

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ANDÚJAR

SAN JOSÉ DE ESCOBAR

LOS VILLARES

LA ROPERA

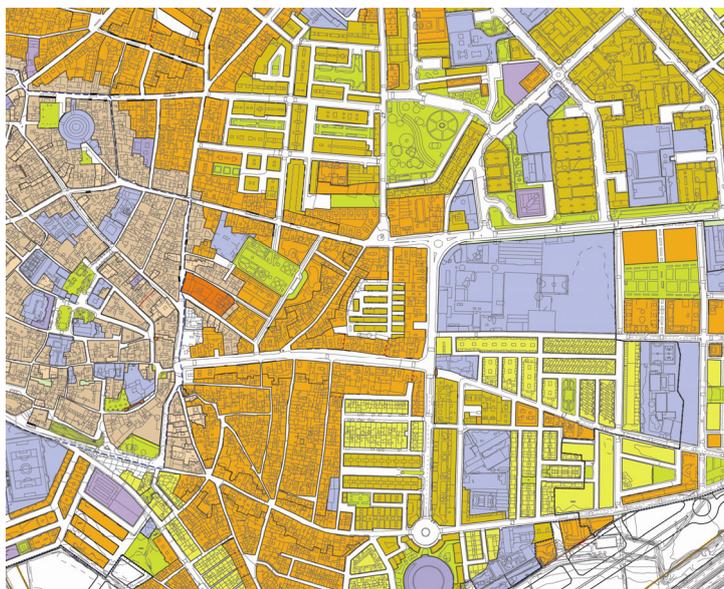
VEGAS DE TRIANA

LLANOS DEL SOTILLO

SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

Polígono AVE MARIA

ANDÚJAR



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio



TALES-UR S.C. SETIEMBRE 2010

MEMORIA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA

TALES-UR S.C.P.
SEPTIEMBRE 2010

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PGOU.....	3
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA REVISIÓN DEL PGOU.....	5
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.....	6
2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES.....	8
3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA	12
3.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN	13
3.2. NECESIDADES Y PREVISIONES DE SUELO.....	16
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	19
4.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	20
4.1.1. El modelo territorial	20
4.1.2. El sistema viario y de transporte en el término municipal.....	20
4.1.3. Infraestructuras básicas en el término municipal.....	21
4.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ANDÚJAR.....	24
4.2.1. La estructura urbana general	24
4.2.2. La ordenación del suelo urbano de la ciudad	27
4.2.3. Ordenación y características del suelo urbanizable	30
4.2.4. Red viaria y tráfico urbano	35
4.3. OTRAS ÁREAS URBANAS	37
4.3.1. El tratamiento de los poblados.....	37
4.3.2. El Santuario y su entorno.....	38
4.3.3. El Polígono Ave María.....	40
4.4. EL SUELO NO URBANIZABLE.....	41
4.4.1. La clasificación del suelo no urbanizable	41
4.4.2. La zona de Las Viñas y otros asentamientos rurales	44
5. EL INSTRUMENTO NORMATIVO DEL PLAN	46

6. POLÍTICAS URBANÍSTICAS SECTORIALES.	49
<i>6.1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</i>	50
6.1.1. Las infraestructuras básicas de la ciudad	50
6.1.2. Las infraestructuras básicas del resto de núcleos	52
<i>6.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS</i>	54
<i>6.3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</i>	57
<i>6.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</i>	59
7. GESTION DEL PLANEAMIENTO	62
<i>7.1. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE</i>	64
<i>7.2. GESTION DEL SUELO URBANO</i>	70
<i>7.3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO</i>	71
ÍNDICE DE PLANOS	73

INTRODUCCIÓN

Iniciados los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Andújar el mes de abril de 2003, y de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se confeccionó el Avance del PGOU, en el que se planteaban criterios, objetivos y propuestas tanto generales como específicas para la ordenación urbanística del territorio municipal.

Por Resolución de la Alcaldía de 27 de julio de 2004 (publicada el 21/08/2004 en el diario Jaén y el 30/08/2004 en el BOP de Jaén nº 200) se aprobó la exposición al público del Avance de la Revisión del PGOU hasta el 25 de octubre de 2004.

Durante el periodo señalado estuvo a disposición de los ciudadanos, en dependencias municipales y en la página *web* municipal, la documentación completa de las propuestas del Avance, se incentivó la participación pública a través de los medios de información local para dar publicidad a la exposición y el Equipo Redactor mantuvo contactos y reuniones de trabajo con diferentes agentes locales (asociaciones ciudadanas, culturales y vecinales, constructores, promotores, arquitectos, arquitectos técnicos, etc.) así como con los particulares (básicamente propietarios de suelo) que lo habían solicitado.

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

Como resultado de todo ello se recibieron 100 sugerencias por escrito de particulares sobre aspectos puntuales de la ordenación. Paralelamente y de acuerdo con el artículo 31 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se inició el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

El documento de Revisión del PGOU, que se aprobó inicialmente el 29 de junio de 2006 (BOP nº 153 de 5 de julio de 2006), integraba tanto las sugerencias de particulares que los responsables municipales estimaron pertinente aceptar como las aportaciones de los organismos que respondieron a las consultas que el Ayuntamiento les hizo.

Durante el periodo de exposición pública de la aprobación inicial de la Revisión del PGOU, se recibieron 149 alegaciones de particulares sobre aspectos puntuales de la ordenación propuesta que fueron informadas técnicamente por el equipo redactor.

Asimismo, la Consejería de Cultura emitió informe en relación con el tratamiento del Conjunto Histórico el 28/09/2006, el Ministerio de Fomento en relación con la autovía A-4 el 13/11/2006, la Consejería de Obras Públicas el informe de incidencia territorial el 28/12/2006 y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en relación con los cauces públicos el 17/09/2007. Por último, la Consejería de Medio Ambiente emitió, el 27/12/2007, la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

Por acuerdo de Pleno municipal de 10 de julio de 2008 se acordó someter a Información pública una nueva redacción del documento inicial del PGOU que refundía el resultado de la participación pública hasta ese momento. Durante el nuevo periodo de Información pública se recibieron 119 alegaciones de particulares sobre aspectos puntuales de la

ordenación propuesta que fueron informadas técnicamente por el equipo redactor. Asimismo se mantuvieron varias reuniones con la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para contrastar la forma de contemplar las determinaciones establecidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental y que se materializaron en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental el 3 de julio de 2009.

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de 24 de marzo de 2010 resolvió aprobarlo definitivamente en lo que se refiere al suelo urbano consolidado, al suelo urbano no consolidado (excepto las Unidades de Ejecución A1, A2, A4, A7, A8, A13, A14, A15, A16, A17, S1, S2, S3, S4, API-Toros, API-Triana y API-A57), al suelo urbanizable (excepto los sectores S1, S2, S5, S6, NS1 y NS2) y al suelo no urbanizable salvo los artículos 184, 203.4, 226, 228.2.g), suspendiendo la aprobación definitiva de las deficiencias sustanciales puntuales observadas hasta que el Ayuntamiento las subsanase de acuerdo con lo establecido en dicha Resolución.

El pleno municipal de 27/05/2010 aprobó un primer “Informe de cumplimiento de la Resolución de 24/03/2010” que la Agencia Andaluza del Agua consideró que no daba respuesta adecuada a sus exigencias. El día 7 de junio de 2010 los técnicos de la Agencia Andaluza del Agua definieron *in situ* el Dominio Público Hidráulico de sendos tramos de los arroyos Tamujoso y Minguillos, en base a lo cual el pleno municipal de 1 de julio de 2010 aprobó un nuevo “Informe de cumplimiento de la Resolución de 24/03/2010” que recogía puntualmente todas las exigencias de ésta.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión del 7 de julio de 2010 adoptó la resolución definitiva de aprobación.

La redacción técnica del presente documento que da cumplimiento a la Resolución de 24 de marzo de 2010 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén en los términos del acuerdo del pleno municipal de 01/07/2010, y corrige errores materiales detectados, ha corrido a cargo, bajo la dirección del arquitecto municipal D. Ramón Cano Piedra, de:

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

responsables de **TALES-UR S.C.P.**, con la colaboración de Jaime Plaza, geólogo, Concha León, economista, José de la Paz, sociólogo-demógrafo, José Cuesta, doctor en derecho, Pedro Real, arquitecto y Antonio Ruiz arqueólogo.

TALES-UR S.C.P. septiembre, 2010

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DEL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbanística de Andújar anteriormente vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 22 de diciembre de 1989 y el acuerdo aprobatorio fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Jaén de 18 de enero de 1990.

Desde esa fecha ha sido objeto de diversas Modificaciones puntuales que han afectado tanto a la normativa como a la clasificación y a la calificación del suelo. El hecho de no haber sido objeto de su refundición con el resto del cuerpo normativo vigente, ha influido en la coherencia formal y en la legibilidad del documento por lo que resulta conveniente la reconsideración global de todas las modificaciones tramitadas integrándolas adecuadamente en el nuevo PGOU.

Por otra parte, el PGOU de 1989 presentaba, tras sus dieciocho años de vigencia, determinadas carencias puntuales (formales o de contenido) que, en síntesis, se refieren a la protección de los valores naturales, paisajísticos y agrícolas del territorio municipal o, en la ciudad, a la regulación de las edificaciones y los usos, a las relaciones viarias entre las distintas zonas urbanas, a nuevas dotaciones públicas y a la integración de los nuevos sectores urbanizables.

Además de la insuficiencia o la inconveniencia de algunas determinaciones del PGOU de 1989 y la falta de adecuación de otras a la realidad urbanística actual, hay que tener en cuenta que el marco de referencia socioeconómico municipal y supramunicipal también ha variado, que se han ejecutado diversas actuaciones en los sistemas generales de dotaciones e infraestructuras (hospital, saneamiento integral, etc.) y que han comenzado a tomar cuerpo otras iniciativas (nuevo Polígono Industrial en Llanos del Sotillo, etc.) que pueden tener notable incidencia en el desarrollo urbano a corto y medio plazo.

Desde la fecha de vigencia del PGOU de 1989 ha sido promulgada nueva legislación, estatal y autonómica, y se ha producido la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional sobre delimitación de competencias en materia de urbanismo entre el Estado y las Comunidades Autónomas, que, aunque no substancialmente, inciden en la forma y contenido de las determinaciones que el planeamiento municipal debe establecer. En este sentido, la promulgación de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* y la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo*, obliga a adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal autonómico y la entrada en vigor del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*, exige adecuar la legalidad urbanística municipal al nuevo marco legal estatal.

De todo lo expuesto se deduce la conveniencia de proceder a la revisión del PGOU de 1989 con el objetivo de, manteniendo en lo esencial las pautas actuales de clasificación del suelo:

- mejorar y clarificar sus determinaciones tanto de ordenación como de gestión,
- contemplar la incidencia de las recientes realizaciones tanto sobre la estructura urbana general como sobre los distintos ámbitos locales,
- integrar en el nuevo planeamiento todas aquellas iniciativas en ejecución, en proyecto o en gestación que puedan considerarse positivas, y
- adecuar sus determinaciones al nuevo marco normativo vigente.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA REVISIÓN

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

Se trata asimismo de incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora sólo se ha producido de forma puntual.

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

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

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

- Regular las distintas formas de utilización del territorio municipal para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos de población no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.
- Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales y culturales de mayor interés del territorio.
- Definir un modelo de gestión que permita resolver los problemas arrastrados por el PGOU vigente y evite la aparición de situaciones similares, concediendo a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.
- Mantener el esquema actual de localización de actividades y usos urbanos en el territorio municipal, concentrando los nuevos crecimientos en el núcleo principal.
- Preservar la identidad urbana de Andújar mediante la mejora ambiental del Casco Antiguo, incentivando su rehabilitación física y funcional, redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales y contemplando una cierta flexibilidad de usos para facilitar nuevas implantaciones que regeneren la actividad urbana.
- Perfeccionar las ordenanzas de la edificación para el resto del suelo urbano, ajustándolas a las exigencias actuales de cada zona.
- Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico, los elementos naturales y el paisaje circundantes se integren armónicamente manteniendo la especialización de la zona sur del núcleo, con

mejor accesibilidad desde la red general de carreteras, como espacio en el que se concentran las actividades productivas.

- Dimensionar la extensión del núcleo urbano teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para ser soporte de nuevas actividades (residenciales, industriales o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.
- Lograr una red viaria básica que garantice la circulación general en la ciudad mediante vías de circunvalación que cierren el sistema radial actual y elimine intersecciones conflictivas. Todo ello dentro de una ordenación general del tráfico que contempla las características (ambientales, topográficas, de actividad, etc.) de cada zona.
- Reformar y ampliar los sistemas generales de infraestructura de la ciudad con actuaciones como: anillo de distribución de agua, arterias y nuevos depósito de agua para atender las demandas futuras y equilibrar el régimen de presiones; la ampliación de la red de saneamiento (colectores, emisario y EDAR); ampliación de las redes eléctricas de media tensión y de telecomunicaciones al suelo urbanizable; y la implantación del gas natural.
- Conseguir unos Sistemas Generales de dotaciones para el conjunto de la ciudad en consonancia con las necesidades sentidas por la población, tanto en lo que se refiere a Espacios libres como a Equipamientos colectivos, adecuando la dotación actual de éstos últimos a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.
- Desarrollar por iniciativa pública nuevo suelo para usos productivos con el fin de facilitar la reactivación y diversificación económica del municipio. Con ello, el Ayuntamiento facilitará el progresivo traslado de aquellas actividades productivas generadoras de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

En suma, se trata de dotar al núcleo urbano de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una localización equilibrada de suelos para dotaciones públicas y para actividades productivas y residenciales.

La traducción operativa para alcanzar los objetivos generales enunciados pasa por la premisa de que la Revisión del PGOU debe adaptar la mayoría de las determinaciones del planeamiento vigente a las exigencias de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a la mas reciente Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en consonancia con las características propias del municipio.

Los **criterios de planeamiento** aplicables para la obtención de los objetivos anteriormente señalados son los siguientes:

- La clasificación del suelo del PGOU vigente debe ajustarse en función de las previsiones de obtener las infraestructuras territoriales que sustenten las posibilidades de su desarrollo y de acuerdo con la necesidad de mantener los espacios de alta valoración ecológica o naturalística existentes.
- El Ayuntamiento debe impulsar ante las instancias administrativas supramunicipales y las compañías suministradoras la ejecución de los proyectos pendientes de mejora de

las grandes infraestructuras territoriales (redes viaria, ferroviaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía) como complemento necesario de la ejecución de las infraestructuras de competencia municipal.

- El mantenimiento de los valores naturales, florísticos, faunísticos y paisajísticos del territorio municipal, contrastados, catalogados y protegidos, es condición necesaria para potenciar el atractivo de Andújar como destino nacional e internacional de turismo de calidad.
- La creación de espacios de oportunidad que eviten entrar en conflicto con el medio natural debe apoyarse en los rasgos geográficos conspicuos que ofrece el territorio municipal, poniendo en valor estos recursos ambientales y territoriales y creando una trama de usos del suelo con una impronta actual, que partiendo de la realidad urbana existente incorpore la nueva lectura del medio natural.
- La ocupación de una parte del territorio por diseminados o urbanizaciones tradicionales consolidadas al margen de la legalidad urbanística, debe ser reconducida y normalizada.
- El aumento de la calidad de vida de la población exige profundizar en la ampliación y mejora de la dotación a escala municipal de equipamientos sectoriales.
- La diversificación de la estructura económica municipal aconseja la creación de espacios destinados a albergar nuevos tipos de actividades económicas con características propias de los modernos "parques empresariales".
- La necesidad de atender las necesidades de vivienda de los colectivos que tienen dificultades de acceder a ella en el mercado libre obliga a mantener una política decidida de obtención de suelo para la promoción y construcción de vivienda pública.
- La introducción de los valores del desarrollo sostenible en el planeamiento debe orientar las determinaciones del PGOU en el sentido de que, por ejemplo, conduzcan a fomentar el ahorro energético mediante la introducción de tecnologías poco contaminantes, a impulsar las buenas prácticas medioambientales (incorporación de nuevas tecnologías energéticas en las edificaciones, control de la contaminación en la ejecución de obras, puntos limpios, reciclaje, vertido cero, etc), a incentivar el uso del transporte público y de medios no motorizados, etc. etc.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

La clasificación urbanística del suelo, en especial el Suelo No Urbanizable, y la regulación de usos sujetos a autorización urbanística, constituyen los mecanismos idóneos para controlar desde el PGOU la conservación de los recursos ambientales del territorio municipal y al tiempo conseguir una adecuada gestión y empleo de los mismos. Las actividades constructivas, edificatorias o de implantación de infraestructuras son básicas para que los usos y aprovechamientos del medio rural puedan materializarse de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre el territorio y el medio ambiente.

El PGOU propone la calificación del suelo urbano para albergar usos y actividades urbanas y la clasificación del suelo urbanizable para albergar los nuevos desarrollos

urbanos con el objetivo de que ambos aspectos respondan al concepto de sostenibilidad y de que se alcancen los adecuados niveles de calidad ambiental en las áreas urbanas de acuerdo con la inclusión del municipio en el Programa de Sostenibilidad Ambiental Ciudad 21.

Objetivo 1. Fomento y cuidado de los recursos agrarios

Los recursos agrícolas del municipio se ubican principalmente en la Vega del río Guadalquivir, con suelos especialmente fértiles y con disponibilidad de agua. La demanda de nuevos suelos urbanos para la expansión de la ciudad compite con este espacio. Sin embargo la implantación dispersa de instalaciones y construcciones sobre este suelo sin un criterio de ordenación dificulta la conservación del recurso suelo como base de la producción agrícola.

La medida de protección ambiental que se propone desde el PGOU es la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, regulando los usos y la implantación de las edificaciones y construcciones que la ley permite en esta clase de suelo. Además la zona de vega más próxima al cauce fluvial se incluye en una categoría de suelo no urbanizable en donde existe un cierto riesgo de inundación en caso de avenidas.

Los recursos ganaderos, forestales y cinegéticos tienen su base territorial en el 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. Estos recursos también están regulados por los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y, en el Parque Natural, por el Plan Rector de Uso y Gestión, planes que no siendo urbanísticos, son los que establecen los criterios y determinaciones de mejora y protección del medio natural y sus recursos.

Objetivo 2. Protección del sistema hídrico

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

El PGOU indica las zonas del territorio donde es posible la instalación de vertederos, según su tipo y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, para evitar las posibles incidencias negativas de estas instalaciones en las aguas subterráneas.

Objetivo 3. Tratamiento de las aguas residuales

Además de la EDAR existente para el tratamiento de los vertidos urbanos de la ciudad y de la EDAR recientemente construida en el Polígono Ave María, está prevista la construcción de otras tres: una para recoger los vertidos de la zona suroeste del núcleo de Andujar, los de los poblados de Vegas de Triana y Llanos del Sotillo y los del desarrollo industrial InnovAndújar, otra para el Poblado de La Ropera y otra para los Poblados de Los Villares y San José de Escobar. El PGOU recoge estas actuaciones de saneamiento y las programa para el primer cuatrienio.

Objetivo 4. Protección de las zonas arboladas

Además de la protección general que determina la legislación forestal para la mayor parte del término municipal, en aquellos suelos urbanos, urbanizables y sistemas generales en donde sea posible debe potenciarse la conservación del arbolado existente, y en todo caso fomentar la plantación de cubiertas vegetales, preferentemente arbóreas y arbustivas. Se debe fomentar la reforestación en todas las áreas que se muestren idóneas para ello. En concreto las riberas de los ríos Guadalquivir y Jándula se muestran muy adecuadas para la creación de parques fluviales y sotos, compatibles con usos recreativos y estanciales. Con las intervenciones en marcha iniciadas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en la ribera del río Guadalquivir, en el borde suroeste de la ciudad de Andújar y en las inmediaciones de La Ropera, puede desarrollarse una interesante actuación de parque fluvial.

