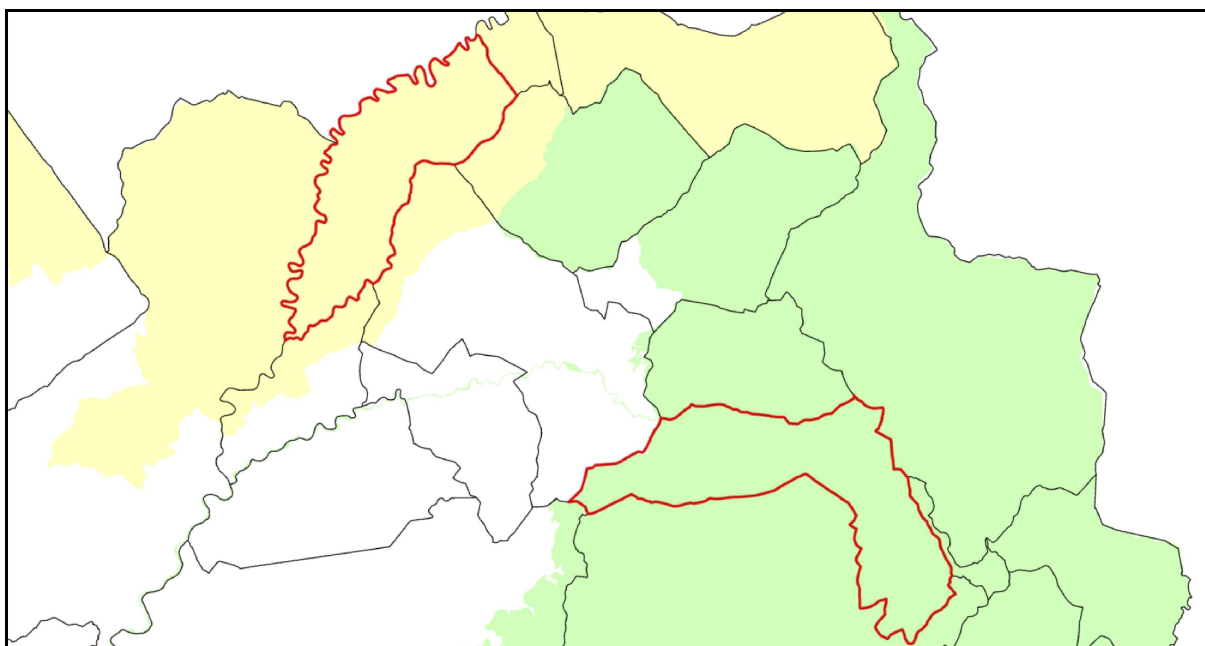
como bienes de interés cultural.

En este caso, se trata de los ámbitos que se extienden a 200 m de los contornos de los siguientes cuatro monumentos radicados en suelo rústico que fueron declarados como bienes de interés cultural: (1) Las torres de Santa Catalina, (2) La torre de Santa Catalina I, (3) La torre de Santa Catalina II y (4) La torre de Santa Catalina III.

En todos los casos, el régimen de protección está inspirado en las disposiciones de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

F) La totalidad del término está incluida en alguna zona de especial conservación (ZEC). En efecto, toda la porción SE, sobre la que se ubica la ciudad que le da nombre al municipio está incluida en la ZEC ‘Sieras de Carzorla, Segura y Las Villas’ que, además, es zona especial de protección de aves (ZEPA) y lugar de importancia comunitaria (LIC) con código europeo ES0000035.

Por su parte, la porción NO, la de los Cuartos, está íntegramente situada sobre la ZEC ‘Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena’ (LIC ES6160008).



La pertenencia de todo el territorio municipal a alguna ZEC conlleva la ausencia en él de suelo rústico común.

6.2 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS

La totalidad del término municipal está catalogada como *zona de peligro* por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto

247/2001, de 13 de noviembre (véase su apéndice). Por tanto, todo el suelo rústico queda preservado por las medidas legales relacionadas con este riesgo.

De la información disponible para la redacción de este Plan no se deduce la existencia de otras zonas de extensión significativa sobre las que pesen sobre los asentamientos humanos riesgos geológicos como son inundaciones, desprendimientos de rocas, deslizamientos de laderas, etc. Como posible excepción, cabe citar las llanuras de inundación de los cauces de las corrientes que discurren por el término municipal pero éstas quedan lejos de los núcleos habitados y de las zonas en las que se prevén actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico. En este sentido, hay que tener en cuenta que cualquier actuación en esta clase de suelo que se pretenda llevar a cabo dentro de la zona de policía de los cauces precisará de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que, entre otras circunstancias, velará por garantizar que se ubicará fuera de la zona inundable por la avenida que tiene el periodo de retorno estadístico de 500 años.

De la misma manera, tampoco hay espacios sobre los que concurran riesgos por causa de actividades humanas, actuales o pasadas, como pueden ser zonas de suelos contaminados, humedales de aguas, corrientes o embalsadas, que sean tóxicas por haber sido utilizadas en procesos industriales que las hayan degradado. Tampoco hay industrias en el término que emitan a la atmósfera ruidos, radiaciones electromagnéticas, humos u otros residuos indeseados en cantidades significativa que obliguen a incluir los terrenos afectados en esta categoría del suelo rústico.

6.3 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Los planes de ordenación territorial vigentes que afectan al municipio son los dos siguientes que ya fueron citados en apartados anteriores: (1) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA- y (2) El Plan de Ordenación del Territorio de la Sierra de Segura -POTSS-.

De la coherencia del PBOM con el primero se habló en el apartado 3.2 de esta Memoria mientras que la misma cuestión, referida al POTSS, se desarrolló en el 3.3.

6.4 SUELO RÚSTICO COMÚN

Como se dijo al final de 6.1, la pertenencia de todo el territorio municipal a alguna zona de especial conservación (ZEC) supone la ausencia en él de porción alguna de suelo rústico común.

6.5 ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

El artículo 14.2 de la LISTA indica que se identificarán como hábitat rural diseminado (en adelante *HRD*) existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural,

que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora. Son terrenos que dan soporte a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características conviene preservar. Estos ámbitos responden a procesos históricos que precisan de algunas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

Con arreglo a lo anterior, en el término municipal han sido identificados los siguientes dos ámbitos en suelo rústico que, por sus características, procede asignarlos al hábitat rural diseminado: (1) Valdemarín de Arriba, que se extiende sobre 0,76 Has y (2) La Marañoso sobre 0,35 Has.

Estos espacios están situados en los lugares indicados en los planos D1a (Valdemaría de Arriba) y D1B (La Marañoso), tienen una superficie conjunta de 1,11 Has y sus contornos respectivos son los indicados en los planos D3a y D3b.

6.6 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

EL PBOM no delimita ningún espacio en el que desarrollar futuras actuaciones de transformación urbanística. No obstante, con arreglo al artículo 25 de la LISTA, en cualquier momento de la vigencia del Plan podrán ser delimitados ámbitos para esta clase de actuaciones siguiendo el procedimiento allí establecido.

6.7 RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

El régimen de las edificaciones situadas en suelo rústico se determinará con arreglo a las prescripciones del Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todas las alusiones que se encuentran en su texto a los suelos urbanizable y no urbanizable se entenderán hechas al suelo rústico.

6.8 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

Con arreglo a los criterios de identificación establecidos en el artículo 11 del citado Decreto Ley 3/2019, el PBOM no ha identificado ninguna agrupación irregular de edificaciones irregulares.

6.9 EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

En relación con la cuestión que da título a este apartado, el PBOM hace estas determinaciones:

A) Con arreglo al artículo 1 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de

Andalucía, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo rústico, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

B) Las edificaciones irregulares por carecer de licencia urbanística que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo legal para su ejercicio (artículo 169 de la LISTA), se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación. Estas edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

C) Las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para las edificaciones son las siguientes:

c.1) Se entiende que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

- Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
- Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

- Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

c.2) Cuando la edificación se destine al uso residencial cumplirá además:

- La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.
- Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

D) El PBOM no ha identificado agrupación alguna de edificaciones irregulares en suelo rústico. No

obstante, en cualquier momento se podrán formular planes especiales de adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares con objeto identificarlas y delimitarlas y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. El contenido de estos planes especiales será el indicado en el artículo 12 de aquel Decreto-Ley.

