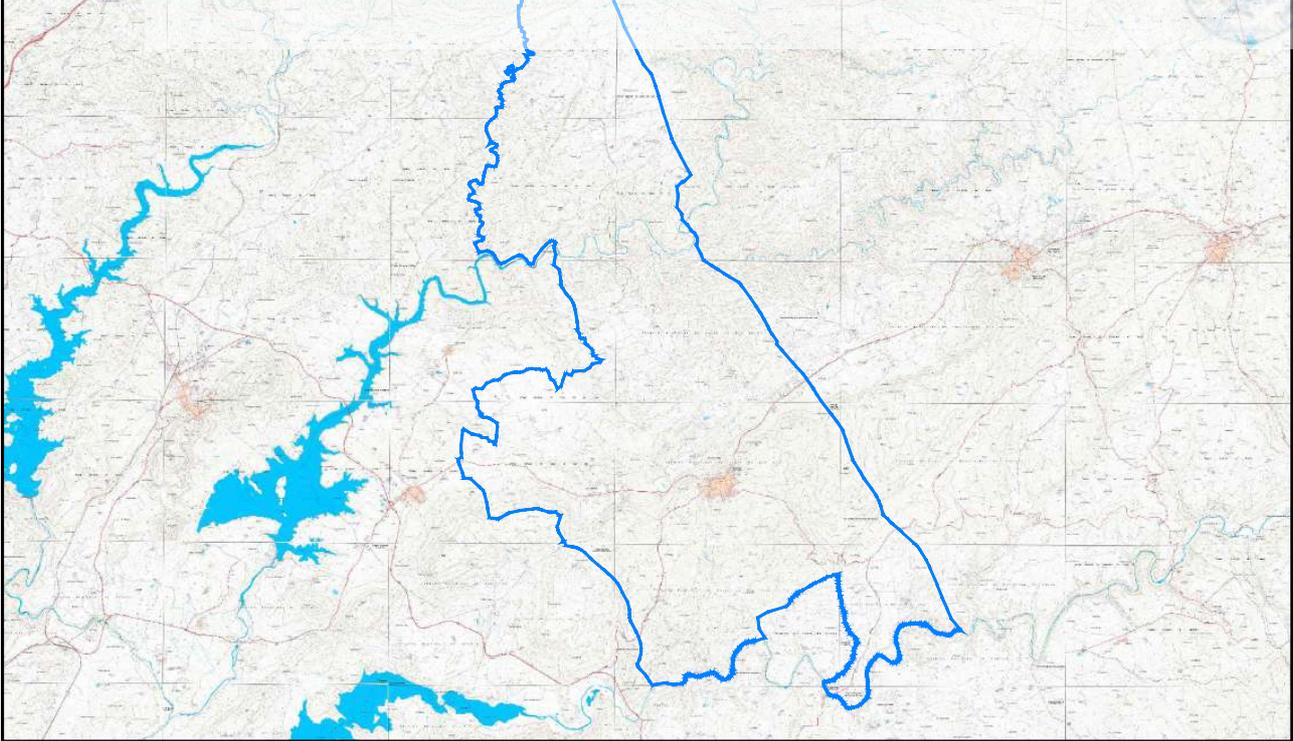


El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón-Viñau.



AYUNTAMIENTO DE  
NAVAS DE SAN JUAN

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN  
(Documento de Avance)

Parte II MEMORIA DE ORDENACIÓN

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ  
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos

Pasaje del Cardenal Benavides, 17

23440-Baeza (Jaén)

Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574

Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

JUN-2022

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	1/76



El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	2/76



El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador de efectos de trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



1	
2	
3	
4	
5	

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	3/76



El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	4/76





## ÍNDICE

### 1 ANTECEDENTES

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

### 2 OBJETIVOS DEL PLAN Y PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

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

### 3 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO EN EL PBOM

- 3.1 Clasificación del suelo
- 3.2 Coherencia con el plan de ordenación del territorio de Andalucía
- 3.3 Coherencia con planes de ordenación subregional
- 3.4 Coherencia con planes de protección

### 4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

- 4.1 Sistemas generales en los cascos urbanos
- 4.2 Sistemas generales en suelo rústico
- 4.3 Funcionalidad, economía y eficacia en redes de infraestructuras

### 5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

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

### 6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	5/76





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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	6/76





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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	7/76





## 1 ANTECEDENTES

### 1.1 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL ADECUADO

La figura de planeamiento urbanístico general vigente hasta ahora ha sido sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de junio de 1986 y en vigor desde el día 14 de julio de 1986 (cuando se publicó el acuerdo correspondiente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén).

Con posterioridad, el Ayuntamiento promovió la adaptación parcial de las NNSS a la entonces vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante) con arreglo a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes; esta adaptación fue aprobada definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el día 12 julio de 2010 y entró en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén el día 3 de agosto del mismo año.

Por su mera antigüedad, el planeamiento citado no puede dar respuesta a las nuevas necesidades y formas del uso del territorio por parte de la población afectada, mucho menos en el nuevo marco legal que supone la reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) cuyo artículo 65 permite que la ordenación urbanística del municipio de Navas de San Juan sea establecida en un Plan Básico de Ordenación Municipal (en adelante PBOM) pues, en efecto, concurren todas las condiciones para ello: (A) No hay ningún instrumento de ordenación territorial que disponga lo contrario, (B) El municipio carece de fachada litoral y (C) Su población es claramente inferior a los 10.000 habitantes.

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

### 1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA TENIDA EN CUENTA

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

#### Normativa de ámbito estatal

- a) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	8/76





Normativa de ámbito autonómico

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

**1.3 TRAMITACIÓN DE ESTE PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

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

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

**1.4 TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	9/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**  
*Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN*  
El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



Además, con arreglo al artículo 77.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Avance del PBOM ya redactado tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	10/76





## 2 ALCANCE, CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN

### 2.1 ALCANCE Y CONTENIDOS

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

- A) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- B) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- C) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- D) La delimitación del sistema general de espacios libres
- E) La ordenación urbanística detallada del suelo urbano establecidas al menos:
  - e1 La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados
  - e2 La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente
  - e3 Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística
  - e4 La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
  - e5 Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
  - e6 En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

### 2.2 OBJETIVOS

#### 2.2.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	11/76





- B) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- C) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- D) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
- E) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- F) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- G) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- H) Atender a los principios de accesibilidad universal.

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

- A) La clasificación del suelo persigue obtener terrenos en los que ubicar los sistemas generales requeridos por la población así como los necesarios para la expansión de los cascos urbanos con fines residenciales e industriales; todo sin perjuicio de la preservación de los espacios con valor ambiental.
- B) El Ayuntamiento impulsará ante otras administraciones territoriales y compañías suministradoras la ejecución de los proyectos pendientes de mejora o nueva dotación de infraestructuras (redes viaria, ferroviaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de energía, etc.) como base para el desarrollo de acciones de competencia municipal.
- C) El mantenimiento de los valores naturales del territorio es necesario para lograr el atractivo del municipio como lugar de que ofrezca calidad de vida a sus habitantes.
- D) El PBOM dará carta de naturaleza a núcleos diseminados en el municipio, de poca extensión y población, aprovechando la figura del hábitat rural diseminado.
- E) La obtención de un nivel suficiente de los equipamientos comunitarios necesarios para proporcionar indicadores adecuados de la calidad de vida de la población.
- F) La carencia actual de suelo urbano destinado al uso industrial posibilitar el desarrollo urbanístico de terrenos para la realización de esta clase de actividades.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	12/76





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

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

### 2.2.1 OBJETIVOS AMBIENTALES

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

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

Los principales recursos agrícolas del municipio se localizan en su mitad situada al sur de la ciudad de Navas de San Juan por contar con suelos fértiles. Los recursos ganaderos, forestales y cinegéticos se deben al dominio serrano y para este ámbito se establece una regulación de usos del suelo y de las construcciones e instalaciones que se pueden implantar aquí, así como unas condiciones de parcelación o segregación rústica del territorio que posibiliten el mantenimiento de las unidades productivas.

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

#### *Objetivo 2. Protección del sistema hídrico*

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

#### *Objetivo 3. Protección de las zonas arboladas*

Aparte de la protección general que determina la legislación forestal para la mayor parte del término municipal, en los ámbitos de urbanos, urbanizables y pertenecientes a sistemas generales debe potenciarse, en la medida de lo posible, la conservación del arbolado existente y así como fomentar la plantación de cubiertas vegetales, preferentemente arbóreas y arbustivas. Se debe fomentar la

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	13/76





reforestación en todas las áreas que sean idóneas para ello, especialmente las parcelas de olivar procedentes de antiguas roturaciones de montes cuya explotación ya no es rentable.