Objetivo 5. Protección de las vías pecuarias y estructura del medio rural

Las vías pecuarias y sus descansaderos, las riberas, los vados y los caminos y montes públicos deben ser objeto de vigilancia y control, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable. En este sentido el PGOU contempla, aunque no programa, el deslinde, amojonamiento y adecuación de las Vías Pecuarias que surcan el término municipal.

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

Objetivo 6. Protección paisajística

Determinados rasgos y elementos paisajísticos especialmente valiosos ya se han protegido por su inclusión en espacios, como el Parque Natural o las zonas pertenecientes a la Red Natura 2000. En otros casos son ámbitos que poseen comunidades vegetales singulares o formas de relieve con gran incidencia visual lo que les hace que sean incluidos como suelo no urbanizable de especial protección.

La actual demanda de lugares con alto potencial de vistas, y por tanto merecedores de un nivel de protección paisajística, para la instalación de antenas de telefonía móvil, repetidores hertzianos e incluso aerogeneradores eléctricos y captadores solares fotovoltaicos, plantea un conflicto cuya solución no debe proponerla exclusivamente el planeamiento urbanístico, aunque sí debe llevarla a la práctica, mediante sus determinaciones. En este sentido, en los suelos del Parque Natural y los contiguos que pertenecen a espacios de la Red Natura 2000, no se permite, en general, la instalación de antenas, repetidores y aerogeneradores de cualquier tipo. En el resto de los suelos protegidos es posible la instalación de estos ingenios con la presentación de los correspondientes estudios de viabilidad ambiental y acondicionamiento paisajístico, ya que la justificación de su conveniencia y necesidad para la comunidad es obvia.

Objetivo 7. Una ciudad sostenible

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

Para el desarrollo y renovación de la ciudad consolidada, antigua o reciente, se tiene en cuenta la necesaria **mejora en la utilización sostenible de los recursos energéticos** atendiendo no sólo a la viabilidad de la gestión urbanística, sin la cual no tendría sentido este instrumento de planeamiento, sino que se ha contemplado la situación actual de 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 (en este sentido la obligada aplicación del CTE exime al PGOU de incluir todas y cada una de sus exigencias), el soleamiento, los espacios verdes y la conexión de todos ellos en un espacio urbano compacto y poco expansivo, son elementos que se han empleado en la definición de parámetros urbanísticos y ordenanzas municipales que conducen a la consecución de estos objetivos.

Para conseguir los niveles adecuados de **calidad ambiental en las áreas urbanas**, 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 los residentes, a mejorar el paisaje y las zonas verdes urbanas, a proteger y mejorar la flora y la fauna urbanas, etc.

En todo caso, conviene recordar que el Ayuntamiento viene aplicando desde hace tiempo **Ordenanzas Municipales que regulan** específicamente diversos aspectos relacionados con **el medio ambiente urbano**: “Gestión de residuos urbanos e Higiene urbana”, “Uso y protección de zonas ajardinadas y arbolado”, “Protección contra la contaminación acústica”, “Regulación de pintadas y grafitos”, “Control animal” y “Protección del Medio Ambiente urbano”.

3. TENDENCIAS DE CRECIMIENTO PREVISTAS: POBLACIÓN Y BASE ECONÓMICA

El objetivo de este capítulo consiste en elaborar un escenario genérico de la situación en que puede encontrarse el municipio de Andújar en el año horizonte de vigencia del Plan General. Como la aprobación definitiva del PGOU se ha producido en 2010, esa fecha horizonte será el 2017.

Los rasgos básicos de ese escenario (usos globales del territorio, volumen demográfico, distribución espacial de la población, características de la actividad económica, etc.) dibujan a Andújar como un municipio que conservará dedicada al cultivo del olivar y a actividades forestales y cinegéticas gran parte de su superficie manteniendo su imagen tradicional de municipio olivarero serrano cuya proyección exterior deberá basarse en la modernización del sector agroalimentario relacionado con dichas explotaciones, en el afianzamiento del sector industrial en torno a la pequeña-mediana industria, con el apoyo que puede proporcionar la prevista implantación de un gran complejo manufacturero, y en la puesta en valor de su patrimonio histórico y natural.

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

3.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

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

Las estimaciones de población realizadas para el período de vigencia de la Revisión del PGOU de Andújar se basan en el procedimiento conocido como "método de la supervivencia de las cohortes" el cual se fundamenta en la aplicación de unos patrones previsibles de fecundidad (natalidad), mortalidad y migración deducidos en base a análisis específicos de cada una de las tres variables. En la determinación de estos patrones se tiene en cuenta no sólo su comportamiento pasado sino también su previsible evolución futura deducida de consideraciones sociológicas, en cierta medida extrademográficas.

Evolución demográfica reciente

Desde el punto de vista de la evolución demográfica, el municipio de Andújar viene comportándose en los últimos años (desde 2000) como un ámbito en el que el número de habitantes crece, ligera pero continuamente, hasta asentarse por encima de los 38 mil. Y ello a pesar de que el saldo vegetativo positivo (exceso de nacimientos respecto de defunciones) en torno a los cuatrocientos efectivos en el quinquenio 1997-2002 se vio contrarrestado con un saldo migratorio negativo de una magnitud similar al saldo vegetativo. Sin embargo, los últimos años presentan una inversión en el saldo migratorio, convirtiéndose en positivo debido, fundamentalmente, a la inmigración exterior que ha supuesto una aportación de más de cien efectivos cada uno de los dos últimos años.

Respecto del componente migratorio, que en su variante de inmigración exterior ha cobrado, por su magnitud y novedad, una importancia creciente en los últimos años en España, su impacto en el municipio de Andújar ha sido evidente: si bien en el Censo de Población y Viviendas de 2001 se registraban únicamente 196 extranjeros como residentes en el municipio, en la Revisión del Padrón Municipal a 1 de enero de 2006 figuran ya un total de 560 personas nacidas en el extranjero, pudiendo distinguirse, en cuanto a sus características de origen geográfico y de edad, dos conjuntos diferenciados: de una parte encontramos un colectivo apreciable (200 personas) de nacionales de la Unión Europea (fundamentalmente de Alemania, Francia y Reino Unido) y constituido por personas de edad proveya. Junto a éstos, un número muy importante (360 personas) de nativos del resto de Europa (114) y de países africanos (111, la mayoría marroquíes), del Centro y Sur de América (226, la mayoría colombianos y ecuatorianos) y de Asia, caracterizándose este colectivo por contar con edades más jóvenes que el anterior. Este flujo de inmigrantes, que actualmente está compensando ampliamente la emigración que se produce desde el Municipio, podrá incidir positivamente, de mantenerse o incrementarse, en el crecimiento poblacional futuro a largo plazo de Andújar.

Parámetros de proyección

A fin de establecer una hipótesis razonable sobre el comportamiento demográfico futuro, se parte de la población municipal a 1 de enero de 2007, clasificada por sexo y grupos quinquenales de edad en porcentajes similares a los correspondientes al año 2005 (último del que se dispone tal información), que el INE elabora a partir de la gestión del Padrón Continuo de Habitantes.

Los 38.769 vecinos que constan en la citada fuente, son sometidos a una hipótesis de patrones de mortalidad por sexo y grupo de edad, que se resume en una esperanza de vida de 83 y 87 años para varones y mujeres respectivamente¹. Los efectivos de población menores de cinco años son calculados mediante unas tasas específicas de fecundidad que arrojan un indicador sintético de 1,3 hijos por mujer, valor que representa un patrón de fecundidad futuro ligeramente más elevado que el observado en los años inmediatamente anteriores, hipótesis fundamentada en el leve incremento de la fecundidad observado en los últimos años.

En relación con el componente migratorio y dado el contingente inmigratorio actual (representa el 1,26% del volumen total de la población municipal), se ha supuesto que para el horizonte de la proyección puede tener incidencia apreciable.

Resultados de las proyecciones

De acuerdo a los anteriores presupuestos respecto de natalidad, mortalidad y saldo migratorio nulo, se obtienen las cifras representadas en la Tabla siguiente y que suponen un ligero crecimiento poblacional para los años de referencia 2013 y 2017: 39.694 y 40.708 personas respectivamente.

¹¹ “Transformación demográfica: raíces y consecuencias”. Papeles de Economía Española nº 104. 2005

Las cifras anteriores se corresponden, de una parte, con un número creciente de defunciones (1.602 hasta el 2013 y 1.783 en el período 2013-2017 respectivamente) incremento debido al envejecimiento de la población y, de otra parte, con unos nacimientos en el entorno de la cifra actual de unos 390 sucesos anuales.

Las estructuras demográficas proyectadas suponen un evidente envejecimiento de la población municipal que, para el año 2017 se concreta en que el porcentaje de población menor de 14 años de edad representará casi 1,8 puntos porcentuales menos que el correspondiente al año inicio de la proyección (2007). La población entre 15 y 64 años de edad, por su parte, observa una reducción de casi 0,4 puntos porcentuales mientras que aquellos por encima de 64 años también aumentan por encima de los dos puntos.

AÑO	2007 base de proyección			2013 final 1 ^{er} cuatrienio			2017 final 2 ^o cuatrienio		
GRUPO DE EDAD	DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD EN NÚMERO DE EFECTIVOS								
	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres	Total	Varones	Mujeres
total	38.769	19.130	19.639	39.694	19.565	20.129	40.708	20.077	20.631
0-14	6.451	3.361	3.090	6.204	3.219	2.985	6.045	3.106	2.939
15-64	26.785	13.153	13.011	27.099	13.603	13.496	27.954	14.105	13.849
mas de 64	5.533	2.616	3.528	6.391	2.743	3.648	6.709	2.886	3.843
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD EN PORCENTAJE									
total	100,00	49,34	50,66	100,00	49,29	50,71	100,00	49,32	50,68
0-14	16,64	8,67	7,97	15,63	8,11	7,52	14,85	7,63	7,22
15-64	69,09	33,92	35,17	68,27	34,27	34,00	68,67	34,65	34,02
mas de 64	14,27	6,75	7,52	16,10	6,91	9,19	16,48	7,04	9,44

A los efectos de contrastar la capacidad del planeamiento para dar respuesta a situaciones no previstas, parece conveniente contemplar también un escenario de crecimiento de la población municipal producido por un periodo continuado de fuerte inmigración.

Esta hipótesis se hace considerando que hasta la fecha horizonte del PGOU el saldo migratorio se mantendría anualmente en un valor positivo en torno a los 100 efectivos cuya composición se ajustaría a una distribución por sexo y edad similar a la que presentan los migrantes con destino al hábitat rural deducida de las últimas Encuestas de Migraciones.

Ello supone obtener un volumen total de población en el municipio para las fechas contempladas como referencia (años 2013 y 2017) de 40.302 y 41.642 habitantes respectivamente con una distribución por sexo y edad muy similar a la resultante de la hipótesis anterior:

SÍNTESIS DE LAS PROYECCIONES		
AÑO HORIZONTE	HIPÓTESIS	
	Saldo migratorio actual	Fuerte inmigración
2013 final 1 ^{er} cuatrienio	39.694	40.302
2017 final 2 ^o cuatrienio	40.708	41.642

Las cifras anteriores suponen unos incrementos sobre la población de partida que, para cada hipótesis, al final del primer cuatrienio (año 2013) alcanzarían los 925 y 1.533 nuevos efectivos respectivamente y al año horizonte del Plan (2017) los 1.939 y 2.873.

El incremento poblacional que contemplan las dos hipótesis de evolución incide muy ligeramente en las estructuras por edades estimadas apreciándose, en ambos casos, una tendencia al envejecimiento demográfico, menor en la hipótesis de fuerte inmigración. Este envejecimiento es imputable tanto al engrosamiento del grupo de población por encima de los 64 años de edad como al descenso del porcentaje de población con menos de 15 años de edad.

La distribución espacial de la población municipal entre los distintos núcleos o entidades, se puede plantear sobre la hipótesis de que va a continuar el proceso de concentración de la población en el núcleo principal, alcanzando la ciudad de Andújar en 2013, final del primer cuatrienio, y en 2017, fecha horizonte del Plan, el 94% y el 94,8% respectivamente de la población total prevista para el municipio (en la actualidad alberga el 93,5% según los datos oficiales del INE). Ello significa que para esas fechas la población del núcleo urbano principal sería de 39.143 y 39.476 habitantes respectivamente.

En resumen, se toma la cifra de 39.476 habitantes como la población de referencia para calcular tanto las necesidades de infraestructuras de la ciudad como las exigencias de equipamientos y zonas verdes.

3.2. NECESIDADES Y PREVISIONES DE SUELO

Para establecer una primera aproximación cuantitativa a las necesidades de clasificación de nuevo suelo hay que tener en cuenta los condicionantes de la situación actual. Por una parte las iniciativas en marcha, en relación básicamente con suelos residenciales y también para usos productivos, en los bordes de la ciudad. Ello supone *de facto* un dimensionamiento previo del suelo a clasificar.

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

De estos condicionantes objetivos surge un primer dimensionamiento global de previsiones de **nuevo suelo residencial** que se ha contrastado con la capacidad y el funcionamiento del sector inmobiliario local (en los últimos cinco años se han concedido licencias para una media de 514 viviendas/año aunque esta cifra disminuirá en los próximos años por la ralentización del ritmo de la actividad inmobiliaria) y con las prioridades municipales sobre el desarrollo urbanístico del núcleo urbano puesto que, por lo que se refiere a las necesidades derivadas estrictamente de las proyecciones del crecimiento demográfico, su superficie es claramente suficiente.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en su Norma 45.4.a) y en tanto los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional no determinen criterios

distintos, impide *los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, así como los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años*. De ello se deduce que la superficie de suelo urbanizable no podrá superar la cifra de 117 hectáreas y que el crecimiento de población a contemplar no podrá superar la cifra de 11.733 habitantes² que, dividida entre el tamaño familiar medio de 2,4³ personas, significa 4.888 nuevas viviendas.

Tomando como referencia la proyección del crecimiento poblacional en el núcleo principal se obtiene un nuevo contingente de población en la ciudad de Andújar para la fecha horizonte del PGOU de 3.383 habitantes. Utilizando un tamaño familiar medio para las nuevas unidades familiares de 2,4 personas se deduce que las necesidades de suelo residencial serían las derivadas de acoger 1.409 nuevas viviendas.

Las previsiones de suelo residencial del PGOU contemplan las posibilidades de construcción de nuevas viviendas en los siguientes ámbitos del núcleo de Andújar:

- en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como nuevas Unidades de Ejecución (ver apartado 4.2.2), unas 640 nuevas viviendas,
- en el suelo urbanizable sectorizado (ver apartado 4.2.3), unas 1.998 nuevas viviendas, y
- en el suelo urbanizable no sectorizado (ver apartado 4.2.3), unas 517 nuevas viviendas.

con lo que el total de nuevas viviendas previstas es de 3.155, cifra que se ajusta a lo establecido en el P.O.T.A. pues hasta las 4.888 permitidas queda un "colchón" de 1.733.

La diferencia entre estas 3.155 nuevas viviendas que el modelo de ordenación urbanística asumido permite construir en los próximos ocho años y las 4.000 viviendas que el sector inmobiliario local ha demostrado estar capacitado para abordar en ese periodo se considera que ofrece la holgura adecuada para un desenvolvimiento normal del mercado inmobiliario local. Asimismo la relación entre las 3.155 posibles viviendas y las 1.409 necesarias para absorber el crecimiento poblacional previsto supone un índice teórico entre oferta y demanda de 2,2, proporción que resulta razonable para un correcto funcionamiento del mercado inmobiliario.

En relación con las necesidades de **suelo para albergar usos productivos**, no resulta fácil cuantificar con precisión la demanda de nuevo suelo industrial pero, en cualquier caso, con las dos actuaciones en marcha para poner en el mercado suelo industrial urbanizado (en el Polígono Ave María se han urbanizado por iniciativa pública 16,28 hectáreas para obtener mas de 137.000 m² netos de suelo industrial y en la margen sur de la autovía A-4 la Modificación del PGOU -aprobada definitivamente por la CPOTU el 2/11/2006- que clasificó suelo para ordenar la ocupación de otras 144,3 hectáreas y se está desarrollando con la aprobación definitiva de dos planes Parciales y correspondientes Proyectos de

² El 30% de los 39.111 habitantes que el INE recoge como última cifra oficial de población del municipio a 01/01/09

³ Índice establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Urbanización de los cuatro sectores delimitados) se puede decir que la crítica situación que venía atravesando los últimos años el mercado de suelo industrial en el municipio, está en vías de solución inmediata.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

4.1.1. El modelo territorial

El modelo territorial de distribución de los usos globales que se desarrollan en el municipio refleja una relación polarizada entre, por una parte, las actividades urbanas, localizadas en el núcleo de Andújar, y en menor medida en el Polígono Industrial "Ave María", y por otra el extenso medio rural incluyendo en él los cinco poblados de "colonización" Llanos del Sotillo, La Ropera, Los Villares, Vegas de Triana y San José de Escobar, el entorno del Santuario de la Virgen de la Cabeza en el corazón del *Parque Natural Sierra de Andújar* y los diseminados de zonas como Las Viñas, La Parrilla, etc.

Esta relación entre los ámbitos urbano y rural se produce a través de una red de carreteras locales con bajo nivel de servicio que, complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, proporciona una aceptable accesibilidad desde el núcleo principal y los poblados a las explotaciones agrarias en todo el término salvo la zona septentrional cuya vocación es la de conservar sus valores naturales, lo que aconseja mantener los actuales umbrales de accesibilidad para evitar su degradación.

La integración del núcleo urbano de Andújar en el sistema andaluz de ciudades se produce a través de los itinerarios A-4 de la Red de carreteras del Estado y A-311 (Andújar-Jaén) y A-305 (Andújar-Baena) de la Red Principal Intercomarcal de la Junta de Andalucía.

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

Este modelo se apoya en unos sistemas infraestructurales sin los cuales carecería de virtualidad por lo que, en el apartado siguiente, se contemplan las necesarias mejoras de la red viaria así como la ampliación de los sistemas generales de las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos y distribución de gas.

4.1.2. El sistema viario y de transporte en el término municipal

La columna vertebral de la **red de carreteras** de Andújar es la A-4, que une Andalucía con el centro de la península y que estructura sus comunicaciones en el contexto autonómico y con los municipios de su entorno próximo. Junto a ésta, el otro gran eje estructurador de los desplazamientos en el término es la carretera A-311 y, en menor medida, las A-305 y A-420. Con las mejoras recientes en la red intercomarcal se han acortado distancias con Jaén capital y con los núcleos urbanos hacia el sur.

Hacia el Norte nos encontramos con la extensa barrera de la Sierra surcada por la carretera secundaria J-500/501 que, atravesándola, conecta con el territorio castellano-manchego a través de la provincia limítrofe de Ciudad-Real.

En este momento y a corto plazo no hay previstas actuaciones reseñables por parte de los organismos encargados de la red (Ministerio de Fomento, Junta de Andalucía, Diputación y otros). Sin embargo, parece razonable mejorar la red secundaria tanto en la Vega como en la Sierra, lo que facilitaría las relaciones de los poblados con Andújar así como la accesibilidad al Parque Natural. Los estudios previos del Ministerio de Fomento para reorganizar los accesos a la ciudad desde la A-4 se concretarán en el segundo cuatrienio del PGOU.