Los criterios de identificación y delimitación serán los siguientes:

- 1) La identificación y delimitación del ámbito de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial deberá tomar en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se medirá mediante la densidad edificatoria. La superficie del ámbito y su densidad edificatoria deberán ser suficientes para que resulte sostenible la implantación de las infraestructuras comunes. Dichos extremos deberán quedar justificados expresamente en el Plan Especial.
- 2) No procede la formulación de estos Planes Especiales en ámbitos donde no existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado. Cuando existan en el ámbito edificaciones irregulares sobre las que sí sea posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística, el Plan Especial contemplará las medidas necesarias que impidan el acceso de estas edificaciones a las redes de infraestructuras.

6.10 ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en suelo rústico cumplirán con lo establecido en el artículo 20 de la LISTA.

6.10.1 ACTUACIONES ORDINARIAS

Son usos y actuaciones ordinarios en esta clase de suelo los que, de manera respectiva, se citan en los apartados 1 y 2 de la LISTA.

De tal forma, son usos ordinarios los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicio.

Son actuaciones ordinarias las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. También lo son las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para

el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico y la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios permanentes que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Por último, tienen la esta consideración las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para sua conservación, mantenimiento y mejora.

6.10.2 ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS

De conformidad con el artículo 22 de la LISTA, podrán realizarse usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. También podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos.

6.10.3 ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Con arreglo al artículo 23 de la LISTA, sobre los ámbitos pertenecientes al hábitat rural diseminado podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

6.11 REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

En particular, el PBOM establecerá en sus Normas Urbanísticas las condiciones de uso y de la edificación en esta clase de suelo para las obras y actuaciones relacionadas a continuación:

- a) Las vinculadas a la producción agraria, pecuaria, forestal, cinegética o similar
- b) Instalaciones y edificaciones industriales
- c) Las relacionadas con la explotación de los recursos mineros
- d) Las de carácter turístico o recreativo
- e) Construcciones y edificaciones públicas singulares
- f) Las construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras
- g) Viviendas unifamiliares
- h) Otras instalaciones.

6.12 PRESERVACIÓN DEL PROCESO URBANIZADOR DE TERRENOS COLINDANTES A ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO O CON VALORES QUE INTERESE MANTENER

Las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan no afectan a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, al de las carreteras, al de las vías pecuarias o al de los montes de utilidad pública. Estas circunstancias quedará corroboradas durante la tramitación del Plan por los informes sectoriales de las administraciones que gestionan dichos bienes.

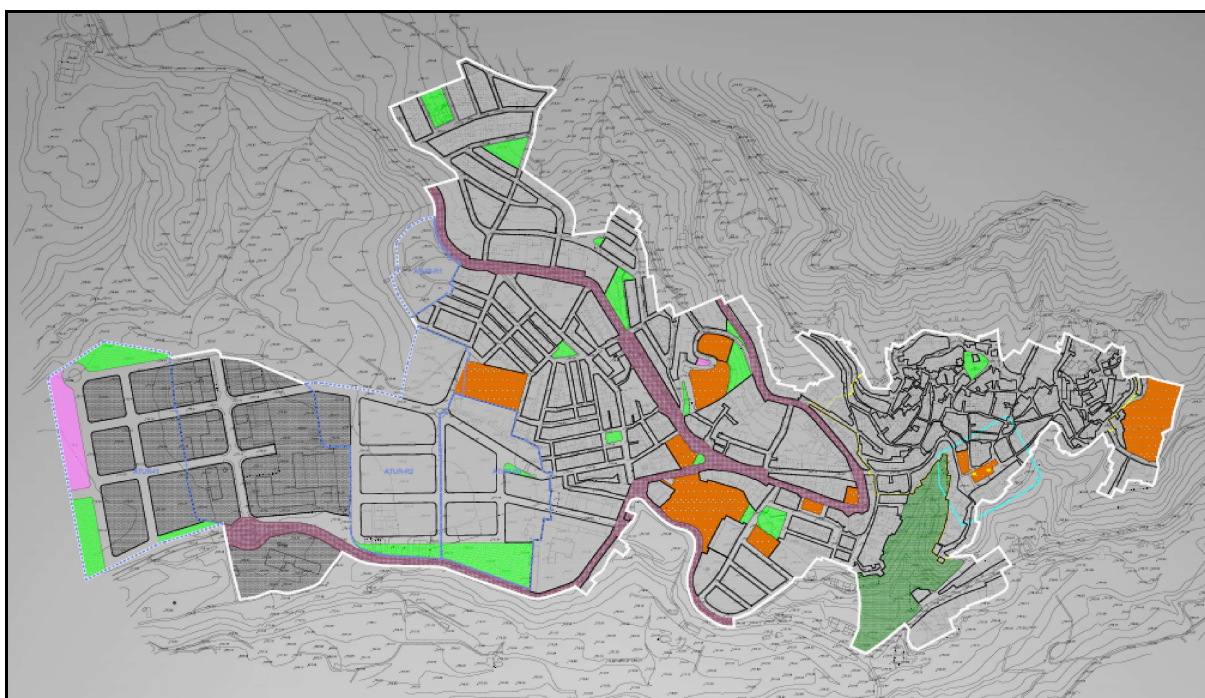
Una cuestión importante (apartado 5.3 de esta Memoria) es que, para la adecuada integración paisajística de la ciudad en su marco escénico, resulta muy conveniente que su contorno exterior esté constituido por las calles de su red viaria. Sin embargo, esta medida es generalmente de muy difícil concreción (si no imposible) porque muchas veces lo impiden accidentes físicos (arroyos, discontinuidades topográficas, etc.) que han sido alcanzados por la ciudad en algún momento de su proceso histórico de formación. En estos casos, la Normativa Urbanística obligará a que los cerramientos de parcelas o paramentos exteriores de la edificación contiguos al suelo rústico tengan un tratamiento adecuado; por ejemplo, estar la pintura a la cal de los paramentos exteriores vistos.

7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

Aunque susceptibles de mejoras, los sistemas generales descritos a continuación son por ahora suficientes para garantizar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, todo ello con arreglo a los criterios para la ordenación urbanística que figuran en el artículo 61 de la LISTA.

7.1 SISTEMAS GENERALES EN LOS CASCOS URBANOS

Dentro del casco urbano de Orcera, el Plan determina la pertenencia al sistema general de espacios libres los terrenos así marcados en el plano C1c del que se ha extraído la imagen siguiente.



En el estado actual, la ciudad sólo cuenta con los espacios libres pertenecientes a sistemas locales (en la imagen anterior, en verde claro) que se han ido conformando a medida que el casco crecía. Sin embargo, a pesar de los 12.250 m² de superficie conjunta, son insuficientes para los aproximadamente 2.000 habitantes previstos en el horizonte temporal del Plan porque, aparte de su dispersión, sus dimensiones y formas son incompatibles con la formación de parques mínimamente funcionales.

Para suplir esta deficiencia, el PBOM prevé la incorporación de la superficie marcada en color verde oscuro al sistema general de espacios libres que, por tener una superficie de 22.300 m², lleva la ratio de esta dotación a 11,15 m² por habitante que es un valor más que aceptable.

También aparecen en aquel plano C1c las vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones dentro

del suelo urbano de la ciudad que, básicamente, son los recorridos urbanos de las carreteras que llegan a Orcera.

Asimismo, en dicho plano han sido representados en tono anaranjado otros terrenos pertenecientes al sistema general de dotaciones comunitarias destinadas a diversos fines (educativo, deportivo, sanitario, parque de bomberos, etc.). No han sido adscritos a este sistema general pequeños inmuebles en los que actualmente se desarrollan actividades de esta naturaleza porque si éstas se trasladaran a otras parcelas que, por sus amplias dimensiones, sí justificaran su adscripción al sistema general, la alteración de la calificación del lugar abandonado para destinarlo a otro uso tiene un complicado trámite que incluye el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Finalmente, otros elementos pertenecientes a los sistemas generales incluidos dentro de los ámbitos urbanos son las redes de distribución de agua potable, las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión y los centros de transformación que las abastecen y las redes de saneamiento y recogida de aguas pluviales.

7.2 SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

En el plano D2a y D2b consta la ubicación de las infraestructuras de los sistemas generales de comunicaciones y de otros servicios situados en el suelo rústico de la porción SE del municipio.

A) Al sistema general de comunicaciones pertenecen los trazados y las zonas de afecciones legales de:

- a.1) La carretera A-317 cuya titularidad corresponde a la Junta de Andalucía, y las JA-9116, JA-9117 y JV-7032V dependientes de la Diputación Provincial de Jaén
- a.2) Los principales caminos rurales (carentes de la categoría legal de carreteras).