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

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

*Objetivo 5. Protección paisajística*

De manera general, los aspectos paisajísticos del territorio ya están protegidos por los planes de protección de las zonas de especial conservación (ZECs) que se desarrollan parcialmente sobre el municipio: la ZEC ‘Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena’ (código europeo ES6160008) y la ZEC ‘Río Guadalimar’ (ES6160014). Además, el Plan establece medidas de protección paisajística aplicable a los cascos urbanos, en especial las que regulan los tratamientos de los bordes de la ciudad para preservar la calidad de su imagen desde la lejanía.

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

*Objetivo 6. Una ciudad sostenible*

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

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

Para el desarrollo y renovación de la ciudad consolidada se tiene en cuenta la utilización sostenible de los recursos energéticos atendiendo no sólo a la viabilidad de la gestión urbanística sino a la relación de las actividades sociales con el medio ambiente. La forma y la altura de la edificación, el paisaje urbano,

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	14/76





las nuevas tecnologías de captación de energía para usos domésticos, el soleamiento, los espacios libres son elementos deseables en la definición de parámetros urbanísticos y de la normativa del Plan.

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

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

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

### 2.3 PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

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

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

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

- b1) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b2) La protección del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- b3) La prevención de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- b4) La prevención y minimización de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

C) El Ayuntamiento desarrollará en el medio urbano políticas basadas en la competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	15/76





complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

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

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

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

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

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

**I)** Se dará prioridad a las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

**J)** Se valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

**K)** Se favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

**L)** Se hará un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

**M)** El Ayuntamiento promoverá las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo,

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	16/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**  
El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento  
*Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN*  
Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador  
a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado al uso residencial queda al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	17/76





### 3 EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO EN EL PBOM

Con arreglo a los objetivos citados, a la información recogida y analizada en la Parte I de la documentación del Avance (Memoria de información y diagnóstico), se propone para la consecución de sus fines el modelo territorial que consta en el plano adjunto B1 titulado 'Clasificación urbanística del término municipal' que se basa sobre el área urbana de Navas de San Juan y en los ámbitos de transformación urbanística en suelo rústico delimitados en el plano D3 para producir terrenos en los que desarrollar actividades industriales. Dentro del suelo urbano de la ciudad de Navas de San Juan, el Plan delimita también seis de tales ámbitos, cinco para el uso residencial y el restante para el industrial.

#### 3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	18/76





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

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

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

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

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

	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (HAS)
1	SUELO URBANO	94,75
2	SUELO RÚSTICO	17.482,95
2.1	Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial	
2.2	Suelo rústico preservado por riesgos naturales o antrópicos	
2.3	Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística	
2.4	Suelo rústico común	
	TOTAL MUNICIPAL	17.577,70

### 3.2 COHERENCIA CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La porción septentrional del territorio municipal (la situada al norte de la ciudad de Navas de San Juan) forma parte del denominado dominio territorial “Sierra Morena-Los Pedroches” delimitado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA en adelante); la parte meridional está adscrita al dominio “Valle del Guadalquivir”.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	19/76





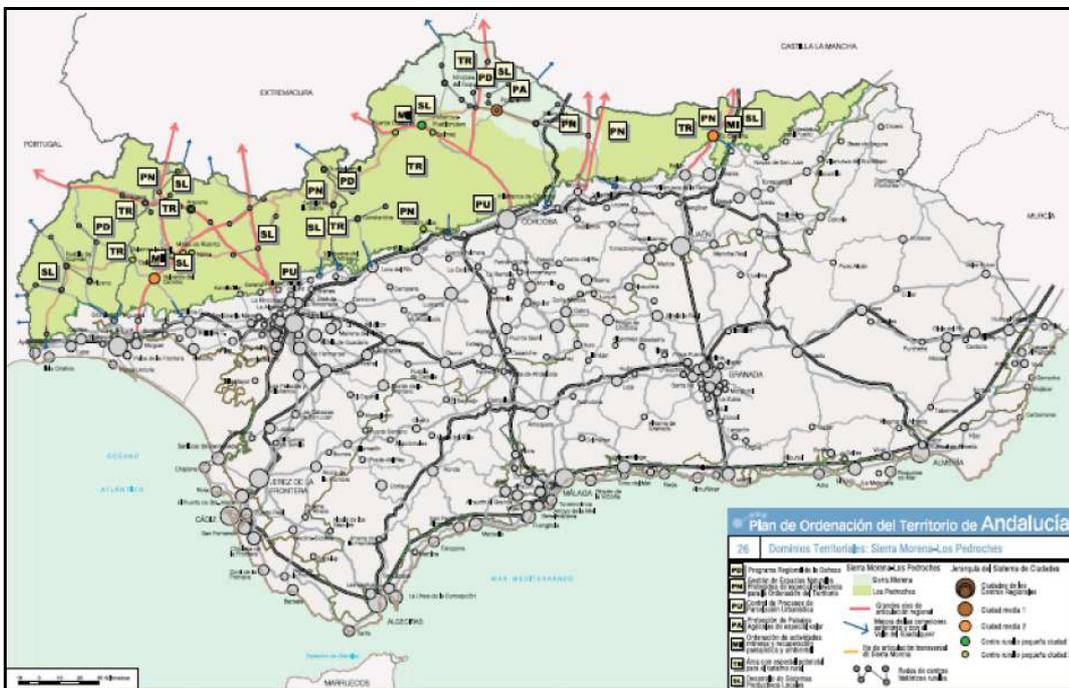
### 3.2.1 EL DOMINIO TERRITORIAL “SIERRA MORENA-LOS PEDROCHES”

El PBOM asume los objetivos del POTA en relación con:

A) La conservación y puesta en valor de las dehesas

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

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



C) La preservación de los recursos hídricos

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	20/76







a3) Fomentar la aplicación de prácticas agrícolas y ganaderas que avancen en el objetivo de la sostenibilidad como la agricultura ecológica, la producción integrada y la agricultura de conservación. Se desarrollará, por otra parte, un marco adecuado de medidas agroambientales orientadas a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) La racionalización del uso de insumos.
- b) La lucha contra la erosión de los suelos.
- c) La conservación de sistemas de cultivo y de variedades vegetales y ganaderas singulares, en el marco de la diversificación de los usos agrícolas y la reducción de los monocultivos.
- d) La conversión de terrenos agrícolas marginales en superficie forestal.
- e) El fomento de las prácticas de agricultura ecológica.

**B) La recuperación paisajística del Valle del Guadalquivir adoptando las siguientes medidas:**

b1. La recuperación, mediante intervenciones selectivas, de la riqueza paisajística potencial de las campiñas, así como la protección de los hitos paisajísticos que conceden aun cierto grado de diversidad y complejidad al paisaje son los objetivos esenciales.

b2. Desde el Plan de Ordenación del Territorio esta línea estratégica de actuación se concreta en:

\* La incorporación al Sistema del Patrimonio Territorial de todos aquellos elementos que aun mantienen valores de diversidad paisajística, tales como bosques-isla, ríos, zonas húmedas, edificaciones singulares, etc.

\* La potenciación de elementos territoriales susceptibles de ser utilizados con fines de diversificación paisajística; especialmente mediante el tratamiento adecuado de infraestructuras públicas y elementos del medio natural (carreteras, vías pecuarias, cauces y riberas, etc.). Todo ello debe constituir, finalmente, un proyecto integrado de mejora del paisaje en el marco de las estrategias para la protección y gestión del Patrimonio Territorial propuestas en este Plan.

### 3.3 COHERENCIA CON PLANES DE ORDENACIÓN SUBREGIONAL

En la actualidad no hay plan subregional alguna en vigor que afecte al municipio de Navas de San Juan.

### 3.4 COHERENCIA CON PLANES DE PROTECCIÓN

En la imagen siguiente, extraída del plano D1 (Categorías en el suelo rústico), se ve la silueta del municipio sobre las zonas de especial conservación (ZECS) que se manera parcial se desarrollan sobre él.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	22/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**

El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.

**Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



<p>Porción del término municipal situada dentro de la Zona de Especial Conservación 'Cuencas del Rumbiar, Guadalén y Guadalmena' (ZEC) (Código europeo: ES6100008)</p>		
<p>Porción del término municipal dentro de la Zona de Especial Conservación 'Río Guadalimar' (ZEC). (Código europeo: ES6160014)</p>		

El Plan recoge en su normativa urbanística esta circunstancia y remite la regulación de los usos del suelo y las intensidades en que son admisibles a los planes de gestión de cada una de aquéllas: el de la ZEC 'Río Guadalimar' (aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015) y el de la ZEC 'Cuencas del Rumbiar, Guadalén y Guadalmena' (por Orden de 20 de mayo de 2015).

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	23/76





#### 4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS

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

##### 4.1 SISTEMAS GENERALES EN LOS CASCOS URBANOS

Al sistema general de espacios libres pertenecen, dentro del casco urbano de Navas de San Juan, los terrenos señalados en el plano C3.

En el este documento gráfico consta la ubicación de los terrenos destinados al sistema general de espacios libres y, como se ve, el PBOM delimita terrenos destinados al mismo dentro de dos ámbitos sobre los que se llevarán a cabo actuaciones de transformación urbanística (los denominados RI-4 y RI-5 en el plano C4). Como la población prevista en el horizonte del Plan alcanzará como mucho la cifra de 4.939 habitantes y la superficie total de los terrenos adscritos a este sistema general es de 28.200 m<sup>2</sup>, resulta que la ratio de suelo disponible por habitante toma el valor de 5,7 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, en el mismo plano han sido señalados los terrenos pertenecientes a los sistemas locales de espacios libres de reducidas dimensiones surgidos de actuaciones asistemáticas realizadas en el suelo urbano.

En el plano C3 del que se viene hablando también aparecen las vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones dentro del suelo urbano de la ciudad de Navas de San Juan que, básicamente, son los recorridos dentro de ella de las carreteras que la conectan con el exterior. Además, aparece allí con más detalle el nuevo vial proyectado para conectar las carreteras JA-7103 (a Úbeda) y la JA-8102 (a Villacarrillo) por el sur de la localidad; la ampliación de la red de comunicaciones con esta vía es una determinación *ex novo* de este PBOM .

Por último, también han sido representados allí otros terrenos pertenecientes al sistema general de dotaciones comunitarias adscritos a los fines comercial, educativo, cultural, deportivo, espectáculos, social y sanitario.

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	24/76





#### 4.2 SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO

El plano D2 recoge la ubicación de las infraestructuras de los sistemas generales de comunicaciones y de otros servicios situados en suelo rústico.

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

- a.1) Las diversas carreteras que discurren por el término municipal (las carreteras A-312, JA-7103 y JA-8102 dependientes de la Junta de Andalucía y la JV-6010 que lo es de la Diputación Provincial)
- a.2) Los principales caminos rurales (carentes de la categoría legal de carreteras).

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

- b.1) La conducción de agua en alta que procede del embalse del Dañador para suministro de agua potable a los municipios de la comarca de El Condado,
- b.2) Los emisarios generales de las redes de saneamiento así como la futura estación depuradora de aguas residuales generadas en la ciudad y
- b.2) Las líneas aéreas de transporte eléctrico en alta y media tensión allí indicadas.

C) Al sistema general de equipamientos comunitarios situados en suelo rústico común pertenecen también las siguientes dotaciones:

- c.1) El cementerio municipal de Navas de San Juan y
- c.2) El depósito de regulación del sistema de abastecimiento de agua potable a la ciudad.

Todas las infraestructuras anteriores están situadas sobre suelo perteneciente a la categoría del suelo rústico común

#### 4.3 FUNCIONALIDAD, ECONOMÍA Y EFICACIA EN REDES DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	25/76





## 5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

### 5.1 NÚCLEO DE NAVAS DE SAN JUAN

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

Con arreglo al artículo 13 de la LISTA, pertenecen al suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

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

Siguiendo los criterios precedentes, en los planos adjuntos C1 a C4 aparece la delimitación del suelo urbano en la capital del municipio. Como se ve, su contorno es la envolvente de los terrenos ocupados actualmente por la edificación y por la red viaria que le da soporte que, además, engloba las 'bolsas' interiores o contiguas que, por diversas razones, han quedado al margen de los procesos urbanizadores que se han desarrollado durante la historia de la ciudad o que, habiendo participado en ellos, no cuentan ahora mismo con servicios urbanísticos adecuados para satisfacer las necesidades de los asentamientos existentes sobre ellos. También se incluyen en esta clase de suelo los ámbitos sobre los que se han iniciado procesos de transformación urbanística inconclusos en la actualidad.

De tal forma, la superficie total del suelo urbano alcanza las 97,75 Has de las que 87,47 están destinadas al uso característico residencial mientras que las otras 7,28 Has lo están al industrial. El Plano C1 ilustra esta zonificación del suelo urbano y en él se indica que la densidad global de viviendas en la primera de aquellas zonas es de 30 viviendas por Ha y que la edificabilidad global es 1,00 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> del ámbito residencial y 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> del industrial.

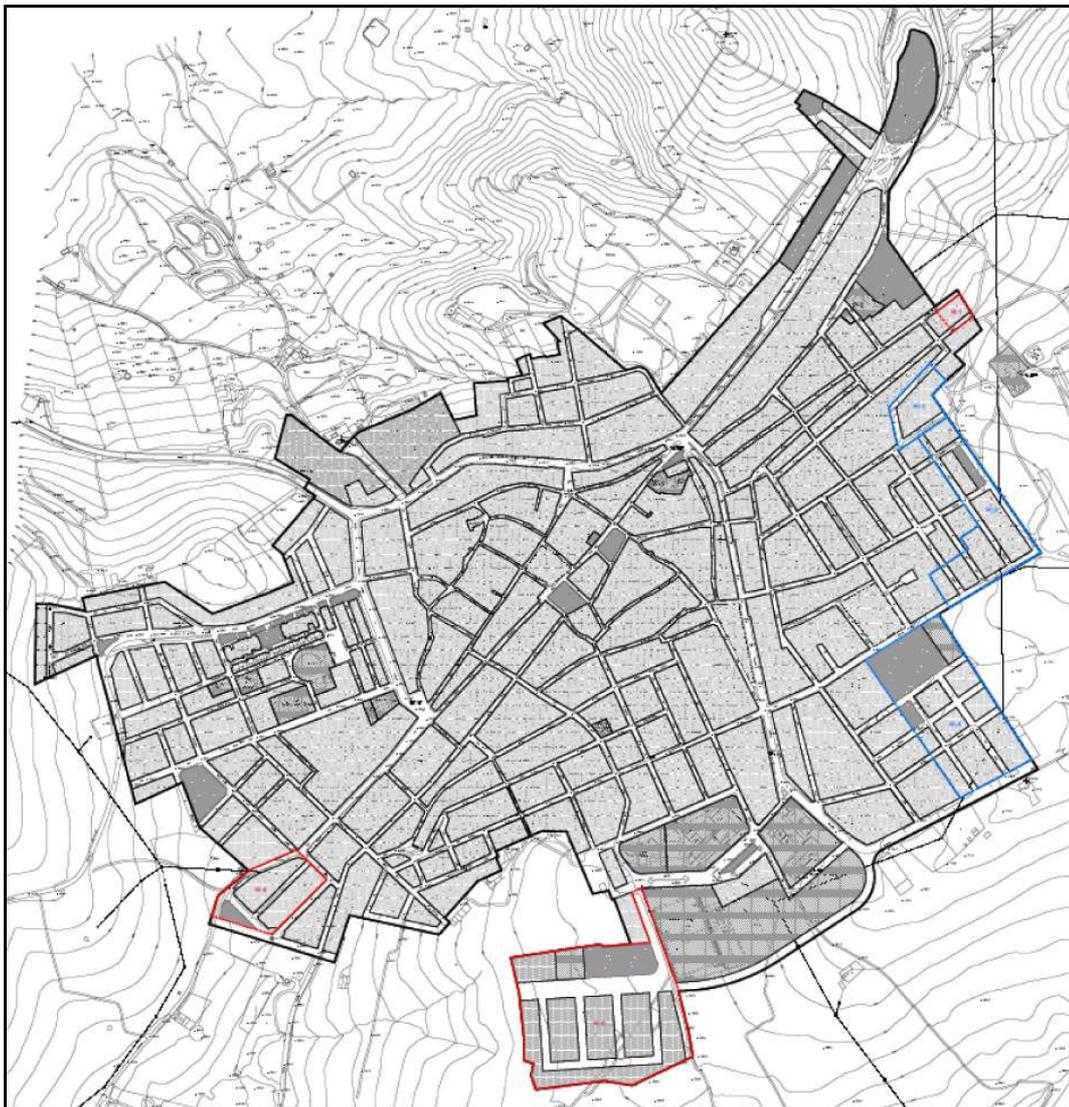
El plano C2 recoge los usos pormenorizados en el suelo urbano y en él se pone de manifiesto que los edificios destinados al uso residencial pueden albergar una o varias viviendas y se indica la altura máxima edificable en cada zona del casco urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	26/76





El PBOM establece los ámbitos del suelo urbano remarcados en la imagen siguiente extraída del plano C4 en los que se llevarán a cabo actuaciones de transformación urbanística sobre una superficie conjunta de 10,67 Has.