No hay que olvidar aquí la extensa red de vías pecuarias que surca el término, de gran interés para el tránsito de personas, animales y vehículos agrícolas, que debe ser protegida de ocupaciones ilegales y mantenida para atender las demandas de un turismo verde creciente. En este mismo sentido hay dos elementos territoriales que facilitan la accesibilidad hacia la Sierra y cuyo uso debe ser potenciado mediante acciones de adecuación: el Camino Viejo del Santuario y el trazado abandonado del antiguo ferrocarril Marmolejo-Puertollano.

El **autobús** es el medio de transporte predominante para las conexiones a nivel estatal y autonómico. En las líneas que conectan el término y la comarca debe mejorarse el nivel de servicio siendo prioritario el aumento de frecuencias. La prevista ampliación de la Estación de Autobuses facilitará estas mejoras.

La **línea ferroviaria** que pasa por Andújar facilita un buen acceso a la red estatal y a las principales ciudades andaluzas. Sin embargo, como oferta de transporte no se puede considerar adecuada puesto que desde la entrada en servicio de la red de alta velocidad ha perdido importancia, al haberse reducido drásticamente frecuencias y destinos.

Como se viene reclamando durante años, el transporte de viajeros requiere una remodelación que corrija las desigualdades producidas en la movilidad (más servicios, mejores frecuencias, menores tiempos de viaje). En cuanto al **transporte de mercancías**, es claro que el área para actividades económicas en desarrollo InnovAndújar puede resultar atractiva para determinadas actividades por su contigüidad con el ferrocarril. La localización en el área de un Centro Logístico Intermodal aumentará el poder de atracción de esta infraestructura de transporte.

Entre las previsiones de la Administración, en el Plan de Infraestructuras de Andalucía (1997-2007) se plantea potenciar el ferrocarril en la provincia, siendo la adecuación y mejora de la línea Jaén-Córdoba la actuación más relevante.

4.1.3. Infraestructuras básicas en el término municipal

En el Plan Director del **sistema de abastecimiento de agua** de Andujar para el año horizonte de 2019 se hacen unas estimaciones de población de 42.904 habitantes de derecho más 2.600 estacionales. Este horizonte a largo plazo supera los ocho años del programa del PGOU, que se basa en unas proyecciones demográficas de 41.642 habitantes. Sin embargo, como el techo de viviendas de los sectores urbanizados representa un número mayor que éste último, se adopta la población punta del Plan Director para dimensionar los sistemas generales de infraestructura. En cambio, para obtener la capacidad de las redes de los sectores urbanizables se utilizan las proyecciones del PGOU.

En la actualidad, el Sistema de abastecimiento y distribución en la ciudad presenta una serie de deficiencias que, según ha detectado el Plan Director, son básicamente las siguientes:

- Falta de capacidad de depósitos, mal estado de conservación, falta de conexiones.
- Existe una única arteria de distribución y se encuentra en mal estado.
- Materiales antiguos con reducción de secciones y pérdidas de carga elevadas.
- Bajas presiones en zonas altas de la ciudad (Urbanización Mirasierra, Camino al Santuario, Camino de Minguillos) y en el Polígono Ave María.
- Mallado incompleto

Estas deficiencias se van a subsanar con la puesta en marcha de las siguientes actuaciones:

URGENTES:

- Reparación y acondicionamiento de las instalaciones de los depósitos
- Construcción de nuevo depósito de 5.000 m³
- Construcción de nueva arteria general de 600 mm
- Renovación y mallado de redes en mal estado.
- Abastecimiento al Polígono Ave María (nuevo depósito de 750 m³ recién construido)

A MEDIO y/o LARGO PLAZO:

- Construcción de otro depósito 5.000 m³
- Sustitución de la arteria general existente de 600 mm
- Sustitución de arterias generales de fibrocemento
- Resto de renovación y mallado de la red

Con ello en el año horizonte 2019 se atendería a una población de 45.504 habitantes (por encima de los 41.642 previstos por el PGOU) con un consumo día punta de 11.375 m³ y un volumen de regulación de 17.100 m³ que es un 50% mayor que el consumo medio diario.

El **sistema de saneamiento** se basa en la EDAR de la ciudad de Andujar dimensionada para los caudales siguientes:

Caudal medio diario: 9.418 m³/día

Caudal medio horario: 392 m³/h.

Caudal máximo horario en pretratamiento: 1.177 m³/h.

Caudal máximo horario en tratamientos posteriores: 673 m³/h

que corresponde a una población equivalente de 45.000 habitantes (por encima de los 41.642 previstos por el PGOU). En cualquier caso, estas previsiones iniciales están a punto de superarse en la actualidad, como se deduce de la suma de los caudales diarios.

Teniendo en cuenta las limitaciones de capacidades indicadas, el PGOU proponen las siguientes actuaciones en la ciudad y su entorno:

- Conducción de los vertidos de los sectores urbanizables residenciales a la EDAR existente. Para evitar que con el desarrollo de todos los sectores se supere su capacidad, las redes de saneamiento de éstos deberán ser separativas.
- Conducción de los vertidos de la zona sudoeste de la ciudad (mediante bombeo) y del suelo industrial de InnovAndújar a una nueva EDAR en este Polígono.

Para el resto de los asentamientos urbanos en el término, además de la reciente construcción de una EDAR para depurar los vertidos del Polígono industrial Ave María, se prevé una EDAR para los Poblados de San José y Los Villares y otra para La Ropera. Las aguas residuales de los Poblados de Vegas de Triana y Llanos del Sotillo se conducirán a la nueva EDAR prevista en el Parque Empresarial InnovAndújar.

El **sistema eléctrico de media tensión** se basa en la subestación de Andújar que es un centro destacado de la provincia en la que confluyen líneas de transporte de 66 a 220 kilovoltios. Además, tenemos las subestaciones de Encinarejo y Valtocado en el término y la de Puerta Madrid en la ciudad, que atienden las demandas actuales.

Para atender le crecimiento futuro se plantean dos nuevas subestaciones en el núcleo urbano alimentadas por la red de alta tensión:

- Subestación A, dentro del suelo urbanizable de la Fachada Sur, de 2 transformadores de 30 MVA o 3 de 20 MVA, que descargará la subestación de Puerta Madrid destinada a atender las necesidades del Ensanche Este.
- Subestación B, en el suelo urbanizable de Llanos del Sotillo, de las mismas características que la anterior, para atender las demandas de la nueva implantación industrial prevista, de la zona industrial de la Estación y del poblado de Vegas de Triana.

El **sistema de telecomunicaciones** se compone de las dos centrales existentes de Andújar y Peñallana, de 11.545 y 113 líneas respectivamente que dan servicio a la ciudad y pedanías. Según los servicios técnicos de Telefónica tienen capacidad para satisfacer la demanda prevista.

Por la zona Sur del término, en el corredor de la autovía, discurre el **gasoducto** Córdoba-Jaén-Granada, perteneciente a la red de alta presión de 16 bar. Se prevé ampliar el servicio de gas en la ciudad e implantarlo en los sectores industriales.

La nueva organización del sistema de **tratamiento de residuos sólidos**, una vez clausurado el Vertedero Controlado del Consorcio del Guadalquivir, ubicado en el término municipal, supone que el tratamiento y eliminación de residuos sólidos urbanos se llevará a cabo sólo en dos puntos: la planta de compostaje de Linares y la de biometanización de Jaén-Sierra Sur. En estos dos vertederos controlados se depositan sólo los residuos que no pueden ser reciclados una vez separada la materia orgánica y el vidrio, papel o plástico.

4.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ANDÚJAR

4.2.1. La estructura urbana general

La estructura general que se propone para el núcleo urbano recoge en gran medida la establecida en el PGOU vigente y está condicionada por tres tipos de factores: físicos, infraestructurales e históricos.

Los condicionantes físicos mas evidentes son las barreras que el río Guadalquivir y el arroyo Mestanza han supuesto tradicionalmente ante cualquier desarrollo hacia el sur, oeste y norte.

Los principales condicionantes infraestructurales a considerar son los siguientes:

- para propiciar el crecimiento de la ciudad hay que aumentar la dotación actual de agua y mejorar el sistema de abastecimiento y distribución que se encuentra cercano al límite de su capacidad.
- para resolver el saneamiento de la ciudad es preciso aumentar la capacidad del sistema de depuración de aguas residuales y fomentar la utilización de aguas depuradas.
- para atender la demanda de energía eléctrica hay que potenciar hábitos de consumo eficiente así como aumentar y mejorar la infraestructura de transporte y distribución.
- la ciudad requiere la introducción de una mayor diversificación energética (gas natural y energía solar) para posibilitar la reducción de costes de mantenimiento del parque residencial y la implantación de nuevas actividades industriales con menores costes de producción.

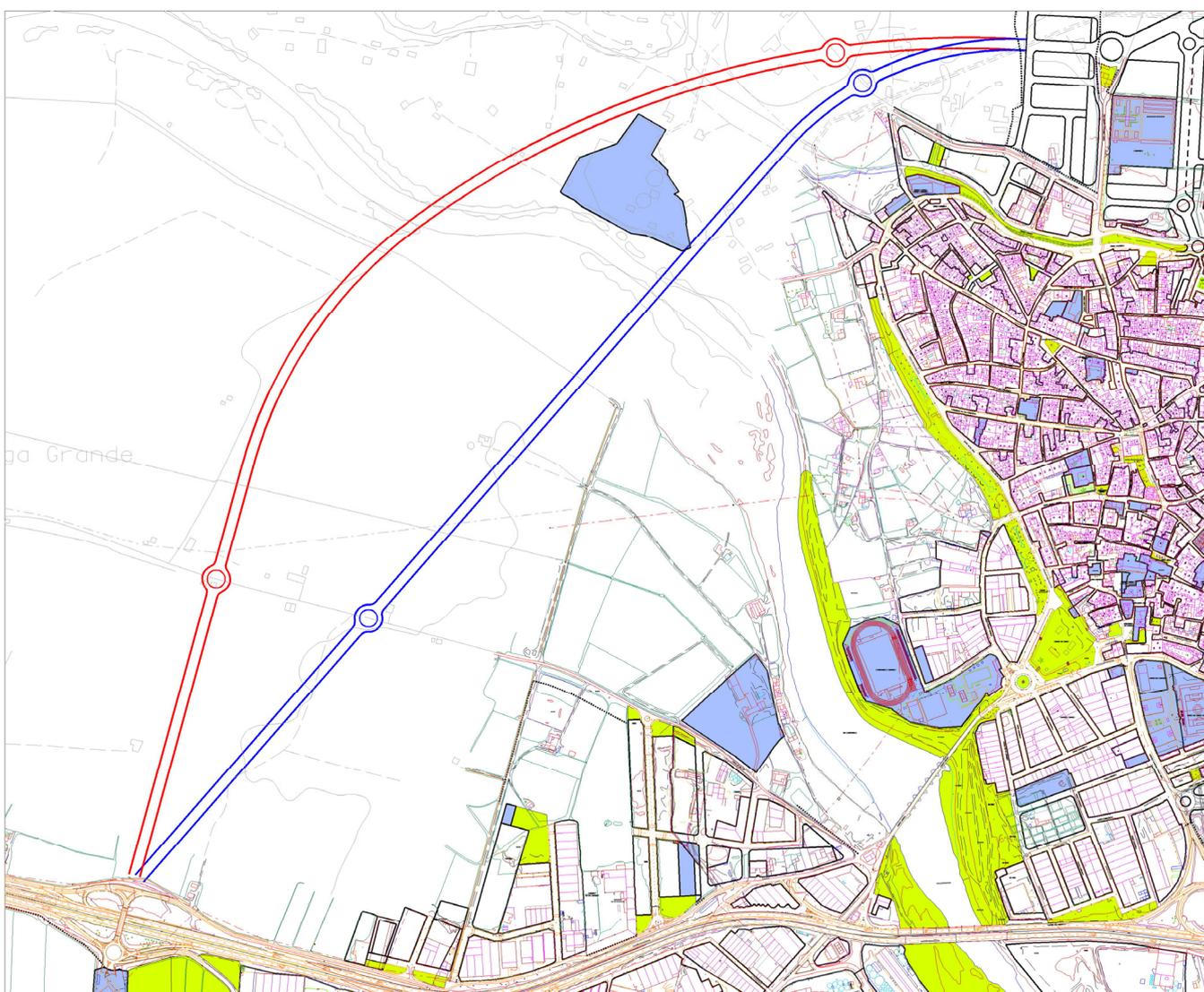
Además de los dos tipos de condicionantes expuestos (físicos e infraestructurales), no puede olvidarse el proceso histórico de formación de la ciudad que ha dado lugar a un determinado patrón espacial de distribución de usos: la industria y los servicios se concentran en determinadas localizaciones (la industria en el suroeste y los recientes desarrollos de servicios terciarios en el este), la residencia ocupa la mayor parte de la ciudad, aunque con intensidades y características diferenciales en cada área y con mezcla, en un porcentaje mayor o menor, de otros usos. Las edificaciones singulares, características y emblemáticas del pasado y del presente de la ciudad, se concentran especialmente en el casco antiguo. Esa heterogénea distribución de usos, reforzada por las determinaciones del PGOU del 89, da lugar a que éstos presenten un peso relativo muy diferente en cada área de la ciudad y, en consecuencia, otorguen a éstas un distinto papel en el conjunto urbano.

Paralelamente a la redacción de este documento, han sido aprobadas modificaciones del PGOU vigente que han supuesto la clasificación de unas 150 hectáreas de suelo en el entorno del núcleo urbano principal para usos industriales (Vegas de Triana y Llanos del Sotillo) lo que ha incidido en la determinación de la estructura urbana a contemplar.

Con todos estos condicionantes esta Revisión de PGOU persigue una estructura urbana caracterizada por:

- Un **sistema viario** concebido a partir de una jerarquización de sus elementos en consonancia con la estructura territorial y los desplazamientos generados entre las distintas piezas que la conforman.

Para garantizar la movilidad en el conjunto de la ciudad se plantea una red principal con nuevas vías de ronda por el sur, por el norte y por el este que conectan las distintas vías de acceso desde la red de carreteras. Este sistema articulado potencia las relaciones de la ciudad con las actividades existentes en la periferia y facilita la descongestión del centro urbano del tráfico de paso. A mas largo plazo, sobrepasando el horizonte de los dos cuatrienios que cubre el PGOU, se plantea la conveniencia de contemplar la continuidad de estas rondas por el Oeste (uniendo la ronda norte desde el camino del Barrero) hasta el nudo existente en la A-4 para conectar así con el área de actividades económicas de InnovAndújar con los trazados indicativos siguientes:



Recogiendo las determinaciones de una Modificación puntual del PGOU en tramitación, la presente Revisión constata el cambio estructural que ha supuesto para el área industrial de la Estación la ejecución, por parte de la Consejería de Obras Públicas,

de la conexión de la carretera de Arjona con la A-4 que ha dejado obsoleto el antiguo tramo de la A-311 que discurría entre las instalaciones de Koipe.

- Una apuesta por la **descentralización del equipamiento y los servicios**, incluido el terciario, sustentada sobre nuevas implantaciones dotacionales que no requieren funcionalmente una localización central. También a escala zonal se proponen nuevas actuaciones de equipamiento y servicios para incrementar los estándares actuales y reequilibrar espacialmente la oferta existente.
- La consolidación de las **actividades industriales** existentes en el sur de la autovía reforzando la especialización de esta zona como eje de actividades industriales al recoger la clasificación de unas 145 hectáreas, aprobada por la CPOTU el 06/11/2006, en paralelo a la redacción de este documento. Con el mismo criterio se mantienen en el borde Oeste de la ciudad los suelos urbanos no consolidados y urbanizables clasificados en el PGOU vigente para acoger nuevos desarrollos industriales
- Una **red de espacios libres de uso público** que incluye desde los de carácter general a los de ámbito local que se integran en la ciudad consolidada. Los nuevos elementos del sistema general de espacios libres se localizan en el sur y el oeste, aumentando la dotación que proporciona el entorno del Guadalquivir y en el este con un nuevo parque lineal sobre el arroyo Minguillos y la nueva ronda viaria prevista.
- El grueso de los **nuevos desarrollos residenciales** se dispone al este de la ciudad recogiendo todos los sectores cuya clasificación como urbanizables se establecía en el PGOU de 1989 y no han sido desarrollados. En coherencia con las propuestas del PGOU sobre el suelo urbano, se plantea la conveniencia de recuperar la trama urbana regular para los futuros asentamientos: desde la edificación ordenada por manzanas cerradas hasta formas evolucionadas de éstas, que, con carácter mixto y evitando uniformidades indeseables, incluyan también la vivienda unifamiliar adosada o aislada. Se plantea que los nuevos desarrollos no sean exclusivamente residenciales, sino que también incluyan actividades terciarias, así como el necesario equipamiento urbano, organizado según la estrategia de descentralización que se ha comentado antes.

En el siguiente cuadro se refleja la cuantificación numérica de las características generales de la ordenación del núcleo de Andújar que se sintetiza gráficamente en el plano AND-1:

	Hectáreas	VIVIENDAS
SUELO URBANO ¹	379,26	16.917
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ²	31,36	-
SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES COMUNITARIAS ²	64,61	-
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL ³	55,31	1.998
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Terciario	9,38	-
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL ³	17,17	-
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL ³	21,56	517
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Terciario ³	11,70	-
SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL ³	144,3	-
AMPLIACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	44,03	-

¹ Incluye los Sistemas Generales. El número de viviendas corresponde a las existentes más las que el PGOU posibilita en esta clase de suelo.

² Incluye los Sistemas Generales en suelo urbano y los adscritos al urbanizable sectorizado.

³ Incluye los Sistemas Generales adscritos.

4.2.2. La ordenación del suelo urbano de la ciudad

El ámbito que se propone como suelo urbano coincide en gran medida con el así clasificado en el PGOU vigente. Aparte de los ajustes puntuales concretos para adecuarlo a parcelas catastrales, la única modificación reseñable responde a la inclusión de los sectores de suelo urbanizable desarrollados y cuya urbanización ha sido ejecutada o se encuentra en proceso o en tramitación. En total se clasifica como suelo urbano una superficie de 379,26 hectáreas lo que supone un 8,6% más sobre la clasificada en el PGOU vigente (349,21 Ha).

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

- por una parte, los terrenos consolidados por la edificación y con unas características bien definidas de ordenación, usos y aprovechamientos que suponen mas del 75% de esta clase de suelo.
- por otra parte aquellos otros terrenos (17,6 hectáreas que suponen el 4,6% del suelo urbano) que pueden catalogarse como “vacíos urbanos” (suelo urbano no consolidado según la terminología de la legislación urbanística) bien porque aún están libres de edificaciones o bien porque el estado de abandono o infrautilización de las que existen obligan a considerar la necesidad de su puesta en uso para albergar nuevas edificaciones y actividades urbanas y, fundamentalmente, para mejorar el funcionamiento, la trama urbana, las dotaciones y los servicios y la imagen de la ciudad. Constituyen los ámbitos que, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, demandan actuaciones integrales de urbanización.
- también se consideran suelo urbano (en distintos grados de consolidación) los ámbitos que cuentan con instrumentos de planeamiento, en diferentes fases de tramitación, que el Ayuntamiento considera adecuado incorporarlos al nuevo PGOU y que suponen 76,36 hectáreas (el 20,1% del suelo urbano de la ciudad).
- por último, un ámbito destinado a incrementar las dotaciones públicas (los Jardines del Val como nuevo elemento del sistema de espacios libres) sin necesidad de abordar su reurbanización integral, por lo que se contempla, de acuerdo con el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de suelo (*Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio 8/2007*), como una actuación de dotación

Suelo urbano consolidado

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

La calificación urbanística de este suelo se plantea sobre la base de definir tres grandes tipologías de la edificación para albergar usos residenciales: conservación ambiental, manzana cerrada y vivienda unifamiliar de acuerdo con las tipologías dominantes en la actualidad. También se contempla una ordenanza cuyo objeto es el mantenimiento de las

condiciones actuales de determinadas áreas consolidadas que provienen de actuaciones unitarias y responden a condiciones establecidas por instrumentos de planeamiento.