B) Al sistema general de otras infraestructuras de servicios pertenecen:

- b.1) Las captaciones de aguas destinadas al consumo de las poblaciones, sus conducciones en alta y los depósitos de regulación de las mismas
- b.2) Los emisarios de aguas residuales urbanas y la estación depuradora de las mismas.
- b.2) Las líneas aéreas de transporte eléctrico en alta y media tensión y la subestación eléctrica indicadas allí.

C) Al sistema general de equipamientos comunitarios situados en suelo rústico también pertenecen:

- c.1) La zona recreativa de Amurjo.
- c.2) La plaza de toros.
- c.3) El cementerio municipal.

- c.4) La subestación eléctrica ubicada en las proximidades del polígono industrial.

D) También pertenece al sistema general de equipamientos en suelo rústico:

- d.1) Las tres torres de Santa Catalina y el Castillo de Valdemarín, inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, y sus entornos de protección de 200 alrededor de ellas.

Por último, en el plano D2.b se ve en la porción NO del término municipal no hay ningún elemento perteneciente a sistema general alguno.

7.3 FUNCIONALIDAD, ECONOMÍA Y EFICACIA EN REDES DE INFRAESTRUCTURAS

En el apartado 4 de la Memoria de información y diagnóstico se examinan las infraestructuras municipales existentes en la actualidad y se indica el estado actual de cada una de ellas.

El PBOM estudiará la subsanación de las carencias detectadas en estas infraestructuras referidas tanto a su inexistencia como a sus eventuales déficits de calidad, establecerá plazos para su mejora y evaluará sus costes para incluirlos en el estudio económico y financiero de las actuaciones que prevé.

8 MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS EN SUELO RÚSTICO Y EL CONTROL DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y SEGREGACIONES

8.1 MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos de población se incluirán en las Normas Urbanísticas del Plan:

A) Actuaciones vinculadas a la producción agraria, pecuaria, forestal, cinegética o similar.

Rigen las determinaciones del Anexo II de la Normativa del POTSS (reproducidas en las cuatro tablas siguientes) sin perjuicio de lo que establece el Decreto 191/2017, de 28 de noviembre, por el que se declara la Zona de Especial Conservación ‘Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas’ (ES0000035) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO RÚSTICO				
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal	250.000 m2		
	Agrícola, secano y regadío	50.000 m2		
	Huerta	15.000 m2		
Parcela mínima para naves y almacenes	Forestal	100.000 m2		
	Agrícola, secano y regadío	20.000 m2		
	Huerta	20.000 m2		
Parcela mínima para granjas y naves de estabulación	Forestal	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto		
	Agrícola, secano y regadío			
	Huerta			
Parcela mínima para casetas de aperos	Forestal	No autorizadas		
	Agrícola, secano y regadío	10.000 m2		
	Huerta	5.000 m2		

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

	EN CUALQUIER ZONA DE ORDENACIÓN RURAL
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento ochenta (180) metros cuadrados
Altura máxima	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante
Naves y almacenes	Superficie máxima construida: Cinco (5) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela
Granjas y naves de estabulación	Superficie construida en función de las cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero
Casetas de aperos	Superficie adecuada al fin que se pretenda

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN			
		EN TODO EL TÉRMINO	
A linderos	Viviendas, Naves y almacenes Granjas y establos	50 metros 25 metros 50 metros	
A caminos		25 metros	
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas y establos	250 metros 100 metros Según la normativa sanitaria de aplicación con un mínimo de 100 metros	

RETRANQUEOS EN METROS DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO				
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	LLANOS DEL NORTE	VALLE DE SEGURA	SIERRA DE SEGURA
Linderos	Viviendas, almacenes, granjas y naves de estabulación	20	25	25
	Casetas de aperos	5		
Caminos		50	25	25
Otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada	150	250	250
	Naves y almacenes	150	50	50
	Granjas y naves de estabulación			
Distancia al suelo urbano	Vivienda vinculada	1.000		

B) Instalaciones y edificaciones industriales : La distancia mínima a otras edificaciones existentes sobre parcelas pertenecientes a otro titular será de ciento cincuenta (150) metros.

C) Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será de ciento cincuenta (150) metros.

D) Actuaciones de carácter turístico o recreativo: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

E) Construcciones y edificaciones destinadas a hostelería: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

F) Construcciones y edificaciones destinadas a negocios de restauración: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.

G) Actuaciones para construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a otras preexistentes será cincuenta (50) metros.

8.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO

En esta clase de suelo están prohibidas las parcelaciones urbanísticas a las que se refiere el artículo 91.1b. de la LISTA. Son actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación..

9 ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

9.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

Con arreglo al artículo 26.2 de la LISTA, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

A) En *suelo urbano*

ÁREA DE REPARTO AR-1 a las que quedan adscritas las áreas de reforma interior ATUR-R1 y ATUR-R2 destinadas al uso residencial delimitada en el plano C4.

B) En *suelo rústico*

ÁREA DE REPARTO AR-2 a la que se adscribe el ámbito ATUR-I1 delimitado en el plano D4 y destinado al uso industrial.

9.2 CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

En cumplimiento del artículo 26.3 de la LISTA, se determinan los aprovechamientos medios de cada área de reparto calculados de la manera indicada en él y teniendo en cuenta los índices de homogeneización pertinentes cuyos valores se justifican a continuación:

A) *Índice de uso* cuyos valores en función del uso característico de la zona son:

- * 1,00 para el uso residencial y
- * 0,75 para el uso industrial.

(Así se tiene en cuenta la diferencia de valor razonable entre las zonas residenciales e industriales)

B) *Índice de tipología* que toma los siguientes valores:

- * 1,00 para los edificios residenciales y
- * 0,75 para los edificios para usos industriales y almacenes

(Así se valoran los diferentes valores económicos de las edificaciones a las que se refiere)

C) *Índice de zona* que tiene en cuenta la situación relativa del ámbito dentro del municipio así como los valores ambientales de su ubicación. Este parámetro toma los siguientes valores:

- * 1,00 para ámbitos dentro o en las inmediaciones de los cascos urbanos consolidados
- * 0,67 para áreas y sectores alejados de los cascos urbanos consolidados.

(Estos indicadores reflejan fielmente la diferencia de valor del suelo entre cascos urbanos).

D) *Índice de edificabilidad* que en cada caso toma el valor asignado por el planeamiento a esta ratio.

Los cálculos de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto identificadas queda así:

AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE REPARTO AR-1: Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano para uso residencial											
Ámbito (A)	Uso caracter. (B)	Tipología (C)	Superficie (m ²) (D)	Coef. de uso (E)	Coef. de tipología (F)	Coef. de zona (G)	Homogen. $H=E \times F \times G$	Índice de edificab. (m ² /m ²) (I)	Aprov. Objetivo (m ²) $J=D \times I$	Aprov. homogén. $K=H \times J$	Aprovech medio ($L=K/D$)
ATUR-R1	Residenc.		10.100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.100	10.100	1,00
ATUR-R2	Residenc.		15.800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15.800	15.800	1,00
ATUR-R3	Residenc.		49.300	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	49.300	49.300	1,00
ATUR-R4	Residenc.		39.700	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39.700	39.700	1,00

ÁREA DE REPARTO AR-2: Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico para uso industrial											
Ámbito (A)	Uso caracter. (B)	Tipología (C)	Superficie (m ²) (D)	Coef. de uso (E)	Coef. de tipología (F)	Coef. de zona (G)	Homogen. $H=E \times F \times G$	Índice de edificab. (m ² /m ²) (I)	Aprov. Objetivo (m ²) $J=D \times I$	Aprov. homogén. $K=H \times J$	Aprovech medio ($L=K/D$)
ATUR-I1	Industrial		60.100	0,75	0,75	1,00	0,56	0,60	36.060	20.284	0,34

10 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA CIUDAD CONSOLIDADA

En el plano C4 se indica la ubicación de los únicos crecimientos previstos dentro del suelo urbano de la ciudad de Orcera. Se trata de las áreas de reforma interior ATUR-R1 y ATUR-R2, ambas destinadas al uso residencial, que resultan fácil de integrar en la estructura de la ciudad consolidada porque están situadas dentro de ella. Como se dijo en 5.1, para el primer ámbito se pretende, tras el cese de la almazara que ha estado situada ahí hasta tiempos recientes, consolidar la zonificación establecida en el PERI que se tramita en la actualidad y que los servicios urbanísticos básicos adquieran los niveles de calidad necesarios. En el segundo caso, el Plan pretende rellenar un ‘hueco’ dentro de la ciudad consolidada que, por diversas vicisitudes, del desarrollo de ésta, ha quedado al margen del proceso urbanizador.