Los contornos marcados en rojo corresponden a espacios cuyos desarrollos urbanísticos tuvieron inicio durante la vigencia de las NNSS previas a este PBOM y con arreglo a sus determinaciones de las NNSS; sin embargo, por unas razones u otras, estos procesos no han finalizado aún. Son, pues, espacios de

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	27/76





planeamiento incorporado cuyo proceso urbanizador se llevará a cabo con arreglo a la normativa existente previamente a la entrada en vigor de este Plan.

Marcados en azul, figuran los ámbitos delimitados por este PBOM para desarrollar en ellos actuaciones ex novo de transformación urbanística de acuerdo con sus determinaciones.

Las circunstancias de cada uno de estos espacios en los que se han previsto actuaciones de transformación urbanística son las siguientes:

ÁMBITO	USO	SUPERFICIE (m2)	OBJETO	ORDENACIÓN DETALLADA POR	GRADO DE DESARROLLO ACTUAL	ACTUACIONES PENDIENTES
RI-1	Residencial	1.400	Reforma interior	NNSS	Reparcelación aprobada	Urbanización
RI-2	Residencial	43.250	Reforma interior	PBOM	Proceso no iniciado	Reparcelación y urbanización
RI-3	Residencial	10.600	Reforma interior	PBOM	Proceso no iniciado	Reparcelación y urbanización
RI-4	Residencial	5.400	Reforma interior	PBOM	Proceso no iniciado	Reparcelación y urbanización
RI-5	Industrial	17.800	Reforma interior	NNSS	Aprobado definitivamente	Reparcelación y urbanización
RI-6	Residencial	28.250	Reforma interior	NNSS	Unidad de ejecución delimitada	Reparcelación y urbanización
TOTALES		106.700				

-----

El plano de información de contraste que aparece en el apartado 22.3 de esta Memoria, parcialmente reproducido en la página siguiente, recoge una comparativa de las ordenación del núcleo de Navas de San Juan establecidas en las NNSS anteriores y este PBOM) se han marcado los siguientes límites: (A) En rojo, el del suelo urbano según este nuevo Plan, (2) En azul, las áreas de transformación urbanística en suelo urbano, (3) En amarillo el suelo urbano establecido en las NNSS vigentes hasta ahora y (4) En negro, los ámbitos de suelo urbanizable delimitados en las mismas que desaparecen en el nuevo Plan por haber sido eliminada esta clase de suelo por la LISTA.

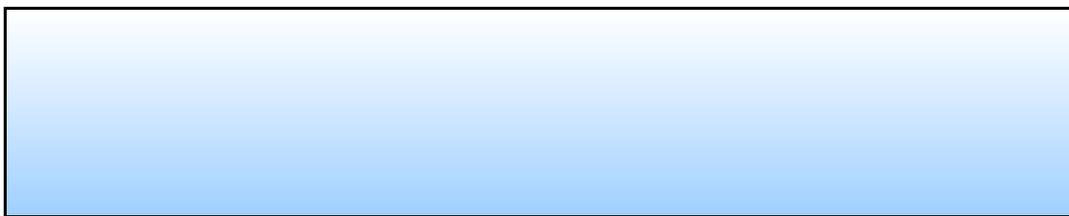
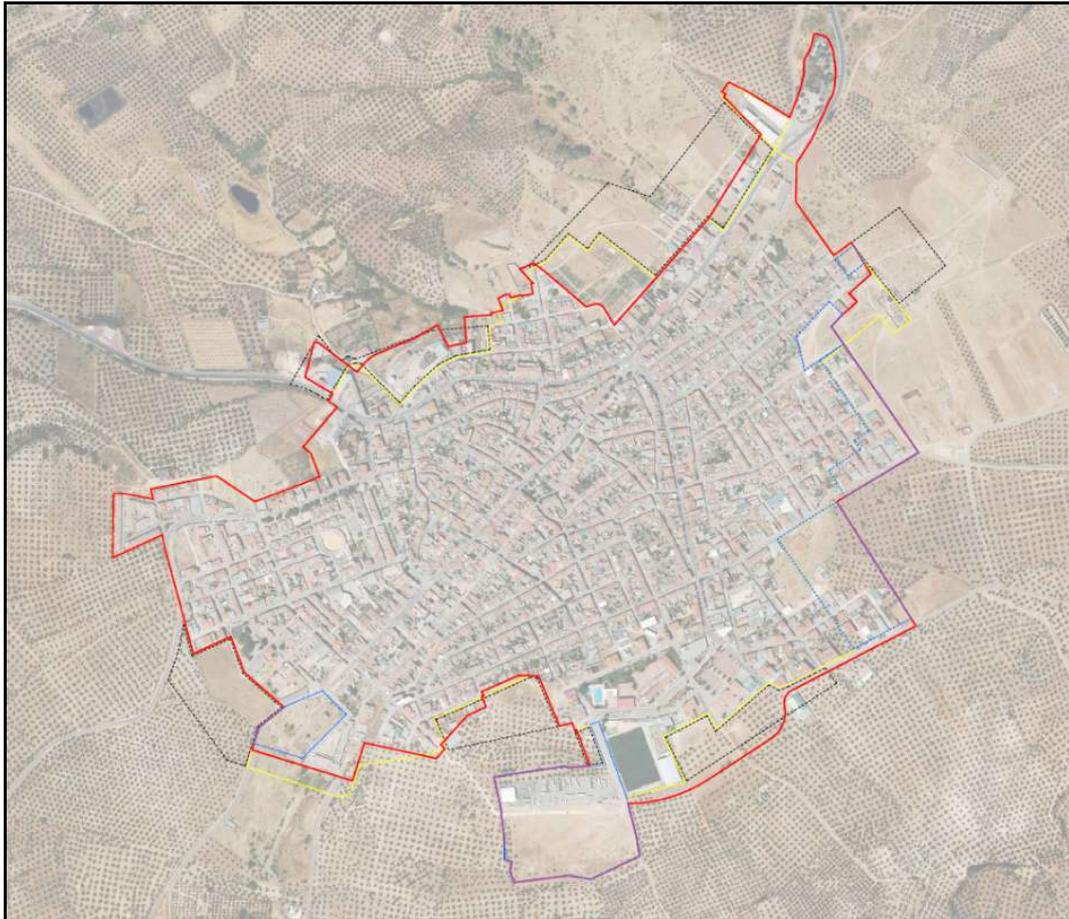
En aquel plano destaca que, en efecto, el límite del suelo urbano se aleja muy poco de la envolvente de los espacios actualmente consolidados por la edificación y que, donde lo hace, se trata de espacios sujetos a actuaciones de transformación urbanística.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	28/76





Otra determinación importante de este Plan es que, debido a la dinámica demográfica de la población caracterizada por una pérdida de población acusada y mantenida en el tiempo, se considera que no es necesario delimitar en el suelo rústico contiguo a la ciudad ámbitos de transformación urbanística destinados a nuevas zonas residenciales. Sin embargo, se verá que sí se han establecido dos zonas alejadas de la ciudad en las que situar un nuevo polígono industrial que venga a suplir las necesidades de suelo urbano de esta clase de actividades y a posibilitar su eventual ampliación.