Dentro de cada tipología se establecen grados o categorías para matizar, en ámbitos concretos, parámetros tales como alturas, ocupación, edificabilidad, usos pormenorizados, etc.

La ordenanza de conservación ambiental, que el PGOU vigente aplica al ámbito del Conjunto Histórico, extiende ahora su aplicación a las manzanas que la nueva Delimitación del Conjunto Histórico de Andújar incluye así como al resto de las parcelas que, siendo exteriores a la delimitación, dan frente a ella en sus bordes norte y este.

Se plantean así mismo ordenanzas específicas para los usos industrial y terciario, aplicables a todos los terrenos que actualmente albergan tales usos. Recogiendo una Modificación en tramitación del PGOU se clasifican como suelo urbano con la ordenanza 6 "Industrial" (pero con la condición de que no puedan ser ocupados por edificaciones o instalaciones), que es la que se aplica a los terrenos limítrofes de Koipe, los 5.614 m² de suelo que formaban parte del antiguo trazado de la carretera A-311 a su paso por esta zona industrial.

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

El tratamiento de los vacíos urbanos

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

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

Los 12 ámbitos que se delimitan como "Unidades de Ejecución" en la ciudad suponen en total una superficie de 17,6 hectáreas (poco más del 4,6% del suelo clasificado como urbano) y se grafían en los planos de calificación del suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000. De su desarrollo se obtendrían 18.012 m² de nuevas zonas verdes y 10.046 m² de suelo para equipamientos. Además, del desarrollo de la Unidad de Ejecución A11, en los términos del Convenio suscrito el 6/11/2008, el Ayuntamiento obtendrá 24.287 m² de suelo y el edificio del Seminario de los Padres Paules para destinarlo a equipamiento público en una zona de borde de la ciudad especialmente necesitada de este tipo de dotaciones.

También se contempla un pequeño ámbito (menos de 2.700 m²) en el borde suroeste del Conjunto Histórico para cuyo desarrollo debe redactarse un Plan Especial. El objetivo es

abordar una actuación de renovación de un área muy deteriorada y adecuar el espacio de contacto del Parque de Colón con el caserío que constituye un tramo de la fachada del Conjunto Histórico sobre la Vega del Guadalquivir.

Algunas de las Unidades de Ejecución de uso residencial (A3, A6, A7, A8 y A12) ya estaban delimitadas en el PGOU de 1989. En consecuencia, para calcular el número de "nuevas" viviendas que contempla el PGOU a los efectos del cumplimiento del POTA, se considera la edificabilidad asignada a las Unidades A5, A9 y A11 y al Plan Especial (58.662 m²), lo que supone que, para una media de 95 metros cuadrados construidos por vivienda, el total de nuevas viviendas en este suelo es de 618.

Otros cinco ámbitos en los que, por sus reducidas dimensiones o porque la renovación prevista no tiene trascendencia, las propuestas para su desarrollo no suponen actuaciones de reurbanización, se delimitan como Estudios de Detalle.

Por último, los Jardines del Val se incluyen en un ámbito delimitado, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, como "Actuación de Dotación" pues responde plenamente a los objetivos contemplados en tal precepto legal. De su ejecución el Ayuntamiento obtiene casi 7.000 metros cuadrados, con un interesante arbolado, para su destino al sistema de espacios libres públicos.

Áreas en desarrollo

Las áreas en las que existe planeamiento de desarrollo en tramitación o en ejecución se contemplan en esta revisión del PGOU como "Áreas con Planeamiento Incorporado". Se trata de diecisiete áreas con distinto grado de desarrollo contempladas por el PGOU de 1989 y sus modificaciones (desde los sectores PP-1 y PP-2 prácticamente construidos hasta el sector SUNP-1 en proceso de sectorización, pasando por el PP-3 urbanizado y en proceso de modificación de sus determinaciones o el PP-4 parcialmente urbanizado y edificado) para las que la presente Revisión del PGOU se limita a recoger las determinaciones establecidas en los documentos de planeamiento aprobados porque, aunque en algún caso no hayan culminado su tramitación, se considera oportuno mantener las expectativas acordadas con el Ayuntamiento (en algún caso mediante la firma de Convenios Urbanísticos) para su desarrollo.

También es reseñable la posibilidad de obtener un aparcamiento público, de unas 100 plazas, en el centro histórico una vez culminada la tramitación del Estudio de Detalle en la calle Juan Robledo, recogido como API en la presente Revisión.

4.2.3. Ordenación y características del suelo urbanizable

Del suelo clasificado como urbanizable por el PGOU de 1989, salvo los sectores SUNP-2 y parte del SUNP-3 todos los demás han iniciado y en algunos casos culminado su proceso de desarrollo. Este suelo clasificado como urbano o urbanizable por el planeamiento vigente (ya sea por el PGOU de 1989 o por Modificaciones de éste) y que se encuentra en diversas fases de desarrollo, el PGOU lo contempla, tal como se ha señalado en el apartado anterior, como Áreas con Planeamiento Incorporado o como suelo urbanizable ordenado. El resto del **suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento vigente** y que no se ha desarrollado (sectores industriales y sector SUNP-2 residencial) se recogen en esta revisión como suelo urbanizable sectorizado (sectores S-5 y S-6 industriales y S-7 residencial) tanto por la pertinencia de su desarrollo en el marco de la estructura urbana prevista como por las expectativas que su previa clasificación han generado.

En relación con el **nuevo suelo urbanizable** se han tenido en cuenta las escasas expectativas de crecimiento de los poblados por lo que la propuesta de clasificación de suelo para albergar los nuevos desarrollos urbanos (salvo pequeñas áreas previstas en los poblados) se ha centrado en el núcleo urbano de Andújar y se ha basado en los siguientes criterios básicos:

- extender, sin solución de continuidad, la superficie de suelo actualmente ocupada por actividades y usos urbanos;
- ocupar aquellos terrenos que por sus características topográficas y geológicas ofrecen mejores condiciones para el desarrollo urbano,
- colaborar a conseguir una malla viaria que envuelva el ámbito urbano consolidado y facilite sus conexiones con la red de carreteras que confluyen en el núcleo, y
- sectorizar la mayoría del suelo para facilitar la gestión de su desarrollo

De la aplicación de estos criterios a la delimitación de los nuevos suelos destinados a albergar los futuros desarrollos del núcleo urbano de Andújar, se ha obtenido la propuesta que se grafía en el plano AND-1 y que se compone de tres paquetes de suelo urbanizable sectorizado (el ensanche residencial del este, tres sectores industriales en el oeste de la ciudad y un área de usos terciarios en las inmediaciones del cementerio) y dos paquetes de suelo urbanizable no sectorizado (la fachada Sur para usos terciarios y de equipamiento) y el borde norte de la ciudad para usos residenciales.

El Ensanche residencial del Este

En el borde este de la ciudad, además de recoger el sector ya clasificado en el PGOU vigente (el antiguo SUNP-2 se recoge como S7), se delimita una superficie de nuevo suelo urbanizable de poco más de 49 hectáreas que, dividida en dos sectores (S-3 y S-4), incluye los terrenos donde se han concentrado las mayores expectativas de crecimiento de la ciudad de forma que algunos propietarios habían planteado con anterioridad iniciativas para su desarrollo dando continuidad al suelo urbanizable clasificado por el PGOU de 1989.

Estas expectativas de extensión del núcleo se deben, por una parte, a la recualificación que ha sufrido esta zona de la ciudad tras la ejecución de nuevos equipamientos (Piscina cubierta, Hospital, etc.) y servicios (dotación comercial y de ocio en Parque Europa); por otra parte, a la especial aptitud que estos terrenos ofrecen, por su topografía llana y relativamente elevada, para nuevos desarrollos residenciales (especialmente de vivienda unifamiliar), y por otra por las dificultades que supone la existencia de las barreras naturales y artificiales existentes en los otros bordes sur (autovía), norte (arroyo Mestanza) y oeste (río Guadalquivir) de la ciudad.

Los tres objetivos básicos de la clasificación como urbanizables de estos terrenos son: obtener el tramo oriental de una nueva ronda exterior que conecta el acceso Este desde la autovía con la carretera del Santuario, el camino del Calvario y los caminos del Pino y Maroterías; obtener suelo para la localización de una gran dotación de zona verde y equipamiento público deportivo-recreativo en relación con un nuevo parque lineal sobre el arroyo de Minguillos, y poner en el mercado una notable oferta de viviendas unifamiliares.

En la ordenación de los sectores S-3 y especialmente del S-4, deben tomarse las medidas oportunas y proyectarse las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones por avenidas de 500 años de periodo de retorno del arroyo de Minguillos. En todo caso, la delimitación de ambos sectores, S-3 y S-4 ha venido impuesta por la exigencia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos que, teóricamente, pueden encontrarse en tal situación de inundabilidad.

En total se clasifica nuevo suelo (sectores S-3 Ensanche Noreste y S-4 Ensanche Sureste) para unas 1.720 viviendas además del sector S-7 que recoge el ámbito SUNP-2 del PGOU de 1989. Junto con las aproximadamente 715 previstas en los ámbitos API "Calvario PP5" y UE-A11 "Seminario", suponen un total de casi 2.660 nuevas viviendas para esta zona oriental del núcleo.

La fachada Sur

Las aproximadamente 22 hectáreas de suelo situadas entre el límite del suelo urbano y la autovía A-4 y desde el cruce de la carretera de Los Villares bajo la autovía (Parque Empresarial Europa) hasta el acceso oeste a la ciudad desde la A-4, constituyen un ámbito clave para resolver los problemas de funcionalidad y de imagen urbana que padece la ciudad en su borde meridional en relación con el trazado de la A-4 y sus conexiones con el núcleo urbano.

La necesidad de proceder a la regeneración urbanística y paisajística de este borde sur de la ciudad, de mantener las protecciones de un eje infraestructural de la categoría de la A-4, de contemplar la existencia de la Cañada Real de Marmolejo, de considerar los problemas que supone la condición de inundables para el periodo de retorno de 500 años de parte de estos terrenos y de extender el crecimiento de actividades y usos urbanos a estos suelos marginales, condujeron a que el Ayuntamiento solicitara a la EPSA la redacción de unos *Estudios Previos sobre la Fachada Sur de Andújar*. Tras el análisis crítico de este documento y del contenido de la Declaración Previa de Impacto Ambiental del PGOU aprobado inicialmente, el Ayuntamiento decidió abordar el tratamiento del área en el marco de la

Revisión del PGOU recogiendo la delimitación de un ámbito de nuevo suelo urbanizable no sectorizado de casi 12 hectáreas que:

- remata con una trama ordenada y racional el suelo urbano del sur de la ciudad y proporciona continuidad al viario y los usos y actividades residenciales y productivas existentes en esta zona de la ciudad
- respeta la continuidad, con su anchura legal, de la Cañada Real de Marmolejo hasta el límite del suelo urbano,
- introduce un nuevo eje viario estructurador que canaliza los tráficos este-oeste de la ciudad ofreciendo una alternativa a la utilización para desplazamientos cortos de otros viarios urbanos interiores hoy sobrecargados y a la utilización para desplazamientos mas largos de la propia autovía,
- sitúa un parque lineal en relación con el nuevo viario estructurador para reequilibrar la dotación de zonas verdes del sistema general de la ciudad, introduce una nueva dotación del sistema general de equipamiento y mejora la imagen que se obtiene de la ciudad desde la autovía y desde el acceso oeste de ésta al núcleo urbano,
- en su ordenación deben tomarse las medidas oportunas y proyectarse las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones por avenidas de 500 años de periodo de retorno, y
- mantiene el resto del ámbito (unas 10 hectáreas) como suelo no urbanizable de especial protección por su condición de inundables.

La ordenación que se plantea y que se recoge de forma indicativa en los planos AND-2.4 y AND-2.5 proporciona continuidad a la trama viaria existente en el borde sur de la ciudad enlazándola con el nuevo eje viario principal que conecta, mediante glorietas de unos 30 metros de diámetro, los dos accesos a la ciudad desde la autovía A-4 (de acuerdo con las soluciones contempladas en los estudios previos redactados por el Ministerio de Fomento) y el de la carretera de Los Villares.

El suelo urbanizable residencial del Norte

La necesidad de conseguir una estructura viaria general que solucione los problemas de movilidad en la mitad norte de la ciudad, condujo a que en el documento aprobado inicialmente se plantease el cierre de una vía de ronda por el Norte, para unir el acceso Este a la ciudad desde la Autovía con la carretera de la Cadena y el camino de El Barrero. Con ese objetivo se delimitó un área de terrenos reservados para ampliar el patrimonio municipal de suelo de forma que el Ayuntamiento pudiera abordar la ejecución de esa vía. Tras el periodo de exposición pública y en función de las alegaciones recibidas, el Ayuntamiento ha considerado conveniente clasificar ese área como suelo urbanizable residencial, de baja densidad, para que su desarrollo suponga la ejecución del tramo de la ronda Norte incluido en el ámbito.

Como su ejecución no se considera urgente, no se programa su desarrollo por lo que se contempla como un ámbito no sectorizado.

El suelo urbanizable industrial de Llanos del Sotillo (InnovAndújar)

En la margen sur de la autovía A-4, en continuidad con el suelo ocupado por instalaciones productivas en el entorno de la Estación de ferrocarril, paralelamente a la tramitación de la Revisión del PGOU, se tramitó una Modificación Puntual del planeamiento vigente que fue aprobada definitivamente por la CPU el 02/11/2006.

El PGOU recoge íntegramente, como suelo urbanizable ordenado, las determinaciones de la Modificación así como las de los instrumentos de desarrollo y gestión de dicha modificación: Planes Parciales de los cuatro sectores aprobados definitivamente y Proyecto de Urbanización y "Documento Marco de Sistemas Generales" aprobado definitivamente el 30/06/2008.

Se trata de un ámbito con topografía plana y cuya ordenación se estructura sobre un eje longitudinal que conecta con la autovía en los nudos existentes al este, que proporciona acceso a la Estación de Servicio y cuya glorieta de distribución debe ser remodelada (ampliada) de acuerdo con su nueva función, y al oeste en el límite con Marmolejo.

Teniendo en cuenta las dimensiones de la actuación, sus exigencias de infraestructuras y servicios urbanos son especialmente importantes (contempla la depuración de los vertidos mediante una nueva EDAR, la dotación de energía eléctrica mediante la construcción de una subestación transformadora y nuevos tendidos de líneas de alta y media tensión, la conexión con la red de distribución de gas y con una moderna red de telecomunicaciones) por lo que el Ayuntamiento ha establecido, en paralelo pero independientemente del PGOU, la fórmula concreta para la gestión de su desarrollo.

El suelo urbanizable sectorizado industrial

Entre el camino del Cementerio y la carretera a La Ropera, en continuidad con el suelo ocupado por instalaciones productivas en esa zona norte de la ciudad y recogiendo una iniciativa propuesta durante la exposición pública del Avance por los propietarios de los terrenos, se clasifica un sector de 6,7 hectáreas como suelo urbanizable industrial.

La ordenación que se plantea reajusta la propuesta presentada por la propiedad en el sentido de posibilitar la futura continuidad de la Ronda Norte hacia el oeste, aumentar la dotación de zonas verdes y mejorar el primer tramo de la carretera a La Ropera.

Además de este nuevo sector para usos industriales en el borde occidental del núcleo, al norte de la Autovía, se recogen otros dos ámbitos ("Fundición" y "Oeste Fundición") ya clasificados por el PGOU de 1989 a los que, de acuerdo con los resultados del Estudio Hidrológico elaborado y de la Declaración de Impacto Ambiental del PGOU aprobado inicialmente, se les impone la condición de que, en su ordenación, se tomen las medidas oportunas y se proyecten y ejecuten las infraestructuras necesarias para asegurar su defensa ante inundaciones por avenidas de 500 años de periodo de retorno.

El suelo urbanizable para usos terciarios

La necesidad de conseguir una estructura viaria general que solucione los problemas de movilidad en la mitad norte de la ciudad, condujo a que en el documento aprobado

inicialmente se plantease el cierre de una vía de ronda por el Norte, para unir el acceso Este a la ciudad desde la autovía A4 con la carretera de la Cadena y el camino de El Barrero.

Con ese objetivo se delimitó un área de terrenos reservados para ampliar el patrimonio municipal de suelo de forma que el Ayuntamiento pudiera abordar la ejecución de esa vía. Durante el periodo de exposición pública del PGOU aprobado inicialmente el Ayuntamiento recibió una propuesta para desarrollar una actuación para implantar usos terciarios en las inmediaciones del Cementerio, en la que además de colaborar en la ejecución del tramo final de la Ronda Norte (conexión con el camino de El Barrero) el promotor se comprometía a ceder al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la urgente ampliación de las instalaciones del Cementerio.

El acuerdo alcanzado con los promotores de la propuesta ha conducido a clasificar el ámbito (poco mas de 9 hectáreas) como suelo urbanizable sectorizado para usos terciarios al que se le asigna la obtención del elemento del Sistema General de Dotaciones destinado a acoger la ampliación de Cementerio municipal.

Cuantificación del suelo urbanizable

La propuesta global de clasificación de suelo urbanizable en el núcleo urbano principal y su entorno supone una oferta de esta clase de suelo, incluyendo los sistemas generales interiores, de 114,35 hectáreas (de las que 17,17 son para usos industriales y 21,1 para usos terciarios y dotacionales) y 2.515 viviendas. Su cuantificación, que no contempla el área industrial Innovandújar al sur de la Autovía, se resume en las siguientes cifras:

ZONA	SECTOR Y USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS
INDUSTRIAL CLASIFICADO EN EL PGOU VIGENTE	S-5. FUNDICIÓN. INDUSTRIAL	22.370	-
	S-6. OESTE FUNDICIÓN. INDUSTRIAL	82.446	-
ENSANCHE ESTE	S-3. ENSANCHE NORESTE. RESIDENCIAL	245.996	872
	S-4. ENSANCHE SURESTE. RESIDENCIAL	246.225	908
	S-7. ANTIGUO SUNP-2	61.975	218
FACHADA SUR	NS-2. FACHADA SUR. TERCIARIO/DOTACIONAL	116.984	-
CEMENTERIO	S-2. TERCIARIO NORTE	93.850	-
	S-1. CARRETERA DE LA ROPERA. INDUSTRIAL	66.912	-
MESTANZA	NS-1. RESIDENCIAL	206.765	517

Ante la posibilidad de establecer condiciones mas concretas para el desarrollo de esta clase de suelo, en la serie de planos AND-2 y en las fichas de cada sector se ofrecen propuestas esquemáticas de ordenación indicativa de los sectores urbanizables contemplados.