10.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las necesidades de agua de la ciudad de Orcera en el horizonte del plan se calculan suponiendo una dotación por persona y día de 220 litros de agua y de 4.000 m³/Ha/año en las zonas industriales. Teniendo en cuenta la población actual y su máximo crecimiento previsto, así como las superficies actual y futura destinadas a usos industriales, resulta:

ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS DEL MUNICIPIO EN EL HORIZONTE TEMPORAL DEL PBOM						
	Número de habitantes	Suelo industrial (Has)	Volumen diario (m ³)	Volumen anual (m ³)	Caudal continuo (l/s)	Caudal punta (l/s)
Necesidades de la población actual	1.761		387	141.408	4,48	10,76
Necesidades inducidas por los crecimientos previstos para fines residenciales	826		182	66.328	2,10	5,05
Necesidades para atender las necesidades industriales actuales		7,64	84	30.560	0,97	2,33
Necesidades para atender los crecimientos previstos en suelo rústico para fines industriales		6,01	66	24.040	0,76	1,83
SUMAS	2.587	13,65	719	262.336	8,32	19,96

Los volúmenes y caudales citados corresponden en su práctica totalidad a las necesidades de la ciudad de Orcera pues la escasa población de los cuatro espacios del hábitat rural diseminado apenas hacen variar las cifras anteriores.

Actualmente, la ciudad se surte de los cuatro sondeos marcados en el plano D2a. Durante la tramitación del PBOM se acreditará que estos pozos aportan recursos hídricos suficientes para satisfacer las necesidades indicadas y, en caso contrario, se pondrán nuevos puntos de suministro.

10.2 PRODUCCIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA RED

DE SANEAMIENTO ACTUAL

Suponiendo que al alcantarillado llega el 80% de las cantidades abastecidas, la producción de residuos en el horizonte del Plan es:

<i>NÚCLEO</i>	<i>Volumen anual abastecido (m3)</i>	<i>Desagüe anual (m3)</i>	<i>Desagüe diario (m3)</i>	<i>Caudal continuo desag (litros/seg)</i>	<i>Caudal punta del desagüe (litros/seg)</i>	
Orcera	262.336	209.869	575	6,65	15,97	
TOTALES	262.336	209.869	575	6,65	15,97	

El reducido caudal punta calculado permite asegurar que los conductos de la red actual pueden transportarlos hasta la nueva estación depuradora de aguas residuales (EDAR) a condición de que las aguas de lluvia no lleguen a los colectores principales del alcantarillado. A este respecto se indica que en los diversos documentos del Plan definitivo se recomendará la paulatina transformación del sistema actual de tipo unitario por otro separativo.

10.3 DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

La Consejería competente en materia de medio ambiente ha elaborado un proyecto para la construcción de una nueva EDAR al servicio de la ciudad de Orcera. Hasta que esta infraestructura entre en funcionamiento, las aguas residuales de la ciudad no son sometidas a ningún tratamiento de depuración aunque se pueden aprovechar para el riego de olivares próximos.

10.4 ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS

La potencia eléctrica demandada en los crecimientos urbanos previstos se estima a partir de la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. Según ésta, la potencia prevista en áreas residenciales se obtiene multiplicando el ratio de carga por vivienda (9,2 Kw) por el factor 0,80. La potencia correspondiente a zonas industriales se obtiene al aplicar la ratio de 50 w por metro cuadrado de edificabilidad multiplicado por el mismo factor.

De tal manera, las necesidades adicionales de suministro eléctrico debidas en el horizonte del PBOM son las indicadas en la tabla siguiente:

	<i>Uso</i>	<i>Superf. bruta (Has)</i>	<i>Ratio (viv/Ha)</i>	<i>Núm. de viviendas (ud)</i>	<i>Edificabilid. (m2/m2)</i>	<i>Techo edif. (m2)</i>	<i>Potencia requerida (KVA)</i>	
Orcera	Residencial	11,49	30	345			2.539	

AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ORCERA

Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

Orcera	Industrial	6,01			0,60	36.060	1.442	
SUMAS		17,50		345		36.060	3.982	

Durante la tramitación del PBOM, el Ayuntamiento solicitará a la compañía Endesa-Distribución que informe sobre la disponibilidad de energía y de infraestructuras para atender la demanda de potencia adicional calculada en la tabla anterior. Al ser tan pequeña la demanda adicional, apenas 4.000 KVA, se estima que no habrá problema para atenderla, al menos en media tensión.

11 TRÁFICO, APARCAMIENTO Y MOVILIDAD

11.1 ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO SOBRE LA CIUDAD

En el sitio *web* del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía se ha visto que en el año 2021 el parque móvil tenía 833 vehículos ligeros otros 33 pesados. Estas cifras indican que la ratio de motorización es del orden de 1,15 vehículos por familia y que, de cumplirse las máximas expectativas del Plan, en su horizonte se alcanzarían cifras del orden de 940 vehículos de turismo y otros 30 industriales.

Se asume también que, tanto ahora como a largo plazo, los desplazamientos dentro de la ciudad son en gran parte peatonales debido a las moderadas longitudes de los itinerarios que conectan puntos cualesquiera de ella a través de su red viaria y el factor disuasorio del desplazamiento en vehículo que supone encontrar estacionamiento.

Se estima también que la población generará 2 viajes semanales al exterior de la ciudad por cada vehículo ligero y 5 por cada pesado. Por tanto, se esperan a largo plazo unos 4.100 desplazamientos semanales por las calles de la ciudad a los que hay que sumar otros 1.500 que circulan por los tramos urbanos de las carreteras que discurren por la ciudad y que no tienen origen ni final en ella.

Por tanto, los 5.600 desplazamientos semanales equivalen a una intensidad media diaria (IMD) de 800 vehículos. Si se admite que la circulación diaria se concentra en 10 horas del día y que hay factor de mayoración por estacionalidad del 20% en los meses estivales, resulta que la punta horaria es del orden de 100 vehículos circulando sobre la red viaria de toda la ciudad.

Lógicamente, estos movimientos discurren por la calle del domicilio del conductor y por el conjunto de vías que estructuran el sistema general viario de la ciudad que son los viales pertenecientes al sistema general de comunicaciones de la ciudad representados en el plano C3.

La dispersión de los movimientos sobre el casco urbano, la superficie considerable de la red viaria (10 Has) y la pequeña intensidad horaria permiten afirmar que, en principio, no será necesario intervenir sobre los sistemas generales de comunicaciones ya existentes para su ampliación ni proceder a la eliminación de puntos de riesgo que no existen precisamente por el bajo índice de viajes.

11.2 ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE APARCAMIENTO

Aproximadamente 90 de los 940 vehículos que en el horizonte del Plan formarán el parque móvil de la ciudad estarán adscritos a los crecimientos urbanos con fines residenciales programados en el mismo; las necesidades de aparcamientos en estos ámbitos serán satisfechas al tener en cuenta en sus ordenaciones detalladas observarán la ratio de plazas de estacionamiento que señale el Reglamento de la LISTA.

Los 850 vehículos restantes del parque móvil corresponden a la población actual. Se admite que, de las viviendas que cuentan con uno de ellos, la mitad está dotada con una plaza de aparcamiento dentro de la

edificación mientras que los 425 vehículos restantes se aparcen siempre sobre red viaria a razón aproximada de 1 por cada 235 m² de calle.

Las cifras anteriores dan idea de que el estacionamiento de vehículos no es cuestión determinante de las determinaciones de este Plan.

11.3 MOVILIDAD

El itinerario más largo que conecta dos puntos alejados del casco urbano tiene una longitud de 1.200 m. Consecuentemente, el medio de transporte habitual, ahora y siempre, para realizar trayectos con origen y destino en la misma ciudad es el peatonal sin que, por tanto, haya lugar a plantear aspectos que sí serían de interés en ciudades más extensas y pobladas como son el establecimiento de vías peatonales así como otras reservadas exclusivamente transportes públicos, carriles bici, red de aparcamientos, etc. Por las mismas razones, carece de sentido plantear siquiera la implantación de un sistema público de transporte para conectar las distintas zonas y núcleos del municipio.