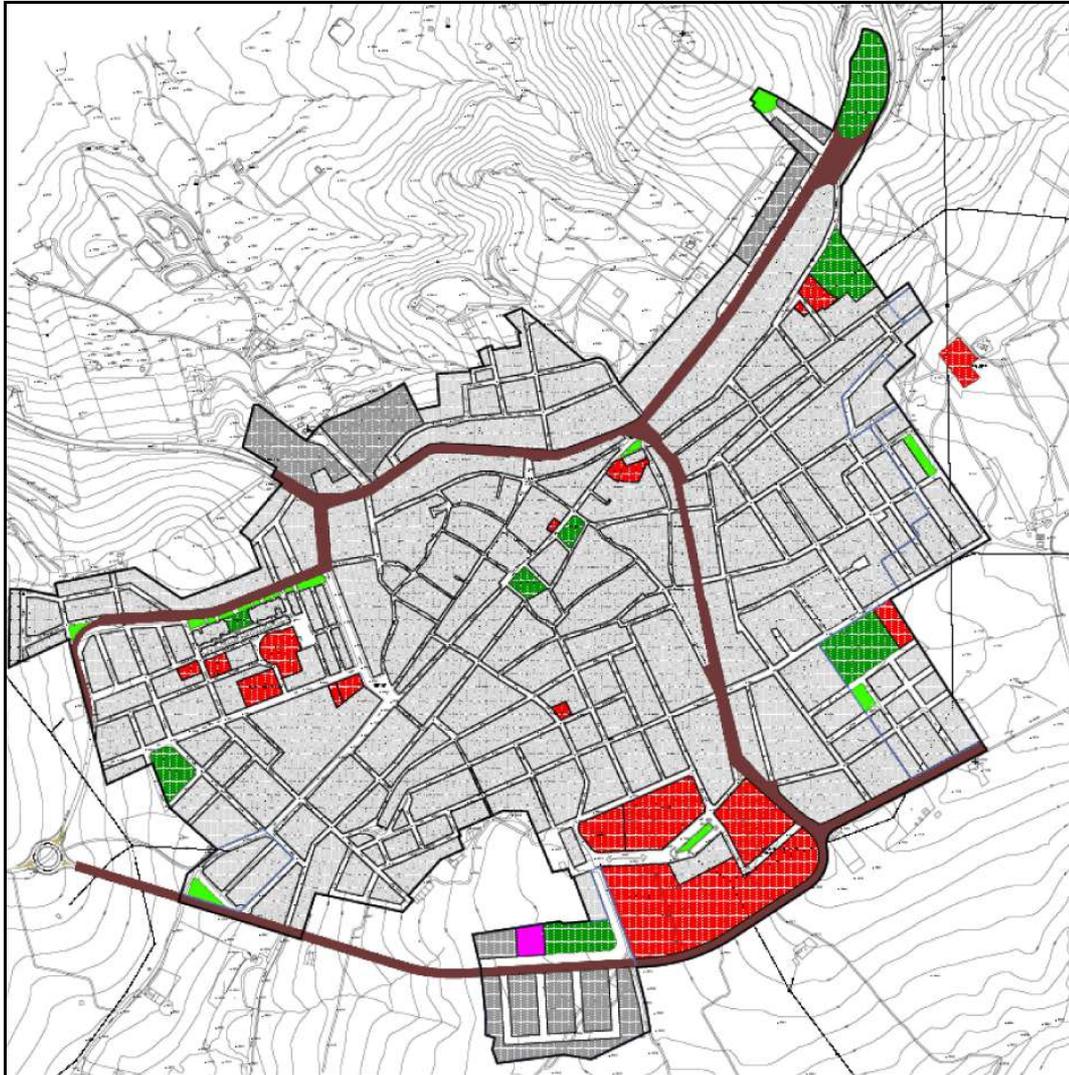


Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	29/76





Por otra parte, en el plano C3, parcialmente reproducido a continuación, se indica la ubicación de los espacios adscritos a los diversos sistemas generales de equipamientos de la ciudad.



En colores de tono verde se han indicado los ámbitos pertenecientes a los sistemas generales (verde intenso) y locales (verde claro) de espacios libres. En rojo aparecen los adscritos a los sistemas generales de equipamientos comunitarios (escolar, deportivo, espectáculos, comercial, administrativo, etc.), todos ellos existentes en la actualidad y que se juzgan como suficientes para atender las necesidades de la población en el horizonte temporal del Plan.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	30/76





Por último, han sido marcados los itinerarios pertenecientes al sistema general de comunicaciones que, como se dijo, coinciden con los recorridos dentro de la ciudad de las carreteras que la conectan con el exterior. También se ha marcado la nueva vía que, por el sur de la localidad, permitirá enlazar las carreteras de Úbeda y de Villacarrillo.

## 5.2 OTROS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

En el término municipal no hay más núcleos de población que el de la ciudad de Navas de San Juan; ni siquiera existen ámbitos que pudieran ser calificados como espacios pertenecientes al hábitat rural diseminado.

## 5.3 TRATAMIENTO DE LOS BORDES DE LOS CASCOS URBANOS

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

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

## 5.4 FUNCIONALIDAD Y PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD ACTUAL

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

- Mejorar las pavimentaciones en la ciudad de Navas de San Juan y restantes núcleos urbanos,
- Mejorar las obras de captación, abastecimiento, regulación y distribución de agua potable en ellos,
- Mejorar de las redes de saneamiento de las ciudades y puesta a punto de depuradoras de aguas residuales,
- Mejoras puntuales del sistema de alumbrado público y
- Dotar a la ciudad de Navas de San Juan de espacios libres con extensión suficiente en relación con la población prevista en el horizonte temporal del Plan.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	31/76





## 6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

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

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

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

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

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

Dicho lo anterior, en el plano D1 se identifican sobre el terreno los ámbitos pertenecientes a cada una de las categorías citadas y que se describen a continuación.

### 6.1 ÁMBITOS DE SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Son las porciones del municipio indicadas en el plano D1 citadas a continuación:

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

Para cada corriente fluvial, el suelo rústico de especial protección se extiende al cauce y a sus zonas de servidumbre definidos en los artículos 4 y 6 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Las áreas de protección corresponden a las corrientes enumeradas en la siguiente relación no exhaustiva: río Guadalimar, río Guadalén, río Montizón, los arroyos del Tamaral, del Zángano, del Sabinar y de la Casa. A ellos hay que añadir todas las corrientes fluviales que legalmente tengan la condición de cauce público.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	32/76





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

Las carreteras que discurren sobre el suelo rústico del municipio son: (1) La carretera A-312, (2) la JA-7103, (3) la JA-8102 y (4) la JV-6010. Los espacios protegidos se extienden hasta las zonas de afección y de no edificación de las mismas según las definiciones dadas en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

**C)** Los terrenos sobre los que discurren las vías pecuarias a lo largo del término municipal y sus espacios asociados como son abrevaderos, descansaderos, etc. Estas vías son: (1) La cañada real de la Ballestera a lo largo de 3,40 Km, (2) La cañada real de la Estrella sobre 8,23 Km, (3) El cordel del Puerto de los Aceituneros a lo largo de 20,59 Km, (4) El cordel de Villora en 3,60 Km, (5) La vereda de Úbeda en 3,11 Km y (6) Descansaderos varios.

El ancho legal de las cañadas reales es de 75,22 m mientras que los de los cordeles y veredas son, de manera respectiva, 37,61 y 20,89 m.

Los números de matrícula de las vías pecuarias citadas son: (1) Cañada Real de la Ballestera: 23063001, (2) Cañada Real de la Estrella: 23063002, (3) Cordel del Puerto de los Aceituneros: 23063004, (4) Cordel de Villora: 23063003 y (5) Vereda de Úbeda: 23063005

De las vías pecuarias anteriores, sólo se ha practicado el deslinde de la primera de ellas a lo largo de todo su recorrido por el territorio municipal; dicho deslinde también incluye el llamado ‘descansadero de la Ballestera’.

Por último, todas las áreas ocupadas por vías pecuarias pertenecen a la clase de suelo no urbanizable de especial protección (en la terminología de la LISTA, suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial) en virtud de lo dispuesto en el artículo 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (que desarrolla la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, de ámbito estatal).

**D)** Los ocupados por montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública,

Dentro del término municipal, sólo hay un monte inscrito en el dicho Catálogo. Se trata del monte ‘Huelga de la Valera y Cenizate’ cuya matrícula es JA-10181-JA.

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

**E)** Los entornos de los monumentos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bienes de interés cultural.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	33/76





Se trata del entorno de 12,56 Has alrededor de la Torre del Homenaje del Santuario de la Virgen de la Estrella, monumento declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) por resolución publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 29 de junio de 1985. La determinación del ámbito de protección consta en el plano D1 y su régimen de protección, inspirado en las disposiciones de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

F) Los situados dentro de las zonas de especial conservación (ZECs) ‘Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena’ (ES6100008) y ‘Río Guadalimar’ (ES61160014).