4.2.4. Red viaria y tráfico urbano

Las propuestas del PGOU para mejorar el estado y funcionamiento de la red viaria urbana y ordenar el tráfico de los futuros ensanches se grafían en el plano AND-3A a escala 1/5.000 y se resumen en:

- obtener una red viaria principal radioconcéntrica,
- eliminar la congestión del centro,
- ordenar el tráfico de las áreas urbanas y del suelo urbanizable, y
- potenciar el transporte público y los desplazamientos no motorizados.

En la actualidad, la capacidad de los accesos a Andújar son adecuados para los niveles actuales de tráfico, tanto los principales desde la autovía (que sin embargo deben mejorarse en cuanto a su estado e imagen) como los secundarios de las carreteras del Santuario, de La Ropera y de Los Villares. En los tres casos se plantea mejorar su conexión con la red urbana.

La ejecución de la nueva conexión de la carretera de Arjona con la A-4 ha dejado obsoleto el antiguo acceso a la ciudad, a través del área industrial de la Estación, desde dicha carretera. Por ello, recogiendo las determinaciones de una Modificación puntual del PGOU en tramitación, se plantea posibilitar que el suelo público del antiguo trazado pueda integrarse en los usos industriales que caracterizan la actividad urbana de la zona.

Para distribuir hacia las distintas zonas urbanas los tráficos canalizados por los accesos a la ciudad al norte de Guadalquivir se propone una vía de ronda que en su tramo meridional, a lo largo de la Fachada Sur, conecta los accesos Este de la A-4, el de la carretera de Los Villares y el Oeste de la A-4, y en su arco noreste conecta el acceso Este de la A-4 con el de la carretera del Santuario, el de la carretera de La Cadena, el del Cementerio y el de la carretera de La Ropera. A más largo plazo deberá contemplarse la conexión sobre el río hasta el nudo existente en la Autovía para conectar con el área industrial de Llanos del Sotillo.

La red principal existente necesita obras de remodelación y mejora para aumentar la fluidez de la circulación general. Además, en algunas intersecciones se alcanzan intensidades elevadas que las colapsan y crean problemas de seguridad, por lo que deben ser remodeladas y reguladas (antigua carretera N-IV a la altura del Parque de Bomberos, Puerta del Sol y otras menos importantes). En el cuadrante Noreste se amplía la red con nuevas vías radiales y una de circunvalación interior de los sectores urbanizables.

En el centro urbano se han acometido actuaciones de peatonalización y renovación de pavimentación y mobiliario urbano, de control del tiempo de estacionamiento (ORA) y de construcción de un aparcamiento subterráneo. Sin embargo, parece necesario insistir en tareas de concienciación ciudadana puesto que, por ejemplo, a pesar de que siguen existiendo dificultades de aparcamiento en superficie, el grado de ocupación del aparcamiento público del Mercado de Abastos se mantiene anormalmente bajo.

Esta política debe complementarse con la de ofrecer plazas de aparcamiento no tanto en el interior del conjunto histórico sino en sus bordes para reducir la penetración del vehículo privado en un área especialmente sensible al tráfico rodado. En cualquier caso, ello no debe descartar el aumento controlado de la dotación de aparcamiento en el centro urbano

por lo que están en estudio ubicaciones alternativas o complementarias⁴ a la propuesta barajada inicialmente de construir un nuevo aparcamiento subterráneo en la Plaza de España que por su localización central, junto al Ayuntamiento y en el área principal de actividad cívica de la ciudad, se había considerado adecuada.

Por último, se debe asumir la conveniencia de integrar los desplazamientos en bicicleta como modo alternativo y complementario dentro de un nuevo modelo de transporte sostenible. Dadas las relativamente cortas distancias a recorrer y a la topografía poco accidentada del núcleo urbano de Andújar, la bicicleta es una alternativa adecuada para buena parte de la población. Los posibles itinerarios, a diseñar en el marco del “Plan Integral de Movilidad y Tráfico” cuya redacción se programa en el primer cuatrienio, deben unir las áreas centrales, ya acondicionadas para su uso compartido con el peatón, con las nuevas áreas residenciales y los espacios libres y zonas verdes donde resulta más fácil adecuar el viario para ser utilizado en los desplazamientos en bicicleta.

⁴ El Estudio de Detalle en la calle Juan Robledo, aprobado definitivamente el 19/06/08 y recogido en la presente Revisión, responde a estos criterios permitiendo obtener 100 plazas de aparcamiento público y 50 plazas de aparcamiento privado.

4.3. OTRAS ÁREAS URBANAS

4.3.1. El tratamiento de los poblados

La ordenación que se plantea para los núcleos rurales, está muy en consonancia con las escasas expectativas de crecimiento, poblacional y de actividad económica, que presentan así como con la mas que aceptable dotación de equipamientos públicos con la que cuentan.

En el caso de **El Sotillo**, la propuesta para su ordenación recoge los criterios de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en el sentido de proteger sus originales características tanto urbanísticas (una plaza central alargada con equipamientos públicos en medio, permeabilizados por soportales, unas calles en fondo de saco para acceso de maquinaria agrícola y aperos a las traseras de las edificaciones y unas calles peatonales semicubiertas de acceso a las 90 viviendas originales) como arquitectónicas (tipología de sus viviendas, en una y dos plantas, configurando los pasajes que cubren parcialmente las calles peatonales). Ello se traduce en la catalogación del núcleo primitivo y en la exigencia de mantener los volúmenes edificados y las características compositivas y de acabados de las edificaciones originales.

En el plano AND-2.1 a escala 1/2.000 se recoge la clasificación como suelo urbano de las 5,55 hectáreas que incluyen el ámbito consolidado en la actualidad por la edificación residencial así como las dotaciones públicas (equipamientos y zonas verdes) existentes reajustando la calificación del PGOU vigente a la situación actual. Para las edificaciones residenciales que no forman parte del núcleo original se aplican las ordenanzas de edificación nº 3 y 8 Vivienda Unifamiliar y Poblados de Colonización, en función de las características de las edificaciones existentes o previstas.

La necesidad de nuevo suelo para albergar su crecimiento a corto-medio plazo (además de destinar el antiguo almacén sindical a la construcción de viviendas) se prevé en torno a las dos hectáreas de superficie (unas 70 nuevas viviendas). El PGOU propone dos zonas de crecimiento subdivididas a efectos de gestión en cuatro Unidades: con las tres UEs del borde occidental se ordena una superficie de 10.358 m² y con la UE-S4 se ordenan 11.327 m² del borde oriental. Con su desarrollo el Ayuntamiento obtendrá suelo para unas 23 viviendas de protección pública.

La propuesta de ordenación del Poblado de **La Ropera**, que delimita 5,18 hectáreas de suelo urbano consolidado y que se recoge en el plano LR-1 a escala 1/2.000, mantiene prácticamente en su integridad las determinaciones del PGOU vigente recogiendo las dos zonas previstas para albergar las nuevas viviendas que puede demandar a medio plazo el crecimiento del poblado en la margen sur de la Ronda de San Isidro delimitando dos Unidades de Ejecución que sobre una superficie de 7.165 m² permitirían la construcción de unas 30 viviendas de las que al menos la mitad serán de promoción pública.

En el caso del Poblado de **Los Villares**, la propuesta de ordenación reajusta la calificación del PGOU vigente a la situación actual tal como se recoge en el plano AM-1.29 a escala 1/2.000, destinando a la construcción de viviendas el almacén sindical y calificando como equipamiento deportivo los terrenos que realmente se destinan a ese uso. Además de las 5,3 hectáreas de suelo urbano consolidado, se delimita un Área de reserva para

ampliación del patrimonio municipal de suelo, de unos 9.220 m², con el objetivo de destinarla a albergar las nuevas viviendas que puede demandar a medio plazo el crecimiento del poblado. También se delimita una Unidad de Ejecución, la VII, con el objetivo de obtener los terrenos necesarios para urbanizar la ronda sur del poblado.

En el caso de **Vegas de Triana**, teniendo en cuenta las dificultades que supone para su crecimiento el encontrarse rodeado por los canales de riego y la topografía de su borde sur, la propuesta para su ordenación, que se recoge en el plano VT-1 a escala 1/2.000, delimita 2,4 hectáreas de suelo urbano y mantiene prácticamente en su integridad tanto la delimitación como las determinaciones del PGOU vigente. Al norte del canal se delimita un área reservada para patrimonio público de suelo, con una superficie de poco más de una hectárea, con el objetivo de destinarla a viviendas protegidas para albergar el posible crecimiento del núcleo. Por lo que se refiere a la clasificación/calificación del suelo, los cambios se limitan a incluir los patios traseros de las edificaciones que constituyen su borde norte y a calificar como equipamiento la parcela que limita con la iglesia y que alberga el consultorio médico y el punto de lectura. Para mejorar su acceso se programa la realización de un nuevo viario que enlace el poblado directamente con la carretera A-311.

La propuesta de ordenación del Poblado de **San José de Escobar**, que delimita 2,27 hectáreas de suelo urbano consolidado y que se recoge en el plano SJ-1 a escala 1/2.000, reajusta las determinaciones del PGOU vigente en el sentido de:

- calificar como equipamiento deportivo los terrenos que se destinaban a zona verde pero que en la actualidad albergan realmente ese uso,
- calificar como zona verde los terrenos que rodean la iglesia y que no se van a destinar al uso de equipamiento previsto anteriormente,
- incluir en suelo urbano una reciente construcción en el borde sur, y
- calificar como suelo residencial los terrenos ocupados por viviendas al norte de la zona de juegos infantiles.

Para facilitar la obtención del suelo necesario para construir nuevas viviendas de protección pública y resolver la depuración del poblado, se delimita un área reservada para patrimonio público de suelo con el objetivo de destinarla a viviendas protegidas para albergar el posible crecimiento del núcleo.

4.3.2. El Santuario y su entorno

El PGOU consolida la ordenación detallada del ámbito del Santuario establecida en el Plan Especial aprobado por la CPU el 22 de julio de 1994, junto con las modificaciones puntuales aprobadas en 1996 y en 2000. La primera de estas modificaciones para aumentar el suelo destinado a Peñas romeras y la segunda para adecuar la normativa de usos y volumen aplicable a este tipo de suelo con el objetivo de evitar que en el futuro se pueda reproducir el negativo impacto que supuso para el entorno del Santuario el desarrollo de dos actuaciones (especialmente una de ellas) que bajo la denominación de "peñas" son en realidad dos promociones de viviendas unifamiliares de segunda residencia.

De acuerdo con lo establecido en la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente, ha sido necesario ajustar la delimitación del suelo urbano a las exigencias del Parque Natural lo que ha supuesto reducir su extensión.

La experiencia municipal en el manejo de este espacio aconseja el mantenimiento de la ordenación existente introduciendo retoques puntuales que se refieren a aumentar la superficie de suelo destinado a:

- acoger los equipamientos que se implantan provisionalmente durante los días de romería y cuya localización idónea se considera que debe ser en el área central del acceso principal al Santuario. En este sentido, esta zona que el Plan Especial calificaba como zona verde y que de hecho se destina a acoger este tipo de dotaciones, se califica ahora como equipamiento de acuerdo con el uso real que tiene durante los días de afluencia masiva al Santuario. En cualquier caso, el resto del año el uso de estos terrenos sigue siendo el de área recreativa y de expansión como espacio libre público,
- la dotación de servicios urbanos, junto a las casas de cofradías, como localización mas adecuada en relación con las necesidades de las áreas de estacionamiento de carretas, autobuses y turismos, y
- casas de cofradía y peñas romeras ante las peticiones de nuevas implantaciones y cuya localización se plantea en paralelo con las implantaciones que se han producido recientemente.

El resto de determinaciones de la ordenación vigente se mantienen (salvo en lo que se refiere a unificar la calificación del suelo destinado a casas de cofradía y peñas romeras bajo la denominación de "edificaciones romeras"), incluyendo los ajustes de superficies que, en función de la nueva cartografía disponible, se han realizado para la Unidad de Ejecución pendiente de desarrollar. También se produce un cambio terminológico en la calificación de una parte de los terrenos que los días de concentración masiva al Santuario se utilizan como aparcamiento, básicamente de autobuses, y que el Plan Especial calificaba como zonas verdes en el interior de la extensa zona calificada como áreas libres. Ante la utilización real que se da a estos terrenos parece conveniente que, manteniendo en cualquier caso su calificación como espacios libres de uso público, se consideren, igual que el resto, como áreas libres ya que su utilización va a seguir siendo la misma los días de afluencia masiva al Santuario y el resto del año como área recreativa y de expansión como espacio libre público.

El ámbito del Santuario y su entorno, enclavado en el Parque Natural, soporta las situaciones más conflictivas en los momentos en los que se producen las tradicionales concentraciones masivas. Estas situaciones tienen que ver con la dificultad para proporcionar los servicios y las infraestructuras necesarias para atender adecuadamente a la población que en esos momentos las demanda, así como con la necesidad de organizar e implementar un riguroso Plan de Protección Civil que facilite la cobertura material que tales situaciones precisan.

En este sentido, el PGOU afronta el tratamiento de este ámbito no solo desde el punto de vista de establecer una calificación del suelo que permita desplegar los medios e instalaciones precisas para afrontar adecuadamente las situaciones de riesgo que se

producen, sino también desde el punto de vista de la necesidad de adecuar las infraestructuras de acceso (incluyendo vías alternativas de evacuación), abastecimiento de agua, saneamiento, etc. existentes y ampliarlas en la medida de las exigencias de las masivas concentraciones que se producen anualmente. En este sentido se recoge literalmente en el artículo 147.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU la exigencia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental de que cualquier actuación de nueva planta, sea de uso residencial, terciario o equipamiento, se conecte a la red de saneamiento y depuración en perfecto funcionamiento.

4.3.3. El Polígono Ave María

El PGOU se limita a consolidar la ordenación detallada del ámbito establecida en el PGOU de 1989 y en las modificaciones puntuales de que ha sido objeto. El resultado es la clasificación como suelo urbano de 85,1 hectáreas de las que han sido urbanizadas recientemente 16,28 con lo que se han obtenido mas de 137.000 m² netos de suelo industrial.

4.4. EL SUELO NO URBANIZABLE

4.4.1. La clasificación del suelo no urbanizable

El territorio municipal que por sus características físicas y medioambientales y por su aptitud para albergar usos y actividades no urbanas debe detraerse del proceso urbanizador, se clasifica como suelo no urbanizable. La superficie así clasificada supone el 99,2% de la superficie del término.

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46.2 de la LOUA, se contemplan distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección bien por las exigencias de legislaciones específicas, de especial protección por la planificación urbanística y de carácter rural que se delimitan en los planos T-3 de Clasificación del suelo y Usos globales del término a escala 1/10.000 distinguiéndose con los códigos que se indican a continuación.

La distribución de la superficie de cada categoría de suelo se traduce en que el Parque Natural representa el 69,9% del término, los suelos con valores naturalísticos el 11%, los suelos de interés natural el 6,6%, los suelos de especial valor agrícola (vegas y terrazas del Guadalquivir) el 5,9% y el rural (sin valores específicos a proteger) el 5,7%.

Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica

Forman parte de esta categoría los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público o están sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características. Se incluyen las siguientes categorías:

- *Vías Pecuarias*. **SNU-VP**

De acuerdo con la legislación sectorial, a efectos urbanísticos deben clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El término municipal cuenta con una amplia red de vías pecuarias y lugares asociados que, según la Orden Ministerial de 12/06/1955 (BOE de 12/07/1955), tiene una longitud

total de 436,5 kilómetros y se compone de los trazados que se grafían con su número correspondiente en los planos T-3.

- **SNU-PN:** Suelo No Urbanizable de especial protección por su pertenencia al Parque Natural Sierra de Andújar.

Declarado por Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía. Incluye el espacio de la Red Natura 2000 ES6160006 Sierras de Andújar, que coincide con los terrenos correspondientes al Parque Natural, también está designado como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

A efectos de la clasificación urbanística de este suelo la especial protección queda referida a su condición de Parque Natural, pues se conviene que es una figura de perfecta compatibilidad con la ordenación territorial y que además establece una protección y regulación de usos específica en su correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales y su Plan Rector de Uso y Gestión que será la normativa de protección que el PGOU debe recoger.

Debe indicarse aquí las especiales circunstancias en las que se encuentra el Santuario de la Virgen de la Cabeza y su núcleo residencial asociado, lo que implica la coexistencia de un asentamiento urbano dentro del Parque Natural. La delimitación detallada de este enclave de Suelo Urbano queda reflejada en el plano VC-1.

- Red Natura 2000 y Montes públicos. **SNU-VN**

Se incluyen los espacios de la Red Natura 2000 ES 6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena y ES 61600129 Río Jándula, declarados Zonas de Especial Conservación, en aplicación de la "Directiva Hábitats" 92/43 CEE. Asimismo y de acuerdo con la legislación forestal, se incluyen en esta categoría de especial protección los montes públicos Baldíos de La Concepción, La Renegada y Zumacares que no están incluidos en la Red Natura 2000.

- *Otros suelos de Dominio público*

Los suelos del **Dominio Público Hidráulico** se corresponden con los cauces de los ríos Guadalquivir y Jándula y de los arroyos que los alimentan. La delimitación del dominio hidráulico corresponde al Organismo de Cuenca, si bien este límite es más sensible en el borde de la ciudad donde se han producido actuaciones concretas de recuperación y adecuación de márgenes. Estas actuaciones quedan reflejadas en los correspondientes planos de ordenación del casco urbano del núcleo de Andújar. De acuerdo con lo establecido en los artículos 14 y 15 del *Decreto 189/2002, de 2 de julio, de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces*, las zonas adyacentes al río Guadalquivir a su paso por la ciudad que pudieran ser inundables así como las que se consideran de servidumbre y policía se califican como suelo libre de uso y dominio público en el que no se permiten edificaciones sino tan solo actuaciones "blandas", de acondicionamiento y forestación y adecuación de paseos y zonas de estancia para el esparcimiento de la población

En relación con la **Red de Caminos y Carriles Rurales** debe señalarse que son suelos no urbanizables de especial protección pero no se delimitan expresamente en la cartografía de clasificación del suelo, pues figuran en la base topográfica. Estos caminos deben ser

objeto de inventario y regulación de sus características mediante ordenanza municipal específica.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística

- *Suelo No Urbanizable de especial protección por interés natural: SNU-IN1 y SNU-IN2*

Se incluyen algunas zonas que el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén contempla como Complejos Serranos de interés ambiental y otras masas de encinar mariánico en el borde de la sierra con indudable interés paisajístico y botánico.

El criterio de delimitación respeta el límite bien marcado entre la gran unidad geográfica de la sierra y la de la vega fluvial del Guadalquivir. Su ubicación con respecto a la ciudad de Andújar y al valle fluvial constituye un fondo escénico de alta incidencia visual. Estas áreas mejor conservadas constituyen la categoría de suelo SNU-IN1.

Al tiempo, esta zona de la sierra resulta ser la más accesible desde la ciudad y tradicionalmente ha constituido el área de expansión para usos recreativos y estanciales de la población lo que ha supuesto un cierto deterioro de sus características naturales. En esta categoría de suelo SNU-IN2 se incluyen por exigencia de la Declaración Previa de Impacto Ambiental los ámbitos de Las Viñas de Peñallana-La Alcaparrosa y Los Escoriales, cuya situación y propuestas se comentan en el apartado 4.4.2.