El único aspecto reseñable de esta cuestión es que las obras que afecten a la red viaria y a edificios y locales abiertos al público en general han de tener en cuenta las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (según la Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996) en desarrollo del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

12 MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El artículo 61.5 de la LISTA señala que en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior (que son las que de manera exclusiva prevé este Plan), dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

Como el municipio no cuenta con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo al que se refiere el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, el destino íntegro de la reserva de edificabilidad es la vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

12.1 DETERMINACIONES PARA ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

Las reservas de edificabilidad en cada uno de los ámbitos de reforma interior delimitados para uso residencial, a razón del 10% de la total resultante, son las calculadas a continuación:

							<i>RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA</i>	
<i>ÁMBITO</i>	<i>USO.</i>	<i>SUPERFIC. (m2)</i>	<i>EDIFICAB. (m2/m2)</i>	<i>EDIFICAB. (m2)</i>	<i>DENSIDAD (viv/Ha)</i>	<i>VIVIENDAS (ud)</i>	<i>EDIFICAB. (m2)</i>	
ATUR-R1	Residencial	10.100	1,00	10.100	30	30	1.010	
ATUR-R2	Residencial	15.800	1,00	15.800	30	47	1.580	
ATUR-R1	Residencial	49.300	1,00	49.300	30	148	4.930	
ATUR-R1	Residencial	39.700	1,00	39.700	30	119	3.970	
ATUR-I1	Industrial	60.100	0,60	36.060				
SUMAS		175.000		150.960		345	11.490	

La planificación urbanística contenida en este PBOM lleva, pues, implícita la reserva de 11.490 m2 de techo para la construcción de viviendas de protección pública.

12.2 DETERMINACIONES PARA ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DESTINADAS AL USO RESIDENCIAL

Como no se ha delimitado ningún ámbito del suelo rústico en el que acometer futuras actuaciones de transformación urbanística con fines residenciales, no ha lugar a establecer ahora medias para garantizar suelo destinado a viviendas de protección pública.

12.3 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

Los precios de mercado de los suelos destinados a viviendas libres y protegidas son muy similares entre sí en el municipio de Orcera; por tanto, el coeficiente de homogeneización entre las edificabilidades destinadas a ambas modalidades se fija en la unidad (1,00).

13 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

El artículo 127.1 de la LISTA establece que el Ayuntamiento constituirá, mantendrá y gestionará su Patrimonio Municipal de Suelo con estos fines:

- A) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas,
- B) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística,
- C) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y
- D) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas..

El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado (artículo 128 de la LISTA) por:

A) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

B) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

C) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.

D) Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.

E) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la misma LISTA.

F) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

G) Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

Como consecuencia del desarrollo del Plan, se irán incorporando al citado patrimonio los bienes y recursos indicados en las letras B) y C) anteriores.

Además, el artículo 130 de la LISTA prevé la posibilidad de que el PBOM establezca en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación del patrimonio público de suelo. En el momento de redactar este Plan, el Ayuntamiento no ha considerado necesario ni conveniente delimitar ninguna reserva de esta clase; no obstante, si cambiaran las circunstancias, podrá hacerlo en cualquier momento siguiendo el procedimiento indicado en el apartado 3 del citado artículo. Otra posibilidad del Ayuntamiento para intervenir en el mercado es delimitar en cualquier clase de suelo áreas con derecho de tanteo y retracto en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones

quedarán sujetas a dichos derechos en favor de aquél. Como en el caso anterior, el Ayuntamiento no ha considerado la necesidad de establecer ahora ninguna de esas áreas aunque podrá hacerlo en cualquier momento siguiendo el procedimiento señalado en el mismo artículo 130 de la LISTA.

Por último, partiendo de la constatación de situaciones de confluencia de competencias entre diversas Administraciones, la LISTA desarrolla instrumentos de concertación, colaboración y coordinación entre ellas para proceder al ejercicio compartido de sus competencias cuando sea posible o para concertar intereses sectoriales coincidentes en un mismo territorio. En este sentido la Ley prevé en su artículo 118 la delimitación de *Áreas de Gestión Integradas* en las que llevar a cabo la ejecución de actuaciones urbanizadoras en las que sea precisa la colaboración entre Administraciones. La ejecución de tales actuaciones parte del supuesto de una cierta magnitud de sus objetivos urbanísticos y/o de la complejidad de su gestión; pues bien, debido a que ninguna determinación de este PBOM da lugar a ello, no se delimita aquí ninguna de tales áreas de gestión integrada.

14 COHERENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM

14.1 GENERALIDADES

El artículo 40.1 de La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad establece que, entre otros, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de ordenación urbanísticas general, uno de los cuáles es el plan básico de ordenación municipal (*PBOM*).

Por otra parte, el artículo 38 de la misma Ley determina el procedimiento que ha de seguir la tramitación del trámite ambiental de manera que el promotor ha de presentar ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales.
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- f) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Cuando, a la vista de la documentación anterior, el órgano ambiental emita el documento de alcance se redactará el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental (ley estatal de carácter básica) y de la propia LGICA, contará con los siguientes contenidos:

Capítulo I	Contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes y programas pertinentes
Capítulo II	Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan
Capítulo III	Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan
Capítulo IV	Problemas medioambientales existentes relevantes para el plan
Capítulo V	Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guardan relación con el plan. toma en consideración en el plan
Capítulo VI	Probables efectos significativos en el medio ambiente
Capítulo VII	Medidas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente de la aplicación del plan y medidas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo
Capítulo VIII	Motivos de la selección de las alternativas contempladas
Capítulo IX	Programa de vigilancia ambiental y medidas previstas para el seguimiento
Capítulo X	Resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes
Capítulo XI	Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa
Capítulo XII	Planimetría
Capítulo XIII	Redactor del estudio ambiental estratégico

También formará parte de las Normas Urbanísticas un título dedicado a la protección ambiental con, al menos, determinaciones sobre: (1) Localización de actuaciones urbanísticas, (2) Localización de actividades, (3) Protección contra incendios forestales, (4) Emisiones de contaminantes a la atmósfera, (5) Emisión de ruidos y vibraciones, (6) Contaminación lumínica, (7) Residuos urbanos, (8) Calidad ambiental del suelo, (9) Radiaciones electromagnéticas, (10) Vertidos, (11) Cauces, (12) Usos del suelo en zonas inundables, (13) Acuíferos, (14) Imagen urbana, (15) Espacios libres, (16) Protección del suelo, (17) Protección de la vegetación, (18) Sostenibilidad y la programación, (19) Cercados y cerramientos de fincas en suelo rústico, (20) Otras medidas de protección y (21) Programa de vigilancia y control ambiental.

Con arreglo al artículo 23 de la LISTA, sobre los ámbitos que se delimitaran como pertenecientes al hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.

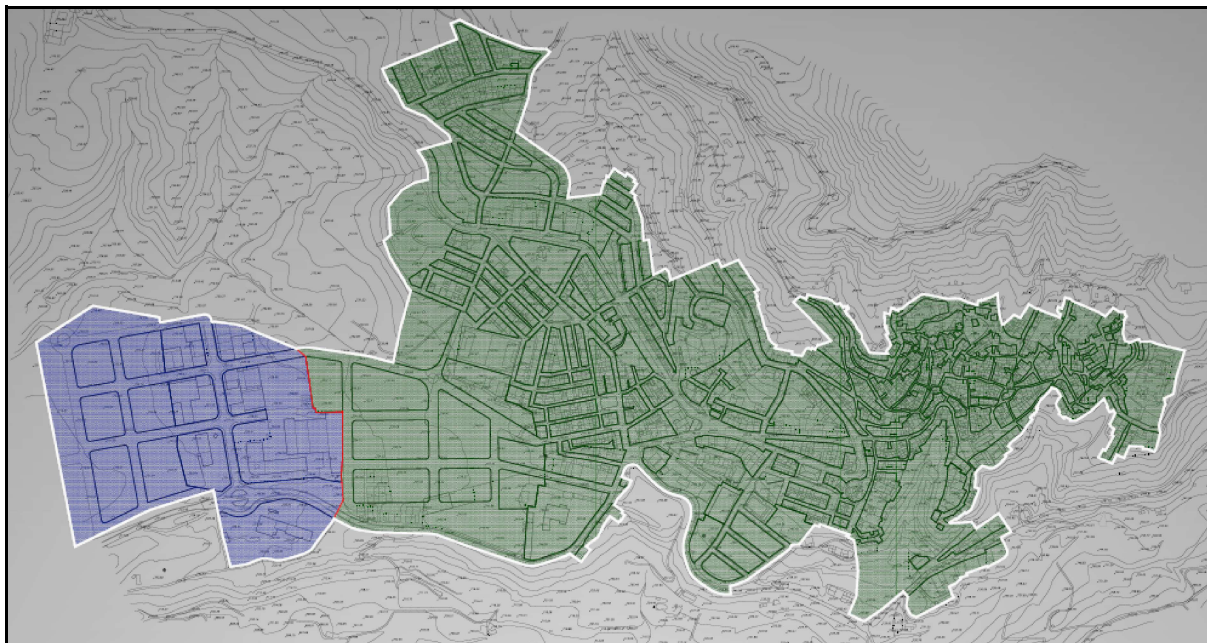
Por el contrario, sí está prevista la posibilidad de la ampliación del casco urbano merced a la concreción de las previsiones para el área de transformación urbanística en suelo rústico ATUR-II delimitada en el plano C3 para ser destinada al uso industrial y de la que ya se ha hablado en apartados precedentes..