Estos ámbitos fueron declarados *lugares de importancia comunitaria* (LICs) y fueron incluidos en la relación aprobada por Decisión de la Comisión, de 19 de julio de 2006, DOUE L259, de 21 de septiembre de 2006.

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que transpone al Derecho español la Directiva Hábitats europea, establece que los espacios adscritos a la Red Ecológica Europea Natura 2000 (los LICs entre ellos) tendrán consideración de espacios protegidos con el alcance y limitaciones que establezcan las Comunidades autónomas.

Como se dijo en 3.4 la Junta de Andalucía elevó el rango de protección de esos LICs declarándolos *zonas de especial conservación* y promulgó sus respectivos planes de gestión. Así, el de la ZEC ‘Río Guadalimar’ fue aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015 y el de la ZEC ‘Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena’ lo fue por Orden de 20 de mayo de 2015.

## 6.2 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR RIESGOS NATURALES O ANTRÓPICOS

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

De la misma manera, tampoco hay espacios sobre los que concurren riesgos por causa de actividades humanas, actuales o pasadas, como pueden ser zonas de suelos contaminados, humedales de aguas, corrientes o embalsadas, que sean tóxicas por haber sido utilizadas en procesos industriales que las hayan degradado. Tampoco hay industrias en el término que emitan a la atmósfera ruidos, radiaciones

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	34/76





electromagnéticas, humos u otros residuos indeseados en cantidades significativa que obliguen a incluir los terrenos afectados en esta categoría del suelo rústico.

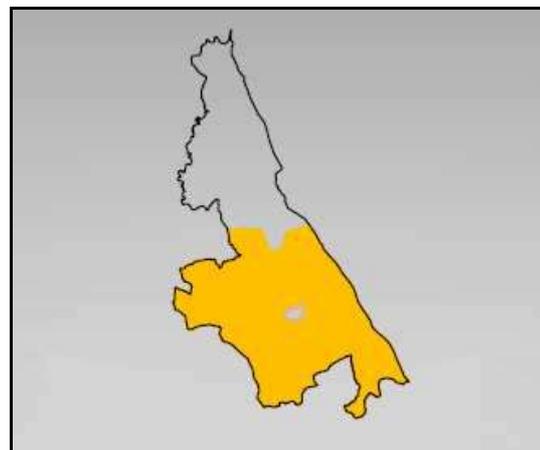
### 6.3 SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Aparte del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) no existen otros planes de ordenación territorial que afecten al término municipal. En efecto, no hay planes de ordenación vigentes de ámbito subregional a los que se refieren los artículos 43 y siguientes de la LISTA, ni instrumentos de desarrollo y gestión territorial (artículos 46 y 47) ni planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio (artículo 48 y siguientes). Tampoco ha sido promulgado ningún Plan de ordenación intermunicipal (artículo 64) que afecte a este instrumento de planeamiento.

Así pues, salvo la afección del POTA de la que se habló en el apartado 3.2 de esta Memoria (Coherencia con el plan de ordenación del territorio de Andalucía) que, lógicamente, afecta a todo el municipio en los términos indicados allí, no hay ninguna porción del mismo preservada por las inexistentes figuras de ordenación territorial o urbanística citadas anteriormente.

### 6.4 SUELO RÚSTICO COMÚN

Está constituido por la porción meridional del término situada al sur de la ZEC (zona de especial conservación) 'Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena'. Véase el plano D1 del que ha sido tomada la siguiente imagen en la que se representa en tono amarillento el suelo rústico común.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	35/76





Como excepción, en el ámbito citado no pertenecen a esta categoría los terrenos ocupados por cauces, carreteras, vías pecuarias, entornos de bienes de interés cultural (BICs), ni los pertenecientes a la ZEC ‘Río Guadalimar’ que están situados en las proximidades del citado río.

### 6.5 ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

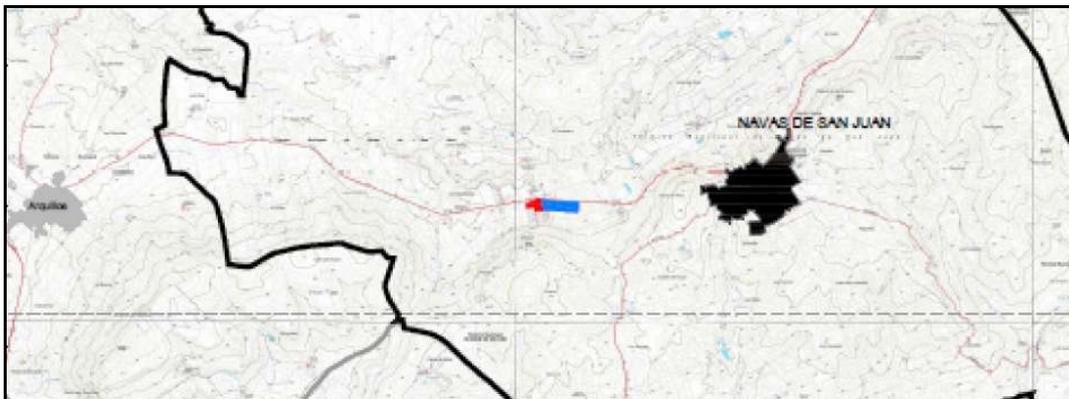
El artículo 14.2 de la LISTA indica que se identificarán como hábitat rural diseminado (en adelante *HRD*) existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora. Son terrenos que dan soporte a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural vinculados a la actividad agropecuaria cuyas características conviene preservar. Estos ámbitos responden a procesos históricos que precisan de algunas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

Como ya se dijo, no hay en el término municipal terreno alguno que responda a esta definición.

### 6.6 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO COMÚN

En el plano D3 se han representado la ubicación y la delimitación de dos espacios situados en suelo perteneciente a esta categoría en los que se prevé la posibilidad de llevar a cabo actuaciones de transformación urbanística para la producción de suelo industrial sobre un total de 9,88 Has..

En la imagen siguiente, tomada del plano D3, aparecen marcados con colores rojo y azul y en ella se muestra sus posiciones (a la altura del PK 37 de la margen derecha de la carretera A-312) en relación con las ciudades de Navas de San Juan y Arquillos.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	36/76





La delimitación de los ámbitos, que también consta en el mismo plano D3, es la siguiente:



El denominado *Ámbito 1* tiene se extiende sobre 26.500 m<sup>2</sup> de superficie y su delimitación y ordenación completa es objeto de una innovación de las NNSS vigentes que se tramita actualmente siguiendo el procedimiento establecido en la LOUA por estar prevista esta posibilidad en la disposición transitoria tercera de la LISTA. Cuando se apruebe definitivamente será, por tanto, un planeamiento incorporado a este plan básico.

La transformación del *Ámbito 1* se ha justificado por la necesidad de disponer de suelo urbano para el ejercicio de actividades industriales en un lugar adecuado para ello y situado suficientemente lejos de la ciudad para evitar conflictos potenciales con las zonas residenciales. Como se espera que la iniciativa tenga éxito se ha previsto la posibilidad de ampliar la zona industrial sobre los 72.250 m<sup>2</sup> del *Ámbito 2* cuyo desarrollo urbanístico se hará con arreglo a las previsiones y procedimientos establecidos en la LISTA.

### 6.7 RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	37/76





## 6.8 AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

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

## 6.9 EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

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

A) Con arreglo al artículo 1 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo rústico, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	38/76





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

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

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

**D)** El PBOM no ha identificado agrupación alguna de edificaciones irregulares en suelo rústico. No obstante, en cualquier momento se podrán formular planes especiales de adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares con objeto identificarlas y delimitarlas y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones. El contenido de estos planes especiales será el indicado en el artículo 12 de aquel Decreto-Ley.

Los criterios de identificación y delimitación serán los siguientes:

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

## 6.10 ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

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

### 6.10.1 ACTUACIONES ORDINARIAS

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	39/76





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

Son actuaciones ordinarias las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. También lo son las edificaciones destinadas a uso residencial que sean necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico y la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios permanentes que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. Por último, tienen la esta consideración las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para sua conservación, mantenimiento y mejora.