- *Suelo No Urbanizable de especial protección por recursos agrarios: SNU-VH. Vegas fluviales y SNU-AT. Terrazas del Guadalquivir.*

Se refiere a espacios con especial adaptación al uso agrícola. Corresponde con la vega del río Guadalquivir, los niveles bajos de terraza y el aluvial pero también incluye otros suelos correspondientes a niveles de terraza altos y otros depósitos cuya delimitación espacial hace límite con los canales de riego localizados al norte y sur del cauce del Guadalquivir. Por tanto el criterio de protección se puede referir a la zona regable, ya que en general la aptitud de los suelos para la implantación de cultivos, la favorable condición climática y las características edafológicas y de fertilidad de esta zona hacen que el recurso suelo cultivable necesite una protección estricta para evitar ser soporte de otros usos que no sean los agrarios.

Todas estas razones, que se pueden resumir en la conservación de los mejores suelos agrícolas de todo el municipio de Andújar (debe recordarse que el suelo agrícola de calidad es un recurso escaso y no renovable), implican su consideración como suelo no urbanizable de especial protección.

En este suelo se distinguen dos categorías en función de su pertenencia a los niveles de terrazas medias o bien al cauce y ribera con el nivel de terraza más bajo y que por sus características de geomorfología fluvial coincide o está en relación con la llanura de inundación para un periodo de retorno de 500 años.

La normativa establece para cada categoría unas condiciones específicas en función de estos aspectos de riesgo, tal como se ha comentado en relación con el fomento y cuidado de los recursos agrarios.

- **SNU-FUA.** *Suelo No Urbanizable de especial protección por Residuos Radioactivos*

Corresponde a los terrenos de la antigua Fábrica de Uranio de Andújar sometidos al control y prevención específicos por los organismos responsables.

Suelo No Urbanizable de carácter Rural

Grafiado en los planos con el símbolo **SNU-R**, corresponde a los terrenos, no incluidos en las categorías anteriores. En general soportan las actividades agrícolas tradicionales y coinciden con los denominados cultivos altos, mayoritariamente destinados a olivar, aunque en estos espacios también son habituales los usos pecuarios, cinegéticos, los parajes de recreo, los eriales y la tierra calma.

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

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

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

4.4.2. La zona de Las Viñas y otros asentamientos rurales

El fenómeno tradicional de implantación de pequeñas casas de campo, ligadas en cierta medida al aprovechamiento agrario en los **parajes de Las Viñas, La Alcaparrosa y Los Escoriales**, en las primeras rampas de la Sierra de Andújar, se ha convertido en los últimos años en un proceso incontrolado de parcelación para vivienda de segunda residencia, en una seudourbanización con un parcelario y una red de caminos y accesos de todo punto incompatibles con la calidad ambiental del entorno en el que se ubican. Con excepciones, la calidad de las edificaciones es baja y sus parámetros constructivos muy poco afortunados. Por supuesto se carece absolutamente de espacios públicos con un mínimo de acondicionamiento o urbanización.

Por el contrario se observa la apropiación ilegal de espacios y bienes de dominio público, como vías pecuarias, riberas, caminos y carriles, mediante cerramientos y vallados hasta la rodada del carril o carretera de acceso, sin retranqueos ni pasos de servidumbres y por supuesto sin unas mínimas garantías de accesibilidad en caso de emergencias como, por ejemplo, incendios forestales.

Esta situación se traduce en la existencia de una infraurbanización, a pesar de que las edificaciones sean recientes, con las actividades y presión antrópica propias de los medios urbanos y acentuadas en el caso de la segunda residencia, localizada en una amplia unidad ambiental de especial interés y reconocido valor.

Desde el planeamiento urbanístico se debe controlar la situación de estos suelos procurando reconducir la presión urbanizadora sin control a situaciones admisibles y respetuosas con el medio ambiente, y además, ajustadas a la legalidad urbanística en vigor. En resumen se trata de poner las bases para la resolución de un grave problema detectado: la gran incidencia y presión urbanizadora *de facto* sobre el Parque Natural de la Sierra de Andújar, situación incompatible con los programas y acciones de protección de la naturaleza y especies protegidas -lince-, e incluso contradictoria con el gran atractivo turístico y cinegético que puede ofrecer el Parque Natural.

Para ello, y teniendo en cuenta las sugerencias recibidas durante los procesos de participación pública, se propone mantener como suelo no urbanizable de especial protección (SNU-IN2) estos ámbitos. La necesaria mejora de las condiciones de ocupación de este suelo debe ser establecida mediante un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras y Prevención de Riesgos que, redactado y financiado en colaboración con las Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Medio Ambiente y de Vivienda y Ordenación del Territorio, resuelva los problemas reseñados.

Para el resto de espacios de esta zona que no son objeto de protección específica por legislación sectorial y que se mantienen todavía con un aceptable grado de conservación natural o bien son menos atractivos por las características de su medio físico para ser parcelados, pero que se ubican en áreas estratégicas o contiguas a zonas LIC, se propone que funcionalmente se consideren *áreas preparque* y que mantengan su condición de suelos no urbanizables de especial protección en los que es taxativamente incompatible el uso residencial no vinculado a la explotación de recursos primarios. Para ello se les aplica una normativa de protección muy similar a la establecida para el Parque Natural.

Otras zonas agrarias del término también han sufrido procesos de ocupación por usos residenciales, generalmente ligados a actividades agrarias. Si bien en estos casos no han supuesto una amenaza especial para el deterioro de un medio físico especialmente valioso, si que pueden haberlo sido para la integridad del patrimonio público que constituyen las vías pecuarias o para el mantenimiento de suelos de alta productividad agraria.

En el entorno de la autovía de Andalucía y sobre caminos existentes (o vías pecuarias) han surgido núcleos residenciales que no responden exactamente a la tipología definida en la legislación urbanística como suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado pero que, por el grado de consolidación que han alcanzado, deben ser objeto de un tratamiento urbanístico específico. Es el caso de **La Parrilla** y **Maroterías** al norte de la Autovía, del asentamiento entre Los Villares y el Polígono Ave María sobre la carretera de Los Villares a la A-4 o del camino del **Barrero** al norte de la ciudad.

Su consideración como suelos no urbanizables de Hábitat Rural supone reconocer la necesidad de paliar la escasa dotación de infraestructuras, dotaciones y servicios que padecen. Con este objetivo se programa la redacción de un *Plan Especial de Mejora de los Hábitats Rurales de Andujar*. Las soluciones que proponga el Plan Especial para resolver estos problemas podrá implementarse en unos casos (los asentamientos tradicionales) mediante el sistema de cooperación en colaboración con el Ayuntamiento, mientras que en otros (los desarrollos recientes, generalmente al margen de la legalidad como es el caso de la **Loma de Albarracín**) deberán ser los propios residentes quienes la afronten.

5. EL INSTRUMENTO NORMATIVO DEL PLAN

La revisión de las normas urbanísticas del PGOU de 1989 se ha realizado con los siguientes criterios:

- eliminar las contradicciones existentes entre algunos artículos, precisando el alcance de los términos utilizados, elaborando nuevas definiciones y refundiendo las numerosas modificaciones puntuales aprobadas.
- establecer nuevas determinaciones para solucionar las carencias detectadas por los técnicos municipales en los dieciocho años de aplicación.
- eliminar del PGOU la regulación de las condiciones generales de la edificación y los usos trasladando ésta a una Ordenanza Municipal de la Edificación complementaria de las determinaciones sobre régimen del suelo propias del PGOU.
- eliminar del PGOU la regulación sobre los proyectos y obras de urbanización trasladando ésta a una Ordenanza Municipal de Urbanización complementaria de las determinaciones sobre ordenación urbanística propias del PGOU.
- recoger las determinaciones aplicables de la legislación aparecida desde 1989.

Todo ello ha supuesto una nueva redacción de la normativa del PGOU que se presenta agrupada en función del ámbito territorial al que son aplicables:

En el mismo sentido se agrupan los planos de ordenación de forma que en dos carpetas se recogen los 2 que se refieren al conjunto del término (Estructura general y Clasificación del suelo a escala 1/50.000) junto a los 29 planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000. En otras dos carpetas se recogen los planos de calificación del suelo y de infraestructuras de Andújar y El Sotillo, en otra carpeta los que se refieren a La Ropera, Vegas de Triana y el Santuario y en otra los que se refieren al Polígono Ave María, Los Villares de Andújar y San José de Escobar.

La normativa urbanística está integrada por 230 artículos que se estructuran en seis Títulos, desagregados a su vez en Capítulos y Secciones:

- el Título I recoge las Disposiciones Generales sobre alcance, vigencia, revisión, contenido e interpretación del Plan General, así como la instrumentación sobre la publicidad del planeamiento.
- el Título II regula el desarrollo y ejecución del Plan General, con los instrumentos de ordenación, las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, los instrumentos de ejecución y la intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.
- el Título III establece el régimen general del suelo, incluyendo su clasificación y la regulación de los sistemas generales.
- el Título IV se refiere al suelo urbano definiendo su régimen urbanístico, las diez ordenanzas particulares aplicables en esta clase de suelo, la regulación de las quince áreas con planeamiento incorporado cuyas determinaciones recoge el PGOU, y la regulación de las veinticuatro Unidades de Ejecución, cinco Estudios de Detalle y un Plan Especial delimitados en esta clase de suelo.

- el Título V que determina el régimen aplicable al suelo urbanizable en sus categorías de sectorizado y no sectorizado estableciendo las condiciones de desarrollo de los ocho sectores.

La normativa para el suelo no urbanizable constituye el Título VI que está integrado por 50 artículos agrupados en 4 capítulos: y una disposición transitoria para contemplar los expedientes de construcciones cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGOU.

- el Capítulo 1 contiene la definición, división, delimitación y régimen urbanístico del suelo no urbanizable, la definición de nuevos asentamientos, las condiciones a que han de ajustarse las segregaciones rústicas para que no sean consideradas parcelaciones urbanísticas, así como la regulación de las edificaciones e instalaciones industriales que se encuentran fuera de ordenación.
- el Capítulo 2 establece las condiciones de protección en relación con los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas, con el medio ambiente y con la prevención ambiental.
- el Capítulo 3 define las actuaciones, construcciones e instalaciones que pueden realizarse en esta clase de suelo y regula las condiciones de las edificaciones vinculadas a los distintos usos permitidos, y
- el Capítulo 4 establece las condiciones específicas para las distintas categorías de suelo no urbanizable. Los criterios utilizados para su regulación se encuentran en el apartado 4.4 de la presente Memoria.

El PGOU cuenta como documento complementario con un Catálogo para la protección del patrimonio histórico, edificado y arqueológico, que consta de memoria descriptiva y justificativa, planos de información, planos de ordenación, normativa, y fichas de edificios catalogados.

Asimismo, forma parte integrante del PGOU el Estudio de Impacto Ambiental, cuyas prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento forman parte inseparable del PGOU, aunque en algún caso no hayan sido recogidas explícitamente en éste.

6. POLÍTICAS URBANÍSTICAS SECTORIALES

6.1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

6.1.1. Las infraestructuras básicas de la ciudad

Los sistemas generales de infraestructuras básicas que dan servicio actualmente a la ciudad se encuentran, prácticamente, al límite de su capacidad. El sistema de abastecimiento de agua falla en la capacidad de almacenamiento y en las características de la red principal de distribución, el sistema de saneamiento no depura la totalidad de los vertidos urbanos y el sistema eléctrico no puede atender aumentos significativos de nuevas demandas.

En ese apartado se analizan las necesidades de ampliación de dichos sistemas generales para atender la demanda futura.

Red de distribución de agua

Las actuaciones del Plan Director en la red de distribución de Andújar tratan de resolver los problemas actuales que se resumen en los siguientes: bajas presiones en los nudos, velocidades de circulación excesivas, pérdidas de carga elevadas por escasez de diámetro o mucha rugosidad, y mal estado del material que provoca numerosas averías y cortes de suministro.

En unos casos se van a crear nuevas infraestructura para poder atender el aumento de la demanda previsible en sectores residenciales e industriales, en otros se desdobra la red por los acerados para mejorar la calidad y cumplir la normativa vigente, y en otros se sustituyen arterias obsoletas (fibrocemento y fundición gris) por otras nuevas (fundición dúctil) de forma simultánea. Junto a la sustitución de las conducciones debe producirse la renovación de las acometidas y valvulería de cada tramo.

Las actuaciones previstas en la red principal comprenden la sustitución de las arterias de fundición gris o fibrocemento por otras de fundición dúctil en las siguientes calles (se indican los cambios de diámetro en cada una):

- Del Pino (350/350/300 mm.)
- Altozano Canillas (350/300 mm.)
- Gabriel Zamora (350/300 mm.)
- La Plaza (350/300 mm.)
- Plaza Vieja (350/300 mm.)
- Tiradores (250/200 mm.)
- San Juan (350/350 mm.)
- Altozano Dulce Jesús (350/300 mm.)
- Ramón y Cajal (350/300 mm.)
- Monjas (350/300 mm.)
- 22 de Julio (250/250 mm.)
- Plaza Sol (250/250 mm.)
- Jaén (250/250 mm.)
- Mesones (200/200 mm.)
- Verbena (300/350 mm.)
- Polígono La Estación (200/250 mm.)

Además, en algunos tramos se prevén redes de polietileno de 90 mm por ambas aceras mientras que en la red secundaria también se sustituirán tuberías obsoletas por otras de fundición dúctil o polietileno, hasta un total de 50 actuaciones que ya se han iniciado.

Red de saneamiento

En la ciudad se han llevado a cabo tres importantes actuaciones en la red principal: la canalización del arroyo Mestanza, la reunificación de vertidos a la EDAR y los colectores urbanos (en parte). La primera estaba dentro de un Plan de Defensa contra inundaciones, la segunda recoge todos los vertidos del borde Sur de la ciudad y la tercera comprende los colectores urbanos A y final del B.

Para completar la red principal hay que acometer las siguientes actuaciones:

- Colector B, entre las calles 22 de Julio y Verbena
- Colector C, por la Ronda Mestanza y Paseo de las Vistillas
- Ramal C-1, entre el Paseo de las Vistillas y Verbena
- Colector D y Ramal D-1 por Ronda Mestanza

Los sectores urbanizables residenciales del Ensanche Este, que deben urbanizarse con red separativa para aguas residuales y aguas pluviales, se conectan al colector A, la zona Norte a la red existente y la fachada Sur a la red general.

Para la zona Suroeste de la ciudad, los Poblados de Llanos del Sotillo y Vegas de Triana y nueva área industrial de InnovAndújar, se proyectan colectores y estaciones de bombeo hasta una nueva EDAR en este último polígono cuya capacidad y características deben responder a estas previsiones conjuntas.

En la red secundaria hay zonas muy antiguas que presentan problemas de deterioro de las conducciones, pequeño diámetro, poca pendiente y falta de estanqueidad. Hay que acometer renovaciones periódicas por calle, junto a otras infraestructuras, para conseguir una red futura estanca, de PVC o polietileno de 300 mm de diámetro mínimo, separativa cuando haya cauces de vertido próximos, con sumideros y pozos de registro a unos 30 metros de distancia.

Red eléctrica de media tensión

Para atender las demandas de los nuevos desarrollos, especialmente los sectores de suelo urbanizable residencial del Ensanche Este de la ciudad y los sectores industriales del Oeste sobre la autovía de Andalucía, es necesario ampliar la potencia instalada mediante dos nuevas subestaciones situadas en la Fachada Sur y en el área industrial de InnovAndújar. La primera se alimenta con una línea de alta tensión de 66 kilovatios y la segunda con una línea de 132 Kv (ver plano AND-6).

Con la entrada en servicio de la primera subestación se descargará a la de Puerta Madrid de las demandas que soporta actualmente y, por su localización, es la que se destinará a atender a los sectores residenciales del Este. Para hacer este trasvase de cargas es preciso conectar la nueva subestación con un centro existente en la Ronda Mestanza a través de una línea subterránea de media tensión de 20Kv.

Además de estas actuaciones, hay que pasar a subterránea la línea aérea de 66 Kv que sobrevuela el suelo urbanizable residencial del Este.

Red de telecomunicaciones

De la central urbana existente en la Plaza de la Constitución parten tres canalizaciones subterráneas principales: hacia el Sur de 8 conductos, al Norte de 24 conductos y al Este de 24 conductos, que tienen capacidad para atender a los sectores urbanizables residenciales. Únicamente se prevé la prolongación de estas canalizaciones por el nuevo viario.

Para el área industrial de InnovAndújar hay cámaras de registro junto a la autovía a las que se conectará la red de nueva construcción.

Red de gas natural

La ciudad cuenta con red de gas en diversas zonas. Debe continuarse la implantación de este servicio y extenderse a los sectores urbanizables residenciales.

Para la zona de la Estación y el área de Llanos del Sotillo Innovandújar se ha solicitado a ENAGAS la construcción de un ramal desde el gasoducto Córdoba-Jaén-Granada

6.1.2. Las infraestructuras básicas del resto de núcleos

Red de distribución de agua

Es preciso renovar las redes de Vegas de Triana y Los Villares que se encuentran en mal estado (fibrocemento).

El abastecimiento del Polígono Ave María se hacía desde la red de Andújar por una tubería antigua de fibrocemento. Recientemente se ha ejecutado una toma en alta de la conducción del Rumblar y se ha construido un depósito regulador de 750 m³ en el borde sur del polígono.

Para el entorno del Santuario están en proyecto (y parcialmente ejecutadas) obras de una nueva captación y de reforma y ampliación de la red existente.

Red de saneamiento

Además de la renovación de las redes existentes es necesaria la construcción de depuradoras para poner fin a la situación actual de vertidos directos a cauces de todos los poblados. Una EDAR para La Ropera y otra para Los Villares a la que se enviarán las aguas residuales del Poblado de San José. El Polígono Ave María ya ha resuelto los problemas de vertido con la reciente construcción de una EDAR en el propio polígono.

Vegas de Triana y El Sotillo resolverán su saneamiento mediante estaciones de bombeo y nuevos colectores hasta la nueva EDAR prevista en el área de InnovAndújar.

La red de saneamiento del Santuario Virgen de la Cabeza, que también precisa reformas, vierte a una EDAR por lo que todas las edificaciones existentes deben conectarse a la red existente y a las ampliaciones necesarias. De acuerdo, literalmente, con las exigencias de la

Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, "cualquier nueva actuación en el núcleo del Santuario debe quedar condicionada al arreglo previo de lo que ya existe, no se podrá hacer nada nuevo hasta que se produzca ese arreglo".

Red eléctrica

El suministro se realiza mediante líneas aéreas que conectan con uno o varios centros de transformación para cada núcleo. La potencia es pequeña y no se registran problemas notables. La red de baja tensión es de cable trenzado por las fachadas y el alumbrado público ha sido renovado.

Red de telecomunicaciones

Todos los núcleos se encuentran dentro de la zona de cobertura de la central de Andújar.

6.2. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Para dimensionar las exigencias de dotaciones colectivas que previsiblemente demandará Andújar en la fecha horizonte del Plan se tienen en cuenta las determinaciones de la legislación (estatal y autonómica), la normativa y/o estándares aplicables a cada uno de los tipos de equipamiento así como el volumen de población al que tienen que atender.

Como población total de referencia se utiliza la que resulta de la previsión más optimista de las dos hipótesis contempladas en el apartado 3.1 (la que prevé para el núcleo urbano 39.143 habitantes en el año 2013 y 39.476 en el año 2017) pero no conviene olvidar que la capacidad residencial de la calificación de suelo es superior⁵ y que hay que tenerla en cuenta al dimensionar determinadas dotaciones.

Para aquellos equipamientos destinados a atender las demandas concretas de determinados grupos de población, se evalúa específicamente el volumen de estos colectivos que, a los efectos de la atención a la tercera edad, se corresponde con los mayores de 65 años (6.709 personas previstas para la fecha horizonte del PGOU), y con los escalones de población escolar, entre los tres y los dieciocho años, establecidos por la LOGSE como usuarios de la enseñanza pública gratuita.