14.2 ZONIFICACION ACÚSTICA

El artículo 43 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía establece la obligación de elaborar un estudio acústico para su inclusión en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del PBOM. Este estudio permitirá delimitar las áreas de sensibilidad acústica resultantes en el municipio, confeccionar los mapas de ruido y planear acciones preventivas y correctoras para minoración del impacto.

A partir de las conclusiones del estudio anterior, el Plan establecerá la zonificación acústica del municipio en sus planos de ordenación detallada de forma que los ámbitos resultantes quedarán caracterizados por los objetivos de calidad acústica establecidos en las tablas I y II del artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Al establecer la zonificación de la ciudad se tendrá en cuenta que las zonas residencial (marcada en la imagen siguiente en color verde) e industrial (en color azul) son colindantes y que los espacios próximos a ese contacto constituyen lugares de posibles conflictos acústicos que habrá que estudiar de forma pormenorizada.



Obviamente, la ampliación de la zona industrial hasta alcanzar el límite del cementerio municipal en el ámbito de la actuación de transformación urbanística ATUR-II no induce el problema anterior debido a la idéntica naturaleza de las actividades que se realizarán en los espacios industriales original y ampliado.

15 CUESTIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO

15.1 BIENES Y ÁMBITOS PROTEGIDOS Y NORMAS DE APLICACIÓN

El Plan contempla la protección de los siguientes bienes inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz radicados en el término municipal:

<i>Núm.</i>	<i>CÓDIGO</i>	<i>DENOMINACIÓN</i>	<i>TIPOLOGÍA</i>	<i>PERIDO HISTÓRICO</i>	<i>RÉGIMEN</i>	<i>CLASE DE SUELO</i>
1	01230650001	Torres de Santa Catalina	Torres	Baja edad media	BIC	Rústico
2	01230650002	Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora	Iglesias parroquiales	Edad moderna	BIC	Urbano
3	01230650003	Torre de la Iglesia de la Asunción	Torres; Campanarios	Edad media	BIC	Urbano
4	01230650004	Torre de Santa Catalina I	Torres defensivas	Baja edad media	BIC	Rústico
5	01230650005	Torre de Santa Catalina II	Torres defensivas	Baja edad media	BIC	Rústico
6	01230650006	Torre de Santa Catalina III	Torres defensivas	Baja edad media	BIC	Rústico
7	01230650007	Cerro de la Coja	Poblados	Edad del bronce		Rústico
8	01230650008	Loma del Cementerio	Villae	Época romana		Rústico
9	01230650009	Piedra del Águila		Época romana		Rústico
10	01230650010	Cerro de la Atalaya	Poblados	Época romana		Rústico
11	01230650011	Peñón de Utrero	Poblados	Época romana		Rústico
12	01230650012	Cerro de los Enebro				Rústico
13	01230650014	Castillo de Valdemarín	Fortificaciones	Baja edad media	BIC	Rústico
14	01230650015	Plaza de Toros				Rústico
15	01230650035	Puente sobre el río Trujala	Puentes	Edad contemporánea		Rústico
16	01230650036	Puente sobre el río Trujala	Puentes	Edad contemporánea		Rústico
17	01230650037	Olivares y Torres de Santa Catalina	Paisaje cultural	Edad contemporánea		Rústico
18	01230650144	Paisajes del Olivar en Andalucía	Paisaje cultural	Edad contemporánea		Rústico

(BIC = bien de interés cultural)

En virtud de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA), también gozan de protección los ámbitos situados a menos de 200 m de distancia de los situados en suelo rústico y a menos de 50 m de los ubicados en suelo urbano.

Además, por determinación del Plan, se propone la delimitación del espacio protegido denominado ‘Casco antiguo de la ciudad de Orcera’ que se extiende sobre una porción de 8,68 Has para la que la normativa urbanística establecerá medidas especiales de protección. El contorno de esta zona consta en el plano adjunto C3.

Las Normas Urbanísticas también incluirán un título específico sobre protección del patrimonio histórico con medidas para evitar la contaminación visual o preceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Por último, la documentación del Plan contará con el Catálogo de elementos protegidos que complementará las determinaciones de diversos planes relativas a la conservación, protección y mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico histórico, cultural, natural y paisajístico con la identificación precisa de los bienes o espacios que por su valor son objeto de especial protección. El Catálogo, cuya estructura es la especificada en el informe de la Consejería de Cultura sobre el documento aprobado inicialmente, contiene la relación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que son objeto de protección por sus valores singulares. Para ello cuenta con la siguiente documentación: (A) Memoria de ordenación, (B) Listado de elementos catalogados, (C) Planimetría, (D) Fichas de los elementos catalogados y (E) Normas de protección.

15.2 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS

De acuerdo con la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, se realizarán intervenciones arqueológicas antes de la ejecución de las obras de urbanización de las áreas de transformación urbanística delimitadas en el Plan: las denominadas ATUR-R1 y ATUR-R2 en suelo urbano y la llamada ATUR-II en suelo rústico para la ampliación del polígono industrial.

16 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS

Tienen causas naturales los siguientes riesgos sobre los espacios urbanos: (1) Riesgos de inundaciones, (2) Riesgos por inestabilidad mecánica de los terrenos, (3) Riesgos de erosión de los suelos. Son de origen antrópico estos otros: (1) Riesgos de incendios forestales, (2) Riesgos derivados de las actividades agrícolas, pecuarias y forestales, (3) Riesgos de rotura de balsas de almacenamiento de líquidos, (4) Riesgos derivados de las actividades industriales y (5) Riesgos ambientales derivados de los vertidos incontrolados de residuos sólidos.

16.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES

16.1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR INUNDACIONES

Debido al carácter contiguo de la ciudad de Orcera respecto del río del mismo nombre, el PBOM estudiará la inundabilidad de las márgenes del mismo en su tramo urbano por la avenida que tiene el periodo de retorno estadístico de 500 años. En concreto, se determinará el nivel alcanzado por las aguas en las hipótesis de la configuración actual del casco urbano y de la resultante de la apertura de la ciudad al río disponiendo los espacios pertenecientes al sistema general de espacios libres de la manera indicada en el plano C3. En ambos casos se establecerán las zonas inundadas en las que se pueden producir daños graves sobre las personas y bienes por darse una o más de las tres circunstancias indicadas en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico: (A) Que el calado sea superior a 1 m, (B) Que la velocidad sea superior a 1 m/s y (C) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Además, como es lógico, durante la tramitación del PBOM se solicitará a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) un informe que, aparte de otras cuestiones de su competencia, ratifique o corrija las conclusiones que se obtengan de los estudios anteriores.

16.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS POR DESPRENDIMIENTOS

No hay riesgos por desprendimientos de rocas, deslizamientos de laderas, ni por otras causas de inestabilidad geomecánica sobre las zonas urbanas consolidadas ni sobre aquéllas para las que se prevén actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como rústico.

16.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS DE ORIGEN ANTRÓPICO

16.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR INCENDIOS FORESTALES

Se incluye este riesgo en el grupo de los de origen antrópico debido a que la mayor parte de los incendios forestales no se producen por causas naturales sino que se originan por acciones humanas, negligentes o directamente malintencionadas.