#### 6.10.2 ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS

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

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

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

#### 6.10.3 ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	40/76





### 6.11 REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

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

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

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

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

Una cuestión importante (apartado 5.3 de esta Memoria) es que, para la adecuada integración paisajística de los cascos urbanos en el marco visual y para preservar el medio natural inmediato a las ciudades, es muy conveniente que los contornos exteriores de éstas estén constituidos calles de su red viaria. Sin embargo, esta medida es de muy difícil concreción (si no imposible) porque muchas veces lo impiden accidentes físicos (arroyos, discontinuidades topográficas, etc.) alcanzados por la ciudad consolidada a lo largo de su proceso histórico de crecimiento. En estos casos, la Normativa Urbanística obligará a que los cerramientos de parcelas o paramentos exteriores de la edificación contiguos al suelo rústico tengan un tratamiento adecuado; por ejemplo, estar la pintura a la cal de los paramentos exteriores vistos.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	41/76





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

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

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

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

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO A LAS FINCAS EN SUELO RÚSTICO			
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE EXPLOTACIÓN	ZONA NORTE (coincide con la porción del término municipal situada dentro de la zona de especial conservación 'Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena) ----- (vid. los planos de ordenación del suelo rústico)	ZONA SUR (resto del término municipal)  ----- (vid. los planos de ordenación del suelo rústico)
Parcela mínima de la vivienda vinculada a explotación	Forestal y/o cinegética Agrícola y/o ganadera	250.000 m <sup>2</sup> 30.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup> 30.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima para naves y almacenes	Forestal y/o cinegética Agrícola y/o ganadera	100.000 m <sup>2</sup> 30.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup> 30.000 m <sup>2</sup>
Parcela mínima para granjas y naves de estabulación	Ganadera	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto	Proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EN TODAS LAS ZONAS DE ORDENACIÓN	
Vivienda vinculada	Superficie máxima construida: ciento cincuenta (150) m <sup>2</sup> en una planta con altura máxima de 3,50 metros
Altura máxima de edificios no destinados a vivienda	Dos (2) plantas con siete (7,00) metros sobre rasante
Naves y almacenes	Superficie máxima construida: Cinco (5) metros cuadrados por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela
Granjas y naves de estabulación	Superficie construida en función de las cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación tomando como referencia las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamiento ganadero

CONDICIONES DE RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN			
		ZONA NORTE	ZONA SUR
A linderos	Viviendas, Naves y almacenes Granjas y establos	50 metros 25 metros 50 metros	25 metros 15 metros 50 metros
A caminos		25 metros	15 metros
A otras edificaciones destinadas al mismo uso	Vivienda vinculada Naves y almacenes Granjas y establos	250 metros 100 metros Según la normativa sanitaria de aplicación con un mínimo de 100 metros	150 metros 50 metros Según la normativa sanitaria de aplicación con un mínimo de 50 metros

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	42/76





- b) Instalaciones y edificaciones industriales : La distancia mínima a otras edificaciones existentes sobre parcelas pertenecientes a otro titular será de ciento cincuenta (150) metros.
  
- c) Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será de ciento cincuenta (150) metros.
  
- d) Actuaciones de carácter turístico o recreativo: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.
  
- e) Construcciones y edificaciones destinadas a hostelería: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.
  
- f) Construcciones y edificaciones destinadas a negocios de restauración: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a cualesquiera otras situadas en parcelas de distinto titular será ciento cincuenta (150) metros.
  
- g) Actuaciones para construcciones singulares o al servicio de las infraestructuras: La distancia mínima de las nuevas edificaciones a otras preexistentes será cincuenta (50) metros.

## 7.2 PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y SEGREGACIONES EN SUELO RÚSTICO

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	43/76





## 8 ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

### 8.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

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

#### A) En *suelo urbano*

ÁREA DE REPARTO AR-1 a la que queda adscrita el área de reforma interior RI-1 destinada al uso residencial delimitada en el plano C4.

ÁREA DE REPARTO AR-2 a la que queda adscrita el área de reforma interior RI-5 destinada al uso industrial delimitada en el plano C4.

ÁREA DE REPARTO AR-3 a la que queda adscrita el área de reforma interior RI-6 destinada al uso residencial delimitada en el plano C4.

ÁREA DE REPARTO AR-4 a la que queda adscrita el área de reforma interior RI-2, RI-3 y RI-4 destinadas al uso residencial y delimitadas en el plano C4.

(Los ámbitos RI-1, RI-5 y RI-6 fueron delimitados en desarrollo de las determinaciones de las NNSS vigentes hasta ahora de manera que cada uno de ellos constituyeron sus propias áreas de reparto. El PBOM mantiene estas determinaciones.)

#### B) En *suelo rústico*

ÁREA DE REPARTO AR-5 a la que se adscribe el ámbito SUO-I1 delimitado en el plano D3 y destinado al uso industrial.

ÁREA DE REPARTO AR-6 a la que se adscribe el denominado 'Ámbito 2' delimitado en el plano D3 y destinado al uso industrial.

(El sector SUO-I1 ha sido delimitado en una innovación de las NNSS que se tramita en la actualidad con arreglo a los procedimientos establecidos en la LOUA y una de sus determinaciones es que, como antes, el sector constituye su propia área de reparto.)

### 8.2 CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	44/76





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

- A) *Índice de uso* cuyos valores en función del uso característico de la zona son:
- \* 1,00 para el uso residencial y
  - \* 0,67 para el uso industrial.
- (Así se tiene en cuenta la diferencia de valor razonable entre las zonas residenciales e industriales)
- B) *Índice de tipología* que toma los siguientes valores:
- \* 1,00 para los edificios residenciales y
  - \* 0,50 para los edificios para usos industriales y almacenes
- (Así se valoran los diferentes valores económicos de las edificaciones a las que se refiere)
- C) *Índice de zona* que tiene en cuenta la situación relativa del ámbito dentro del municipio así como los valores ambientales de su ubicación. Este parámetro toma los siguientes valores:
- \* 1,00 para ámbitos dentro o en las inmediaciones de los cascos urbanos consolidados
  - \* 0,67 para áreas y sectores alejados de los cascos urbanos consolidados.
- (Estos indicadores reflejan fielmente la diferencia de valor del suelo entre cascos urbanos).
- D) *Índice de edificabilidad* que en cada caso toma el valor asignado por el planeamiento a esta ratio.

El cómputo del aprovechamiento medio de cada área de reparto queda así:

ÁREA DE REPARTO AR-1:											
Áreas de reforma interior en suelo urbano para uso residencial dentro o junto al casco de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> )	Aprov. homogen.	Aprovech. medio
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
RI-1	Residenc.		1.400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,78	2.492	2.492	1,78

ÁREA DE REPARTO AR-2:											
Áreas de reforma interior en suelo urbano para uso industrial dentro o junto al casco de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> )	Aprov. homogen.	Aprovech. medio
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
RI-5	Industrial		43.250	0,67	0,50	1,00	0,33	1,00	43.250	14.417	0,33

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE		Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica			
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA			
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	45/76	





ÁREA DE REPARTO AR-3: Áreas de reforma interior en suelo urbano para uso residencial dentro o junto al casco de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m2)	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m2/m2) (I)	Aprov. Objetivo (m2) J=DxI	Aprov. homogen. K=HxJ	Aprovech medio (L=K/D)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
RI-6	Residenc.		10.600	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.600	10.600	1,00

ÁREA DE REPARTO AR-4: Áreas de reforma interior en suelo urbano para uso residencial dentro o junto al casco de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m2)	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m2/m2) (I)	Aprov. Objetivo (m2) J=DxI	Aprov. homogen. K=HxJ	Aprovech medio (L=K/D)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
RI-2	Residenc.		5.400	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.400	5.400	1,00
RI-3	Residenc.		17.800	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17.800	17.800	1,00
RI-4	Residenc.		28.250	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28.250	28.250	1,00

ÁREA DE REPARTO AR-5: Áreas de reforma interior en suelo rústico alejadas del casco urbano de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m2)	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m2/m2) (I)	Aprov. Objetivo (m2) J=DxI	Aprov. homogen. K=HxJ	Aprovech medio (L=K/D)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
SUNC-11	Industrial		26.500	0,67	0,50	0,67	0,22	1,00	26.500	5.889	0,22

ÁREA DE REPARTO AR-6: Áreas de reforma interior en suelo rústico alejadas del casco urbano de Navas de San Juan											
Ámbito	Uso caracter.	Tipología	Superficie (m2)	Coef. de uso	Coef. de tipología	Coef. de zona	Homogen.	Índice de edificab. (m2/m2) (I)	Aprov. Objetivo (m2) J=DxI	Aprov. homogen. K=HxJ	Aprovech medio (L=K/D)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	H=ExFxG	(I)	J=DxI	K=HxJ	(L=K/D)
Ámbito 2	Industrial		72.250	0,67	0,50	0,67	0,22	1,00	72.250	16.056	0,22

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE		Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica			
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA			
Url de verificación	https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	46/76	





## 9 JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS CON LA CIUDAD CONSOLIDADA

En los planos C4 Y D3 constan las ubicaciones respectivas de los crecimientos previstos junto o dentro de la ciudad de Navas de San Juan y en el suelo rústico (zona industrial en la margen derecha de la carretera A-312).