Equipamiento Docente

Las previsiones sobre las necesidades cuantitativas de instalaciones para albergar los distintos niveles de enseñanza señalan la prioridad exigida por la escasa dotación de Unidades para el nivel de enseñanza infantil, la mejora de la calidad de las instalaciones para la enseñanza primaria y el reajuste de la oferta de las enseñanzas secundaria y bachillerato debido a la reducción de la demanda (constatada en el descenso de las matrículas del presente año escolar) que refleja la evolución de la estructura demográfica municipal.

En relación con la distribución espacial de las necesidades, la zona sur, con la eliminación del Colegio de San Eufrasio, padece el mayor déficit lo que debe paliarse con la construcción de un nuevo Colegio Público en el suelo de cesión a obtener en el desarrollo del sector urbanizable de la Fachada Sur. Las necesidades de dotaciones escolares en los nuevos crecimientos del este se resolverán con las cesiones de suelo reglamentarias a obtener en el desarrollo de los sectores urbanizables correspondientes.

Con el objetivo de integrar a Andújar en la red provincial de Enseñanza Universitaria se plantea ubicar un Centro de Estudios Universitarios, dependiente de la Universidad de Jaén, en el antiguo Seminario de los Padres Paules donde también se plantea instalar una Escuela de Hostelería. Con el mismo objetivo se prevé trasladar el Conservatorio a la Casa de Niños Expósitos.

⁵En teoría, si se construyesen y ocupasen las 3.537 nuevas viviendas que el PGOU permite, a la población actual se añadirían 8.489 nuevos habitantes lo que supondría una cifra total de 47.965 habitantes

Equipamiento Deportivo

Las propuestas que se plantean en el PGOU sobre las instalaciones deportivas se refieren básicamente a las que se consideran del sistema general de equipamiento, por dar servicio al conjunto de la ciudad.

Ante la falta de unas instalaciones adecuadas para la práctica del atletismo y el déficit de instalaciones para la práctica de otros deportes de equipo que exigen gran superficie así como de otros deportes que exigen menos superficie, se prevé a medio plazo la construcción de una Ciudad Deportiva con lo que se cubrirían los estándares establecidos en el Plan de Instalaciones Deportivas de la Junta de Andalucía. La superficie prevista para la nueva Ciudad Deportiva es de unas 3 hectáreas cuya localización, que no ha podido ser concretada durante la redacción de este documento, debe ser objeto de análisis con el objetivo fundamental de conseguir una distribución espacial equilibrada de este tipo de instalaciones.

Con el mismo objetivo de reequilibrar espacialmente la escasa dotación actual de instalaciones deportivas se plantea introducir en la zona norte (sector PP4) un nuevo Pabellón Polideportivo y una piscina al aire libre (en el PP3). También en la fachada Sur o en sus inmediaciones cabría situar algún tipo de instalación ligera al aire libre, compatible en todo caso con la posibilidad de inundación puntual de esos terrenos.

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

Equipamiento Sanitario y Social-Asistencial

Aunque para el conjunto de la ciudad la dotación sanitaria actual (Hospital Comarcal Alto Guadalquivir, Centro Comarcal de Drogodependencia y dos Centros de Salud) se considera cuantitativamente adecuada, debe plantearse la conveniencia de introducir en el Hospital Comarcal algunas especialidades médicas de las que no dispone en la actualidad así como un área Sociosanitaria. En cualquier caso, el Centro de Salud del antiguo Hospital necesita una mejora de sus instalaciones.

El municipio cuenta con todo el abanico de instalaciones destinadas a la prestación de servicios y atención social-asistencial a colectivos con problemas específicos por su edad o condiciones de vida como la infancia, tercera edad, minusválidos, mujeres, minorías étnicas y otros grupos marginados. Aunque desde el punto de vista cuantitativo en casi todos los casos se alcanzan estándares aceptables según las normas sectoriales aplicables, el nivel de calidad de los servicios que se prestan puede elevarse mejorando las instalaciones en unos casos o procediendo a su reubicación en otros. Se plantean nuevas instalaciones como dos Centros de día para personas mayores, un Centro para inmigrantes temporeros, un Centro Social multiuso (puede incluir un Centro Juvenil de

Ocio Alternativo, la Casa del Deporte y un Centro ocupacional para discapacitados) y un Centro de Acogida para Mujeres

En este sentido, la prestación de los servicios destinados a colectivos determinados de población (mujeres con problemas específicos, jóvenes, parados, tercera edad, etc.) también debería producirse en centros de barrio con instalaciones multifuncionales donde también se de cabida a otras actividades (administrativas, informativas, culturales, de relación social, etc.) que faciliten la integración de estos colectivos.

También se prevé la dotación de un Centro social en cada uno de los Poblados.

Equipamiento Cultural

El nivel de dotaciones para usos culturales de carácter general con que cuenta Andújar (básicamente el rehabilitado Palacio de los Niños de Don Gome y el Espacio Escénico del Camping ya en funcionamiento a falta de finalización de obras, aparte de la Plaza de Toros) puede decirse que está por encima de la media de municipios de tamaño similar.

Sin embargo hay aspectos sectoriales que por las características específicas del municipio pueden alcanzar gran repercusión y a los que se les debe proporcionar las instalaciones adecuadas como pueden ser un Centro de Documentación e Interpretación del Lince, un Museo de Artes y Costumbres Populares y un Museo de Coches Antiguos.

Como complemento de las grandes instalaciones existentes y previstas, que se consideran del sistema general por estar al servicio del conjunto de la ciudad, se plantea dotar a las distintas zonas del núcleo urbano de una mínima infraestructura para que, al nivel local, se puedan desarrollar actividades, de menor trascendencia pero necesarias para fomentar las relaciones sociales de convivencia a través de la difusión cultural y artística. Esta infraestructura local, en forma de centros de barrio con instalaciones multifuncionales, debería ser compartida con otras actividades (administrativas, de asistencia social, etc.) que ayudarían a fortalecer y aglutinar el tejido asociativo local.

6.3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

En la actualidad, el núcleo urbano presenta una deficitaria dotación de espacios libres de uso y dominio público tanto de sistema general como de nivel local. Además del déficit cuantitativo (índice de 4,6 m²/habitante frente a los 5 exigidos como mínimo por la legislación urbanística), la ciudad padece una desequilibrada distribución de zonas verdes que penaliza especialmente las zonas residenciales del sur.

Con objeto de paliar este déficit cuantitativo, se ha desarrollado por parte de la Consejería de Medio Ambiente el proyecto de consolidar como Parque Periurbano (en suelo no urbanizable) de Educación Medioambiental el "Cercado del Ciprés" una antigua finca de unas 11 hectáreas de suelo público en el borde oriental de la ciudad.

En el mismo sentido el PGOU propone la adecuación de suelos, unas 9,4 hectáreas mayoritariamente de propiedad pública, situados en el borde del río en el entorno del puente de la autovía. Se trata, básicamente, de actuaciones "blandas", de forestación, acondicionamiento de bandas de terrenos con fuerte pendiente (para paliar los efectos de las inundaciones del Guadalquivir) y adecuación de paseos y zonas de estancia para el esparcimiento del conjunto de la población de acuerdo con los proyectos redactados por la Confederación Hidrográfica del Sur para estas zonas.

Sumando a las 16,7 hectáreas actualmente existentes (Jardines Colón, Parque San Eufrasio, Paseo de las Vistillas, Arroyo Mestanza, Ferial, Parque Europa y margen derecha del Guadalquivir) las superficies previstas en los nuevos desarrollos y que se detallan en el párrafo siguiente, se obtiene una dotación de sistema general para el conjunto de la ciudad de 28,46 hectáreas que superaría el índice de 7,2 m²/habitante para la población prevista en la fecha horizonte del PGOU (39.476 habitantes para el núcleo urbano según se establece en el apartado 3.1) y de 5,9 m²/habitante para los 47.965 que podrían asentarse en el núcleo si se ocupasen todas las viviendas que el PGOU permite. Este índice se rebasaría ampliamente con la obtención de nuevas superficies de sistemas generales en el desarrollo de los sectores urbanizables actualmente clasificados y no desarrollados y en los nuevos sectores propuestos.

En los nuevos sectores urbanizables propuestos, y con el objetivo de equilibrar espacialmente la distribución de esta dotación general, se proponen cuatro nuevos elementos del sistema general de espacios públicos en la ciudad:

- la zona verde prevista en el PGOU vigente, entre las áreas API-11 y S7, que supone 1,3 hectáreas,
- un parque equipado con dotaciones deportivas y recreativas en el Ensanche Este, junto a ambas márgenes del arroyo Minguillos, con una superficie de unas 3,4 hectáreas, y

- otro parque equipado de características similares en el Ensanche Noreste sobre la Ronda Norte, con una superficie de unas 2,3 hectáreas
- del desarrollo de los sectores urbanizables de InnovAndújar, se obtiene una gran zona verde, al servicio básicamente de esas áreas industriales pero que también servirá al conjunto de la ciudad, con una superficie de 4,7 hectáreas.

Como un objetivo a medio plazo, sin programar, y que deberá definirse en su momento con el detalle adecuado (cuando se hayan producido las actuaciones de acondicionamiento del río a su paso por la ciudad, proyectadas por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en ejecución por la Agencia Andaluza del Agua), el PGOU aconseja destinar terrenos en la margen derecha del río desde el Molino de la Aceña hasta el puente de la autovía A-4 y en la margen izquierda desde el Puente Viejo aguas abajo a su acondicionamiento mediante actuaciones de forestación, adecuación de paseos y zonas de estancia para el esparcimiento del conjunto de la población facilitando la integración del río así como la cultura asociada a éste en la vida urbana.

Por último, algunas operaciones de renovación urbana que se plantean en los “vacíos urbanos” detectados van dirigidas a obtener pequeñas plazas y zonas verdes del sistema local de espacios libres públicos que contribuyen a esponjar el tejido urbano del casco, a mejorar la escena urbana y a reequipar zonas especialmente necesitadas de este tipo de espacios libres.

6.4. PATRIMONIO HISTÓRICO

La protección del patrimonio edificado

El PGOU y el Catálogo complementario que se tramita conjuntamente, recoge las determinaciones del PGOU vigente y de sus modificaciones sobre protección del patrimonio edificado así como las propuestas del documento de *"Mejora del Expediente para la Declaración del Conjunto Histórico de Andújar"* elaborado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Este último documento plantea la ampliación de la Delimitación del Conjunto, la delimitación de varios Entornos de BIC así como la inclusión de algunos edificios y elementos de interés no contemplados en el Catálogo vigente.

En este sentido, el PGOU y el Catálogo complementario incluyen las determinaciones adecuadas para el mantenimiento de las características tradicionales del resto de las edificaciones no catalogadas en el ámbito del Conjunto (ordenanza de Conservación Ambiental), las condiciones específicas de protección de los edificios con valores singulares (fichas de los 189 elementos y edificios catalogados frente a los 100 contemplados en el Catálogo vigente), así como las propuestas generales de actuaciones necesarias para la rehabilitación y mejora de las edificaciones y de la escena urbana.

Sin embargo, para analizar, definir y programar actuaciones sectoriales específicas o intervenciones puntuales que exigen análisis más detallados, se considera conveniente la **redacción de un Plan Especial de los Espacios Públicos** del ámbito propuesto como Conjunto Histórico. Para la financiación de este Plan Especial el Ayuntamiento deberá contar con la colaboración de la Consejería de Cultura, organismo de quién depende el control de las actuaciones sobre el Conjunto Histórico.

La relación de los edificios o construcciones a los que se plantea aplicar una especial protección se recoge en el Catálogo complementario de este PGOU para cada nivel de protección contemplado (integral, estructural o ambiental), indicando en las 189 fichas individualizadas las condiciones específicas de aplicación.

La **Protección Integral** afecta a 27 edificios o construcciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de excepcional interés histórico, constituyen un elemento urbano singular y único, o configuran la memoria histórica colectiva.

La **Protección Estructural** afecta a 46 edificaciones (se aplica esta protección también al Cementerio de Andújar y al Poblado de El Sotillo) cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico o constituyen soluciones arquitectónicas especialmente satisfactorias y caracterizadoras del entorno en el que se sitúan.

La **Protección Ambiental** afecta a 86 edificios o construcciones que presentan soluciones arquitectónicas interesantes bien desde el punto de vista individual o bien en relación con el entorno urbano que cualifican. Su valor se basa fundamentalmente en la composición de la fachada y en los elementos que la integran por lo que debe garantizarse que la posible sustitución de estas edificaciones reinterprete estos valores en relación con el entorno donde se ubiquen y dando respuesta a las exigencias de la vida urbana actual.

También se incluyen 30 **Elementos de interés** a los que les aplica una protección integral.

La protección del patrimonio arqueológico

La riqueza arqueológica de la ciudad de Andújar y su término municipal queda atestiguada por los numerosos restos y yacimientos arqueológicos detectados correspondientes a diferentes periodos históricos. El área sur del término municipal, se ha configurado desde tiempos prehistóricos como una importante zona de paso, nexo de unión y encrucijada de caminos y culturas que albergó importantes asentamientos humanos.

El planeamiento trata de dotar al patrimonio arqueológico conocido y sospechado en el término de un régimen preciso, destinado a su protección, investigación y conservación o puesta en valor en aquellos casos que así lo exija.

El antiguo recinto amurallado constituye una zona arqueológica de gran interés y como tal ha sido objeto de numerosas intervenciones desde la aprobación del PGOU de 1989, intensificándose en los últimos 5 años al producirse una intensa labor constructiva. Tras el análisis de los resultados de tales intervenciones, se ha estimado conveniente establecer tres niveles de protección arqueológica en el ámbito propuesto como Conjunto Histórico:

- Reserva Arqueológica que se aplica a todos los BIC así como al resto de edificaciones con protección integral.
- Servidumbre Arqueológica: se aplica a todos los entornos de los BIC y al ámbito incluido en el recinto amurallado del periodo musulmán.
- Sondeos Arqueológicos y Control de Movimiento de tierras, aplicable al resto del Conjunto Histórico.

Al resto del núcleo urbano se le aplica la protección genérica correspondiente a los hallazgos casuales acorde con la inexistencia de datos o expectativas concretas de encontrar vestigios arqueológicos y para los nuevos suelos urbanizables se exige una previa intervención de prospección arqueológica superficial.

En el término municipal la Consejería de Cultura tiene inventariados un total de 125 yacimientos de los que 27 de ellos, situados en la franja del Guadalquivir, están delimitados.

En el caso de los yacimientos delimitados se aplican condiciones específicas de protección y se debe llevar un seguimiento intensivo de las variaciones que se puedan producir en los mismos, limitándose los cambios en su morfología.

En cuanto a los no delimitados, previamente a cualquier intervención urbanística en los mismos deberá llevarse a cabo su delimitación, tras la cual se incorporarán al grupo de yacimientos delimitados, siguiendo las mismas pautas de protección de éstos.

De entre los yacimiento delimitados debe destacarse especialmente el de Los Villares de Andújar, la antigua *Isturgi* Romana. Se trata de un yacimiento de suma importancia a nivel investigador con importantes repercusiones en el ámbito científico internacional como lo demuestran las numerosas publicaciones, nacionales e internacionales sobre el yacimiento realizadas por los investigadores del equipo de Andújar como por las múltiples y obligadas referencias en el ámbito de la ceramología romana. Junto con el alfar

El yacimiento de La Graufesenque es el centro productor de cerámicas más importante del mediterráneo Occidental. Por todo ello, exige un especial seguimiento de cualquier cambio que pudiera producirse, al igual que una normativa específica, restringiendo mucho las actividades a realizar tanto en el subsuelo como en superficie.

Dada su importancia se recomienda iniciar los trámites para su declaración como BIC.

7. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Desde la fecha de aprobación del PGOU vigente (1989) se ha promulgado nueva legislación estatal y autonómica que establece el régimen urbanístico que se deriva de la aprobación de nuevos instrumentos de planeamiento municipal. La Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen el nuevo marco legal básico de referencia para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal.

En este nuevo marco los ayuntamientos pueden desempeñar unas tareas de control y gestión urbanística más profundas y detalladas y, sobre todo, ejercerlas de forma más dinámica de lo que han hecho hasta ahora especialmente en lo que se refiere a la intervención en el mercado inmobiliario con la creación de patrimonios públicos de suelo y lo que ello consiga en materia de vivienda.

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

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

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

En este sentido el PGOU adscribe al suelo urbanizable sectorizado residencial la obtención del suelo para los dos nuevos elementos del sistema general de espacios libres (Ronda Noreste y Arroyo Minguillos) que se consideran necesarios para que el núcleo de Andújar disponga de las dotaciones públicas adecuadas (en extensión y en localización) a las necesidades del conjunto de la población urbana prevista.

Por último, señalar que las innovaciones que introduce la nueva legislación en el tratamiento del suelo urbanizable no son trascendentales (salvo en lo que se refiere a la exigencia de destinar en cada sector con uso residencial al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y de especificar los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas) por lo que el régimen aplicable a este suelo será, en la práctica, muy similar al que se ha aplicado a esta clase de suelo en el PGOU del 89.

7.1. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el modelo de desarrollo elegido, en el que el crecimiento residencial previsto debe producirse fundamentalmente sobre el suelo clasificado como urbanizable, la mayor parte de éste se sectoriza para facilitar su desarrollo. Con el mismo objetivo de facilitar su desarrollo y respondiendo a acuerdos alcanzados con algunos propietarios, todo el suelo urbanizable industrial y para usos terciarios también se sectoriza.

Teniendo en cuenta los distintos usos previstos y la diferente localización de los sectores residenciales frente a los sectores industriales y terciario, de acuerdo con los artículos 58.1.a y 60.c de la LOUA, se definen tres áreas de reparto para el suelo urbanizable sectorizado: una que incluye los tres sectores residenciales junto con los Sistemas Generales interiores adscritos, otra para los tres sectores industriales y otra para el sector de usos terciarios. El desarrollo de cada sector se producirá tras la aprobación de los Planes Parciales que definan su ordenación y gestión.

El principio general del reparto equitativo de cargas y beneficios actúa sobre el suelo urbanizable sectorizado a dos niveles: en el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General; en el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de dichas determinaciones efectúan los Planes Parciales. La función distributiva de las cargas y beneficios se encomienda a las técnicas sustentadas en el concepto de reparcelación que, aún revistiendo formas diferentes en función del sistema de actuación elegido, son análogas en sus aspectos sustantivos. Las determinaciones previas establecidas en el primer nivel (PGOU) serán vinculantes para el segundo, garantizando de este modo que la mencionada función distributiva se cumple con los máximos de rigor y universalidad y, al mismo tiempo, con la mayor operatividad en la gestión.

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, cada sector de suelo residencial se subdivide en zonas, entendiéndose por tales las desagregaciones de usos, tipologías y consiguientes intensidades que cabe establecer desde el Plan General para esta clase de suelo. Así pues, el concepto de zona designa básicamente la magnitud numérica de tales desagregaciones (recogidas de forma indicativa en las fichas de cada sector) para su efectiva plasmación espacial a través del Plan Parcial correspondiente. Las 4 zonas consideradas son las siguientes:

- Vivienda colectiva en régimen libre,
- Vivienda unifamiliar en régimen libre
- Vivienda en régimen protegido, y
- Terciario.

Tal desagregación zonal, que responde a los usos y tipologías previstos para el desarrollo del suelo urbanizable residencial y a la heterogeneidad de valores económicos de estos usos y tipologías, es instrumental para la imprescindible ponderación de valores en el cálculo del aprovechamiento.