Todas las actividades están sujetas a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, y en el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Con arreglo a estas disposiciones, el Ayuntamiento en el caso de núcleos de población y las entidades que tengan actividad en suelo rústico están obligadas a elaborar un Plan de Autoprotección.

El Plan de Autoprotección será elaborado por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campamentos de turismo, empresas e instalaciones o actividades en suelo rústico. El Plan se presentará al Ayuntamiento que remitirá una copia diligenciada del mismo a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que podrá establecer medidas de protección adicionales a las establecidas en él. El plazo máximo de presentación de este plan será de seis meses contados desde la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

Las construcciones y/o edificaciones mantendrán una franja de seguridad de veinticinco (25) metros de anchura de separación de las masas forestales libre de residuos, matorrales, arbustos y vegetación arbórea y, en general de elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego. Se dispondrá un camino perimetral de cinco (5) metros de anchura que podrá estar incluido en aquella franja.

Se establece también que las zonas edificadas o incluidas en nuevas urbanizaciones limítrofes o dentro de áreas forestales dispondrán, de forma preferente, de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones del apartado 1.1 de la Sección SI 5 (Intervención de bomberos) del Documento Básico SI ‘Seguridad en caso de incendio’ del Código Técnico de la Edificación aprobado por el RD 314/2006, de 17 de marzo o norma que lo sustituya. Cuando no se puedan disponer ambos, el único acceso finalizará en un fondo de saco de forma circular de doce metros y medio (12,5) de radio exterior.

Los materiales de construcción empleados en elementos exteriores (puertas, ventanas, etc.) de las edificaciones situadas en terrenos forestales no serán combustibles. Además, las maderas empleadas en carpintería exterior tendrán un tratamiento ignífugo.

Por otra parte, la totalidad del término municipal está catalogada como *zona de peligro* por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre (véase su apéndice). En consecuencia, el Ayuntamiento está

obligado a elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (artículo 4.5.1.1 del mencionado Decreto).

16.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, PECUARIAS Y FORESTALES

Puesto que la diversidad de causas que generan esta clase de riesgos (laboreo de parcelas con fuertes pendientes que genera riesgo de erosión, contaminación de acuíferos por productos químicos empleados en el campo, etc.) que no están vinculadas directamente a la actividad urbanística, el PBOM no puede adoptar medidas para evitarlos pues éstas competen a otras administraciones específicamente ligadas a los sectores de la agricultura y del medio ambiente.

16.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR ROTURA DE BALSAS

Debido a la existencia de una normativa sectorial sobre la materia (la Orden de 31 de marzo de 1967 del Ministerio de Obras Públicas por la que se aprueba la Instrucción para el Proyecto, Construcción y Explotación de Grandes Presas y Orden de 12 de marzo de 1996 del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente por la que se aprueba el Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses) cuyo cumplimiento hay que acreditar ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en las fases de proyecto, construcción y explotación de embalses para riegos agrícolas, se deja a este Organismo como garante último de la seguridad de estas obras sin que, por tanto, el PBOM adopte determinaciones al respecto.

Otra cuestión parecida es la que plantean las balsas de evaporación de aguas contaminadas por alpechines resultantes de los procesos de obtención de aceite de oliva que, por fortuna, cada vez son menos numerosas. Pues bien, como en el caso anterior, el plan urbanístico remite la regulación de esta actividad a la amplia normativa vigente en la materia que regula las condiciones de ubicación, construcción y explotación (Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Directiva 1999/31/CE, de 26 de abril, sobre Vertidos de Residuos, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las normas sobre seguridad de presas antes citadas, etc.).

Por tanto, cualquiera que sea la finalidad de estas balsas, el PBOM no hace determinaciones acerca de su implantación ya que la cuestión está ampliamente regulada por las disposiciones antes citadas.

17 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES

El PBOM, así como otros planes de desarrollo que pudieran formularse en el futuro para la ordenación de nuevos ámbitos urbanos, tendrán en cuenta los criterios de ordenación urbanística y las reservas y las ratios dotacionales que establezca el Reglamento de la LISTA, fundamentalmente en lo que se refiere a espacios en parques y jardines disponibles por habitante, plazas de aparcamiento y equipamientos comunitarios básicos como son los destinados a usos comerciales, sociales, docentes, culturales, etc.

Puesto que aquel Reglamento no ha sido aún promulgado, este apartado de la Memoria no puede ser más explícito. Sin embargo, se espera que a lo largo de la tramitación de este Avance y del tiempo que transcurra hasta obtener el documento de alcance para la evaluación ambiental estratégica que permita abordar la redacción genuina del Plan, aquél haya entrado en vigor y éste se pueda redactar con el rigor necesario.

18 INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN DEL DESARROLLO DEL PBOM Y CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISIÓN

A los diez años de su vigencia se valorará el grado de adecuación del Plan a las circunstancias del momento y se procederá su revisión si se considerara necesario. Lo mismo se hará si el censo de población del término municipal alcanzara los dos mil quinientos (2.500) habitantes.

Sin embargo, aunque la vigencia del PBOM es indefinida, se procederá a su revisión automática cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

- A) El agotamiento de sus previsiones que suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
- B) La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación, haciendo que el modelo de ordenación vigente haya dejado de responder al interés general o hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.
- C) Encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión, y en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleven un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

19 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DEL PLAN

19.1 PLAZOS PARA EJECUTAR LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

El PBOM no establece plazos para el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos que señala al efecto.

19.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA SUBSANAR DÉFICITS DE DOTACIONES

Sin embargo, el Plan sí fijará plazos para subsanar los déficits de infraestructuras o deficiencias en su estado actual que haya que corregir. Se trata de intervenciones relacionadas con las siguientes materias:

- A) En materia de pavimentaciones
- B) En materia de captación, abastecimiento, regulación y distribución de agua potable
- C) En materia de saneamiento y depuración de aguas
- D) En materia de alumbrado público
- E) En materia de protección ambiental

Lógicamente, el PBOM fijará los plazos de cada intervención atendiendo a la mayor o menor urgencia para subsanar la situación inicial, al importe de las inversiones necesarias y al calendario de disponibilidad de recursos económicos.

20 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN

De acuerdo con el artículo 62.1 de la LISTA, el PBOM incluirá una memoria económica Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica. Por tanto, constará al menos de las siguientes cuestiones:

- A) Un estudio económico para determinar las inversiones precisas para ejecutar las previsiones del Plan,
- B) Un estudio financiero para señalar los agentes que han de sufragarlas,
- C) El plazo límite de ejecución de cada actuación,
- D) Un resumen de inversiones, financiación y plazos y
- E) La evaluación del impacto de las actuaciones previstas en la hacienda local.

20.1 ESTUDIO CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS

Aquí se determinarán:

- A) Las inversiones necesarias para la ejecución de obras de urbanización en áreas y sectores, la repercusión por metro cuadrado de superficie bruta de cada uno los grandes capítulos de inversión propios de estas actuaciones es la indicada en la tabla siguiente. Estos costes unitarios vendrán dados en términos de ejecución por contrata (IVA no incluido).

En primera instancia, la repercusión de los costes de urbanización sobre el metro cuadrado de parcela neta se estimará suponiendo que la relación entre las superficies neta y bruta particular es igual a 1/2.

- B) Las fuentes de financiación previstas para acometer las inversiones anteriores que, en general, provendrán de los propietarios particulares de los terrenos afectados.