La edificabilidad que se establece para cada zona en cada sector es la expresión de los metros cuadrados edificados que se prevén, utilizándose unos valores en el cálculo del aprovechamiento tipo que podrán modificarse con las condiciones que se establecen en el artículo 163 de las Normas Urbanísticas y sin superar el índice de aprovechamiento fijado para cada sector.

Las edificabilidades (columna E de los cuadros de las páginas siguientes), junto con los coeficientes de ponderación establecidos para cada uso y tipología (columna Pu del cuadro) y para cada sector (columna Ps del cuadro), determinan los aprovechamientos globales de cada sector (subtotales de la columna E x Pu x Ps) y los índices o coeficientes de aprovechamiento (columna A.SECTOR). El aprovechamiento será pues la expresión de las diferentes edificabilidades al referirlas, mediante los correspondientes coeficientes de ponderación, al uso y tipología característico, esto es, el predominante en metros cuadrados construidos que resulta ser la vivienda unifamiliar en régimen libre.

Los coeficientes de ponderación de sectores traducen, básicamente, la valoración de su localización en la estructura urbana por lo que, tanto en el caso del área de reparto residencial como en el caso del área de reparto industrial, tienen la misma valoración. Sin embargo, el sector terciario tiene una valoración ligeramente inferior puesto que, por su proximidad al cementerio, se encuentra afectado por las limitaciones que establece el Decreto 95/2001, Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Los coeficientes de ponderación de los distintos usos-tipologías considerados han sido establecidos en función de las valoraciones catastrales matizadas con los valores reales de mercado y con el objetivo de que las diferencias entre el aprovechamiento lucrativo de cada sector y el que resulta de aplicar el aprovechamiento medio no resulten excesivos.

El aprovechamiento medio es pues una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro de cada área de reparto delimitada en el suelo urbanizable sectorizado. Consiste en un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores -edificabilidad por coeficientes de ponderación-, sin incluir los sistemas generales puesto que el aprovechamiento "lucrativo" de éstos es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de cargas y beneficios (suma de la superficie de los sectores y de los sistemas generales).

El cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado se resume en los cuadros de las páginas siguientes para las áreas de reparto residencial e industrial. Sus resultados, en tanto que constituyen determinaciones normativas, están contenidos también en las fichas de los correspondientes sectores en el Título V de las Normas Urbanísticas. El aprovechamiento medio del área de reparto de uso residencial es de 0,36361 y el del área de reparto de uso industrial de 0,35198.

Los datos de cálculo provienen de las mencionadas fichas en lo relativo a superficies de los sectores y de los sistemas generales y a los metros cuadrados edificables de cada uso y tipología (columna E). En concreto, para el cálculo de las edificabilidades de los usos y tipologías residenciales se utilizan las siguientes superficies construidas medias:

- Vivienda colectiva en régimen libre: 115 m²,
- Vivienda unifamiliar en régimen libre: 130 m², y
- Vivienda en régimen protegido: 95 m²

En el caso del área de reparto de uso terciario, su aprovechamiento medio, al estar integrada por un único sector, coincide con el del sector y resulta ser de 0,34523.

CUADRO DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL													
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	Nº Vtas. ydías/Ha.	Densidad ydías/Ha.	SUPERFICIE EDIFICABLE E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-3 ENSANCHE NORESTE				VIVENDA PROTEGIDA	319		30.305	0,60	1,00	18.183,00			
				VIVENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	103		11.845	0,80	1,00	9.476,00			
	Residencial	223.109	0,451	VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	450		58.500	1,00	1,00	58.500,00			
	S.G. Int ZV	22.877		SUBTOTAL	872	39,1	100.650		1,00	86.159,00	0,38617		
TOTAL	245.986	0,409					100.650			86.159,00			80.338,25
S-4 ENSANCHE SURESTE				VIVENDA PROTEGIDA	341		32.395	0,60	1,00	19.437,00			
				VIVENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	150		17.250	0,80	1,00	13.800,00			
	Residencial	219.698	0,465	VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	417		54.210	1,00	1,00	54.210,00			
	S.G. Int ZV	26.627		TERCIARIO			5.000	1,00	1,00	5.000,00			
TOTAL	246.225	0,442			908	41,3	108.855		1,00	92.447,00	0,42079		80.416,31
S-7 ANTIGUO SUNP-2				VIVENDA PROTEGIDA	80		7.600	0,60	1,00	4.560,00			
				VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	138		17.940	1,00	1,00	17.940,00			
	Residencial	59.889	0,426	VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	218	36,4	25.540		1,00	22.500,00	0,37570		
	S.G. Int ZV	2.086		SUBTOTAL			25.540			22.500,00			
TOTAL	61.975	0,412			1.998	235,045	235.045			201.106,00			20.240,84
TOTAL SECTORES SIN S.G. INTERIORES		602.696	0,468										
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES INTERIORES		51.490											
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL		554.186	0,424		1.998	36,1	235.045			201.106,00		0,36289	180.996,40

CUADROS DE APROVECHAMIENTO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL											
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-1	FRENTE CEMENTERIO			INDUSTRIAL	37.850	0,60	1,00	22.710,00			21.196,23
	Industrial	66.912	0,5657	SUBTOTAL	37.850		1,00	22.710,00	0,33940		
S-5	NORTE A-4 FUNDICION			INDUSTRIAL	13.422	0,60	1,00	8.053,20			7.086,32
	Industrial	22.370	0,6000	SUBTOTAL	13.422		1,00	8.053,20	0,36000		
S-6	NORTE A-4 OESTE FUNDICION			INDUSTRIAL	49.468	0,60	1,00	29.680,80			26.117,05
	Industrial	82.446	0,6000	SUBTOTAL	49.468		1,00	29.680,80	0,36000		
TOTAL SECTORES		171.728	0,5866		100.740			60.444,00			54.399,60
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL		171.728	0,5866		100.740			60.444,00		0,35198	54.399,60

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO											
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFICABILIDAD	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P _s	E x P _u x P _s (U.A.)	A. SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)	Aprovechamiento PROPIETARIOS
S-2	TERCIARIO NORTE			TERCIARIO	36.000	1,00	0,90	32.400,00			
	Terciario	78.688	0,4576								
	S.G. interior ZV	15.182									
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO TERCIARIO		93.850						32.400,00		0,34523	29.160,00

Los valores indicados del aprovechamiento medio de cada una de las tres áreas de reparto definidas para el suelo urbanizable sectorizado se ajustan a lo establecido en el artículo 60.c) de la Ley 7/2002 ya que la diferencia entre los dos valores extremos (0,36361 del área de reparto de uso residencial y 0,34523 del área de reparto de uso terciario) es de 5,05%.

Por último, como se deduce de lo señalado en el apartado 6.1.1, los sistemas generales de infraestructuras de saneamiento y de energía eléctrica que dan servicio actualmente a la ciudad se encuentran, prácticamente, al límite de su capacidad. Asimismo, en ese apartado se cuantifican las necesidades de ampliación de dichos sistemas generales para atender la demanda futura.

En la medida en que es el desarrollo de determinadas Unidades de Ejecución y de los sectores urbanizables lo que exigirá la ampliación de los sistemas de infraestructura existentes en la actualidad, los costes de las actuaciones necesarias deben imputarse a los ámbitos correspondientes. Estos costes, que se recogen así mismo en el Programa de Actuación, responden a la valoración inicial de un predimensionamiento por lo que deberían ajustarse tras la redacción de los proyectos de ejecución.

También hay que considerar que los sectores industriales en marcha al sur de la autovía (Parque Empresarial InnovAndújar), han asumido la financiación de algunos de los sistemas generales (nueva EDAR, Subestación eléctrica) considerados necesarios para el desarrollo del conjunto de la ciudad pero que van a servir, casi exclusivamente a estos sectores.

En resumen, los costes que implican los nuevos desarrollos (excluido el área industrial al sur de la autovía A-4) y que en consecuencia se les deben imputar, son:

- los de ampliación del sistema general de abastecimiento que incluye, en síntesis, un nuevo depósito regulador y la nueva red de arterias y que alcanzan la cifra de 2.201.160 €
- los de ampliación del sistema general de saneamiento que incluye, en síntesis, tres colectores (uno para aguas residuales y dos para pluviales) que suponen la cifra de 2.838.600 €, y
- los de ampliación de la red de energía eléctrica que incluyen una subestación transformadora, dos líneas aéreas (una de alta y otra de media tensión) y el soterramiento de una línea de alta, evaluados en 3.475.820 €.

Los costes de estos elementos del sistema general de infraestructuras (8.515.580 €) se distribuyen en función de la edificabilidad de los ámbitos a los que sirven y teniendo en cuenta los siguientes criterios sobre los usos de los ámbitos a servir:

- en los sectores residenciales no se imputan costes de sistemas generales a la edificabilidad destinada a vivienda protegida (el 30% de la total)
- se asigna un valor de 0,7 a la edificabilidad industrial frente a la edificabilidad residencial
- se asigna un valor de 0,8 a la edificabilidad de usos terciarios frente a la edificabilidad residencial.

En función de estos criterios la distribución de costes resultante es:

AMBITO	USO GLOBAL	Coficiente de USO	EDIFICABILIDAD	Edificabilidad PONDERADA	PORCENTAJE	COSTES IMPUTADOS
UE-A2	Industrial	0,7	3.525	2.467,5	0,47573	40.511
UE-A9	Residencial	1	17.634	17.634,0	3,39977	289.510
API-PP5	Residencial	1	50.241	50.241,0	9,68629	824.844
UE-A13	Terciario	0,8	14.640	11.712,0	2,25803	192.284
UE-A15	Industrial	0,7	5.395	3.776,5	0,72810	62.002
S-1	Industrial	0,7	37.850	26.495,0	5,10814	434.988
S-2	Terciario	0,8	36.000	28.800,0	5,55254	472.831
S-3	Residencial	1	100.650	100.650,0	19,40497	1.652.446
S-4	Residencial	1	108.855	108.855,0	20,98686	1.787.153
S-5	Industrial	0,7	13.422	9.395,4	1,81140	154.251
S-6	Industrial	0,7	49.468	34.627,6	6,67608	568.507
S-7	Residencial	1	25.540	25.540,0	4,92402	419.309
NS-1	Residencial	1	51.694	51.694,0	9,96642	848.699
NS-2	Terciario	0,8	58.492	46.793,6	9,02164	768.245
TOTAL				518.681,6	100,00000	8.515.580

Estos costes son los que se recogen en las fichas de cada ámbito incluidas en las Normas Urbanísticas: en la Sección 2ª del Capítulo 12 del Título IV para las Áreas con Planeamiento Incorporado, en la Sección 2ª del Capítulo 13 del Título IV para las Unidades de Ejecución, en el artículo 175 para los sectores de suelo urbanizable sectorizado y en el artículo 181 para las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

7.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

Dentro del suelo urbano se han delimitado 20 Unidades de Ejecución de las que 12 se localizan en el núcleo de Andújar, 4 en El Sotillo, 2 en La Ropera, otra en Los Villares y otra en el entorno del Santuario. Los objetivos de su delimitación son: completar la trama urbana en vacíos urbanos existentes, obtener cesiones de zonas verdes y equipamientos, o completar la urbanización en aquellas áreas que presentan determinadas carencias.

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

Para cada Unidad de Ejecución se ha elaborado una ficha, incluida en el Capítulo 13 del Título IV de las Normas Urbanísticas, en la que se explicitan los objetivos concretos y se incluyen las determinaciones de ordenación y gestión aplicables a cada ámbito tales como: sistema de actuación, iniciativa (pública o privada), programación, instrumentos de desarrollo, superficie total y de las cesiones que se plantean, ordenanzas de la edificación aplicables y parámetros resultantes de la ordenación como edificabilidad y aprovechamiento.

En todas las Unidades de Ejecución de uso industrial la edificabilidad (en m²) coincide con el aprovechamiento (en unidades de aprovechamiento). No es el caso de las UEs de uso residencial porque su aprovechamiento resulta de aplicar distintos coeficientes de ponderación a la edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección frente a la destinada a vivienda libre. Asimismo en los casos de las Unidades UE-A2, UE-A9, UE-A13 y UE-A15, por aplicación de los criterios de reparto de los costes de los nuevos sistemas generales de infraestructura necesarios comentados en el apartado anterior, se incluye en su ficha la valoración de su participación en la financiación de los costes evaluados.

En cualquier caso, en desarrollo de las determinaciones del PGOU en suelo urbano, el Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie y cuando se justifique, exigir la correspondiente aportación a la ejecución de los sistemas generales de infraestructura necesarios.

En aplicación de lo establecido en el artículo 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la ley de suelo, los propietarios de terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas (o que el Ayuntamiento delimite en desarrollo del PGOU) en las que se establecen cesiones del aprovechamiento de cada ámbito, deberán entregarlo gratuitamente y libre de cargas de urbanización. Cuando esta entrega pueda ser sustituida por su valoración económica, el Ayuntamiento establecerá el módulo aplicable en base a los criterios impositivos, catastrales, de mercado, etc. que considere adecuados.

7.3. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

El Patrimonio Público de Suelo y en especial el Patrimonio Municipal, debe ser contemplado por el Ayuntamiento como un instrumento básico tanto desde el punto de vista de la política urbanística municipal como desde el punto de vista de la hacienda local. Para ello, en primer lugar, resulta fundamental contar con un inventario actualizado y fiable del patrimonio inmobiliario municipal con datos reales de superficie y valoración (catastral y de mercado) de esos bienes y su localización en planos.

La legislación urbanística permite encarar una estrategia a medio/largo plazo sobre el patrimonio municipal de suelo en varias direcciones:

- facilitando su ampliación mediante el **establecimiento de reservas de terrenos** para dicho fin en cualquier clase de suelo. La delimitación de estas áreas que puede hacerse bien en el momento de la redacción del PGOU o bien posteriormente, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios así como la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que proceda.

En este sentido el PGOU, de acuerdo con el artículo 73 de la LOUA, establece **varias áreas de reserva para ampliación del patrimonio público de suelo** en la ciudad de Andújar, en los Poblado de Los Villares, San José de Escobar y Vegas de Triana y en el embalse de El Encinarejo. La delimitación de estas áreas aparece en los planos AND-2.1, AND-2.2, AND-2.3, AND-2.5 y AND-2.6 de la serie "Andújar: Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación" a escala 1/2.000, en el plano AM-1.2 "Poblado de Los Villares y Polígono Ave María: Calificación del suelo y Regulación de la Edificación" a escala 1/2.000, VT-1 "Vegas de Triana: Calificación del suelo y Regulación de la Edificación" a escala 1/2.000, SJ-1 "Poblado de San José: Calificación del suelo y Regulación de la Edificación" a escala 1/2.000 y en el plano T-3 6-D "Clasificación del suelo y usos globales" a escala 1/10.000.

El objetivo de delimitar áreas de terrenos reservados para ampliar el patrimonio público de suelo en los núcleos urbanos es facilitar la construcción de viviendas, en distintos regímenes de protección pública, para destinarlas a capas de población con dificultades para acceder a ellas en el mercado libre.

En el caso del área delimitada en la presa de El Encinarejo lo que se persigue es que la Administración pública (Ayuntamiento o Consejería de Medio Ambiente) pueda adquirir el poblado, propiedad de Unión FENOSA y situado en el límite con el Parque Natural, facilitando que la administración pueda acometer una actuación pública relacionada con la investigación y/o educación ambiental ligada a educación formal, no permitiendo otro tipo de usos como los turísticos, y limitando las actividades edificatorias a las mínimas imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes actualmente en el poblado. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1.a) de la Ley 7/2002.

En el caso del área delimitada junto a la Estación de ferrocarril del núcleo urbano de Andújar, el objetivo es su adquisición para actuaciones públicas encaminadas al desarrollo económico del municipio.

- a efectos de incrementar el patrimonio municipal de suelo, pero también de garantizar el cumplimiento de la programación, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, los artículos 78 y siguientes de la LOUA conceden al Ayuntamiento la **posibilidad de delimitar áreas** en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedan **sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto** por el Ayuntamiento.
- la puesta en el mercado inmobiliario de terrenos integrantes del patrimonio municipal de suelo no debe suponer obligatoriamente la reducción de éste ya que el artículo 77 de la LOUA regula la posibilidad de que el Ayuntamiento constituya el **derecho de superficie en el suelo que destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social**. La aplicación selectiva de esta posibilidad permite además reducir la repercusión del valor del suelo en el precio final de la construcción.

ÍNDICE DE PLANOSESCALA**PLANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

T-1	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	1/50.000
T-2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO.....	1/50.000
T3-1A a 10D	CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS GLOBALES.....	1/10.000
T4	ZONIFICACIÓN PARQUE NATURAL SIERRA DE ANDÚJAR.....	1/50.000
T-5	ZONAS RED NATURA 2000.....	1/50.000
T-6	MONTES PÚBLICOS Y ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL.....	1/50.000
T-7	MODELO DE LÁMINAS DE AGUA RÍO GUADALQUIVIR EN AVENIDA.....	1/25.000

PLANOS DEL NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR Y EL SOTILLO

AND-1E	ESTRUCTURA URBANA DEL NÚCLEO URBANO DE ANDÚJAR Y SU ENTORNO.....	1/10.000
AND-2.1 a 2.6	CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
AND-3	CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA RED PRINCIPAL VIARIA.....	1/5.000
AND-4	ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE AGUA POTABLE DE ANDÚJAR.....	1/5.000
AND-5	ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO DE ANDÚJAR.....	1/5.000
AND-6	ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE ALTA TENSIÓN DE ANDÚJAR.....	1/5.000
AND-7	ESQUEMA DE LA RED PRINCIPAL DE TELÉFONOS DE ANDÚJAR.....	1/5.000
AND-8	ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.....	1/10.000

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS DE EL SOTILLO

LS-1	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE LLANOS DEL SOTILLO.....	1/2.000
LS-2	RED DE SANEAMIENTO DE LLANOS DEL SOTILLO.....	1/2.000
LS-3	RED DE ALUMBRADO DE LLANOS DEL SOTILLO.....	1/2.000

PLANOS DEL POLÍGONO AVEMARÍA Y LOS VILLARES

AM-1.1/2	POBLADO VILLARES Y POLÍGONO AVEMARÍA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
AM-2A/B	POBLADO VILLARES Y POLÍGONO AVEMARÍA: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/2.000
AM-3A/B	POBLADO VILLARES Y POLÍGONO AVEMARÍA: RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000

PLANOS DE LA ROPERA

LR-1	LA ROPERA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
LR-2	LA ROPERA: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/2.000
LR-3	LA ROPERA: RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000
LR-4	LA ROPERA: RED DE ALUMBRADO.....	1/2.000

PLANOS DE SAN JOSÉ ESCOBAR

SJ-1	SAN JOSÉ DE ESCOBAR: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
SJ-2	SAN JOSÉ DE ESCOBAR: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/2.000
SJ-3	SAN JOSÉ DE ESCOBAR: RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000

PLANOS DE VEGAS DE TRIANA

VT-1	VEGAS DE TRIANA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
VT-2	VEGAS DE TRIANA: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/2.000
VT-3	VEGAS DE TRIANA: RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000
VT-4	VEGAS DE TRIANA: RED DE ALUMBRADO.....	1/2.000

PLANOS DEL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

VC-1	SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	1/2.000
VC-2	SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.....	1/2.000
VC-3	SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA: RED DE SANEAMIENTO.....	1/2.000

El documento de Catálogo incluye sus propios planos