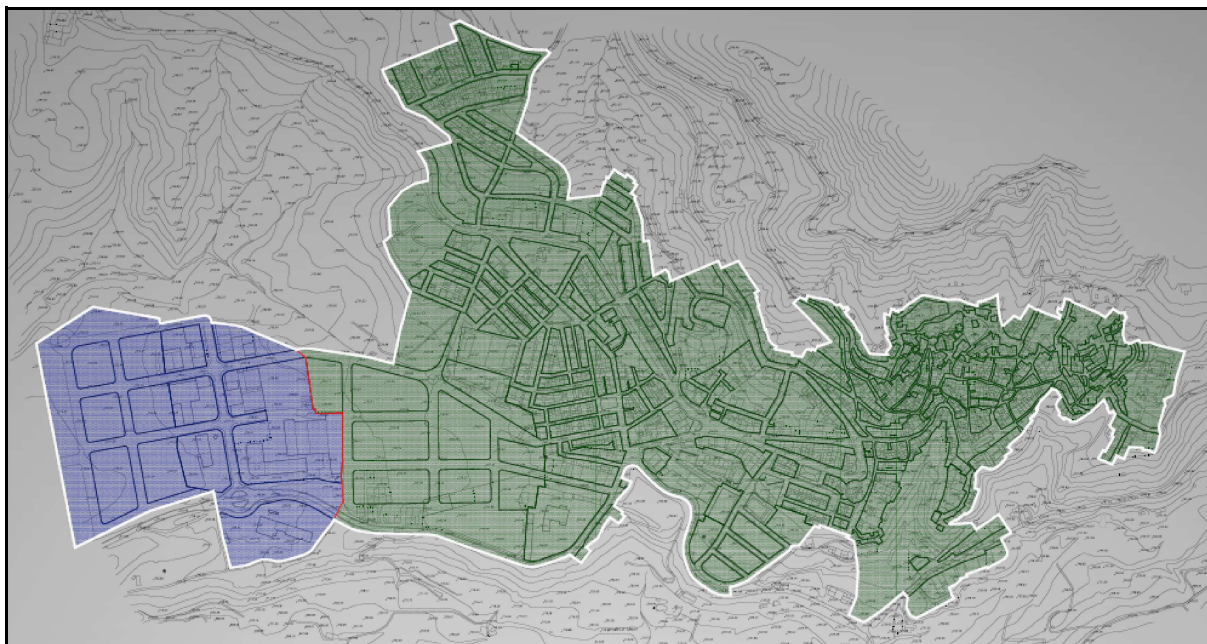
20.2 SUBSANACIÓN DE DÉFICITS ACTUALES DE DOTACIONES

- A) Se refiere este apartado a las inversiones destinadas a las infraestructuras cuyo estado actual hace necesario abordar obras de primera instalación, mantenimiento o mejora. A tal efecto, el PBOM las identificará y estimará los correspondientes presupuestos.

- B) En general, la financiación de estas inversiones de estas inversiones corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de los auxilios económicos que pueda obtener de otras administraciones.

21 SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS Y SU ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO

Los ámbitos en los que se desarrollan actualmente actividades industriales son los marcados en azul y tienen una superficie conjunta de 13,65, suma del área actualmente dedicada a este uso (7,64 Has) y de que aporta su expansión hasta el cementerio municipal (ámbito ATUR-II de 6,01 Has de extensión).



Se piensa que la superficie total resultante (13,65 Has) para el uso industrial es suficiente para atender las necesidades actuales y futuras de esta clase de suelo por parte de la población.

22 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA LOCAL

Con arreglo al mismo artículo 62 de la LISTA, se estudiará el impacto económico del Plan sobre la hacienda local para establecer el balance entre los ingresos y los gastos de la actividad urbanizadora al cabo de un horizonte temporal de, por ejemplo, 20 años contados desde su entrada en vigor.

22.1 INGRESOS CORRESPONDIENTES A LA ACTIVIDAD URBANIZADORA

Los ingresos computables en este apartado a lo largo del periodo de estudio son los siguientes:

- A) Los correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico obtenido de las actuaciones de mejora y de transformación urbanística que se realicen.
- B) Los ingresos correspondientes a tasas e impuestos que gravan a la actividad edificatoria en los casos a los que se refiere el apartado anterior.
- C) Los ingresos que se obtienen del impuesto sobre el valor de los bienes inmuebles construidos sobre los terrenos a los que se refiere la letra A)

22.2 COSTES DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

- A) Los costes derivados el mantenimiento y conservación de las nuevas áreas urbanas durante aquel periodo de tiempo. Si bien corresponde a los particulares sufragar sus obras de urbanización, es el Ayuntamiento el obligado a atender su conservación y mantenimiento a partir del momento de la recepción de las mismas.
- B) Los costes operacionales correspondientes a la energía anual consumida en el sistema de alumbrado público de los nuevos desarrollos urbanos a cargo de la administración local, al agua empleada en el riego de parques y jardines

22.3 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

De lo anterior se obtendrá un balance (Ingresos - Gastos) de la realización de las actuaciones de mejora y de transformación urbanística previstas en el Plan al cabo del periodo de estudio considerado. En principio, este balance debe ser positivo pues, en caso contrario, será el conjunto de la comunidad quién sufrague gastos en beneficio de los propietarios particulares de los terrenos afectados por las actuaciones. No obstante, incluso incurriendo en un balance negativo, puede haber razones sociales que aconsejaran ejecutar el Plan.

23 ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y EN LOS QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA ESTABLECIDA EN ESTE PLAN

23.1 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS EN LOS QUE EL PLAN ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE CON ANTERIORIDAD A SU ENTRADA EN VIGOR

El PBOM altera la ordenación vigente hasta ahora en los siguientes ámbitos:

A) Los terrenos situados fuera del límite del suelo urbano propuesto para la ciudad de Orcera que, por determinación de las NNSS previas, forman parte hasta ahora de unidades de ejecución en suelo urbano.

B) Los espacios que las mismas NNSS incluyen en la clase del suelo urbanizable pues, como se sabe, la LISTA no contempla su existencia.

23.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDERÁ ALGUNA ORDENACIÓN ANTERIOR Y DURACIÓN DE LA MORATORIA

Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de la medida.

El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística (artículo 78.1 de la LISTA).

23.3 PLANO DE CONTRASTE

En la página siguiente aparece el plano con la comparativa de la ordenación del núcleo de Orcera que establecen las NNSS anteriores y este PBOM. Se han marcado en él las siguientes líneas:

A) Relativas a la ordenación establecida en las NNSS:

- a1) En color rojo, el límite del suelo urbano.
- a2) En tono amarillento, las líneas que delimitan las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado.
- a3) En color azul, los límites de los sectores de suelo urbanizable.

B) Relativas a la ordenación que propugna el PBOM:

- b1) En color verde, el límite del suelo urbano.
- b2) En líneas de color verde intenso, los ámbitos ATUR.

PLANO DE CONTRASTE

24 RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 63.1 de la LISTA, en la documentación del PBOM se incluirá un resumen ejecutivo con los siguientes contenidos:

24.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

En principio, serán los indicados en el apartado 2.1 de esta Memoria.

24.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

Salvo que el Documento de Alcance del EIA indique otra cosa, serán los citados en el apartado 2.2 de esta Memoria.

24.3 RESUMEN DE DETERMINACIONES

Se resumirán los siguientes aspectos:

- A) La adscripción de la totalidad del territorio municipal a las clases del suelo urbano y rústico.
- B) La delimitación de las actuaciones de mejora y de transformación urbanísticas y las condiciones para sus desarrollos.
- C) La descripción del suelo rústico y ámbitos adscritos a cada una de sus categorías.
- D) La identificación, en su caso, de espacios pertenecientes al hábitat rural diseminado.
- E) La normativa urbanística propia del Plan.
- F) El estudio ambiental estratégico redactado con arreglo a las prescripciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- G) La valoración de impacto en salud elaborado en aplicación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA) y tramitado por el procedimiento establecido en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

25 JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN ESTE AVANCE DEL PLAN

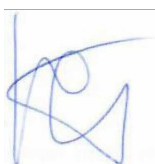
El Avance debería incluir una versión preliminar de las Normas Urbanísticas del Plan por ser fundamentales para la definición de su alcance jurídico. Sin embargo, en ausencia del Reglamento de la LISTA que desarrollará su aplicación y aclarará la interpretación de muchos de los aspectos que desarrolla, se antoja imposible formular una normativa que necesariamente tendría que apoyarse en él. Por tanto, ante la disyuntiva que se plantea entre proponer unas Normas sin apoyo legal cierto y no hacerlo, se opta por esta última alternativa.

Se espera, no obstante, que aquel Reglamento haya entrado en vigor durante la tramitación de este Avance y del tiempo que resta para obtener el documento de alcance en el que se base el estudio ambiental estratégico que acompañará a la documentación genuina del Plan. De tal manera, se podrá redactar su normativa con el rigor necesario y exigible.

26 CONCLUSIÓN

El firmante estima que esta Memoria, junto a la de información y diagnóstico y la planimetría que la acompañan constituyen conforman una documentación suficiente para considerarla como Avance del Plan Básico de Ordenación Municipal de Orcera y tiene el honor de elevarlo a las Autoridades para su tramitación y, si procede, su aprobación.

Orcera, diciembre de 2022



Firmado: Juan Cameros López,
ingeniero de caminos



Firmado: Ramón Muñoz Martínez,
ingeniero agrónomo