Es fácil integrar los ámbitos pertenecientes al suelo urbano en la estructura viaria de la ciudad consolidada pues son colindantes o están situados dentro de la misma; además, este hecho hace que normalmente resulte fácil extender las redes de los demás servicios urbanísticos hasta los nuevos desarrollos. Los beneficios de la acción urbanizadora son recíprocos entre las nuevas áreas urbanizadas y el resto de la ciudad pues, en contrapartida a la viabilidad de los nuevos procesos, ésta se beneficia al ‘rellenar huecos’ no urbanizados junto o dentro de su trama urbana. Lo anterior resulta claro a la vista del plano C4.

Por su parte, las transformaciones urbanísticas en suelo rústico se apoyan en las infraestructuras existentes en su entorno que son: (1) La carretera A-312 que las conecta con el exterior, (2) La tubería recientemente instalada que surte de agua potable a los municipios de El Condado con aportaciones captadas en el embalse de El Rumblar, (3) Las líneas de transporte eléctrico del entorno y (4) Las líneas de las redes de telecomunicaciones también instaladas en el mismo.

### 9.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las necesidades de agua del conjunto del municipio en el horizonte del plan se calculan suponiendo una dotación por persona y día de 220 litros de agua y de 4.000 m<sup>3</sup>/Ha/año en las zonas industriales. Teniendo en cuenta la superficie destinada a usos industriales (14,20 Has), la población actual (4.473 habitantes) y su máximo crecimiento previsto (466 personas), resulta:

ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES HÍDRICAS DEL MUNICIPIO EN EL HORIZONTE TEMPORAL DEL PBOM						
	Número de habitantes	Suelo industrial (Has)	Volumen diario (m <sup>3</sup> )	Volumen anual (m <sup>3</sup> )	Caudal continuo (l/s)	Caudal punta (l/s)
Necesidades de la población actual	4.473		984	359.182	11,39	27,34
Necesidades inducidas por los crecimientos previstos para fines residenciales	466		103	37.420	1,19	2,85
Necesidades para atender los crecimientos previstos en suelo urbano para fines industriales		4,33	47	17.300	0,55	1,32
Necesidades para atender los crecimientos previstos en suelo rústico para fines industriales		9,88	108	39.500	1,25	3,01
<b>SUMAS</b>	<b>4.939</b>	<b>14,20</b>	<b>1.242</b>	<b>453.402</b>	<b>14,38</b>	<b>34,51</b>

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	47/76





con la siguiente distinción entre las ubicaciones en la ciudad y en la nueva zona industrial e suelo rústico sobre la margen derecha de la carretera A-312 en su PK 37:

NÚCLEO	Población inicial (2021) (habitantes)	Incremento de población previsto (habitantes)	Población en el horizonte del PBOM (habitantes)	Superficie industrial actual y futura (Has)	Demanda diaria en el horizonte (m3)	Caudal continuo requerido en el horizonte (l/s)	Volumen anual requerido en el horizonte (m3)
Navas de SJ.	4.473	466	4.939	4,50	1.136	13,15	414.602
Indust. A-312	0	0	0	9,88	108	1,25	39.520
SUMAS	4.473	466	4.939	14,38	1.244	14,40	454.122

Durante la tramitación del PBOM se acreditará la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer las necesidades indicadas en cada ubicación de los puntos de consumo (la ciudad y la zona industrial junto a la carretera A-312).

## 9.2 PRODUCCIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA RED DE SANEAMIENTO ACTUAL

Si a las redes de desagüe llega el 80% de las cantidades abastecidas, la producción de residuos es:

NÚCLEO	Volumen anual abastecido (m3)	Desagüe anual (m3)	Desagüe diario (m3)	Caudal continuo desag (litros/seg)	Caudal punta del desagüe (litros/seg)
Navas de SJ.	414.602	331.682	909	10,52	25,24
Indust. A-312	39.520	31.616	87	1,00	2,41
TOTALES	454.122	363.298	995	11,52	27,65

Los caudales punta calculados son lo suficientemente pequeños como para poder asegurar que los conductos de la red actual pueden transportarlos hasta las futuras estaciones depuradoras de aguas residuales (EDARs) que se instalarán a condición de que a los colectores principales del alcantarillado no lleguen las aguas de lluvia. A este respecto se indica que en los diversos documentos del Plan definitivo se recomendará la paulatina transformación del sistema actual de tipo unitario por otro separativo.

## 9.3 DEPURACIÓN Y VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

La Consejería competente en materia de medio ambiente ha elaborado un proyecto para la construcción de la EDAR de Navas de San Juan. Hasta que ésta entre en funcionamiento, las aguas residuales de la

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Página	48/76





ciudad no son sometidas a ningún tratamiento de depuración aunque se aprovechan para el riego de olivares próximos adscritos a varias comunidades de regantes. Sin embargo, como sus balsas de almacenamiento no tienen capacidad para regular todas las aportaciones que les llegan, se producen vertidos en los puntos señalados a continuación de los cauces de los arroyos de Las Navas y Morales.

	Localización Coordenadas UTM	Corriente receptora	Población equival (hab)	Tipo de depuración
1	X=471355; Y=4227076	Arroyo de Las Navas	1.500	Ninguno
2	X=472018 ; Y=4225786	Arroyo Morales	4.500	Ninguno
Sumas			6.000	

La duplicidad del vertido se explica porque, debido a su configuración topográfica, la ciudad está situada sobre dos cuencas vertientes, una a hacia cada arroyo de los citados. Esta circunstancia ha obligado a que el proyecto de concentración de vertidos hasta la EDAR requiera el ‘trasvase’ de las aguas residuales generadas en la cuenca del arroyo de Las Navas hasta la del arroyo Morales, en cuyas inmediaciones se ubicará la planta de tratamiento.

Por otra parte, el plan urbanístico que se tramita en la actualidad y que contiene la ordenación completa del sector SUO-II junto a la carretera A-312 prevé la implantación de una EDAR para el tratamiento de las aguas residuales generadas en él. Si finalmente se abordara la transformación urbanística del ámbito colindante para la ampliación de la zona industrial se procedería a aumentar la capacidad de aquella EDAR o a la construcción de otra para atender las nuevas necesidades.

#### 9.4 ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS

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

Teniendo en cuenta lo anterior, las nuevas necesidades de suministro eléctricos son las siguientes (no se considera la potencia demandada por el alumbrado público por ser ahora irrelevante)

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	49/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**  
*Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN*

El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.

Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



	Uso	Superf. bruta (m2)	Ratio (viv/Ha)	Núm. de viviendas (ud)	Edificabilid. (m2/m2)	Techo edif. (m2)	Potencia requerida (KVA)	
Navas de SJ	Residencial	13.400		194			1.428	
Navas de SJ	Industrial	22.500			1,00	22.500	900	
A-312	Industrial	98.750			1,00	98.750	3.950	
SUMAS		134.650		194		121.250	6.278	

Durante la tramitación del PBOM, el Ayuntamiento solicitará a la compañía Endesa-Distribución que informe sobre la disponibilidad de energía y de infraestructuras para atender la demanda de potencia adicional calculada en la tabla anterior.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	50/76





## 10 TRÁFICO, APARCAMIENTO Y MOVILIDAD

### 10.1 ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO SOBRE LA CIUDAD

Se ha visto que en el horizonte del Plan la población del municipio sería de 4.939 habitantes formando unas 2.000 familias radicadas en la capital del municipio. Por otra parte, en el sitio *web* del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía se ha visto que el parque de vehículos de turismo tenía 1.971 ligeros en el año 2020 y que había otros 150 pesados. Estas cifras indican que la ratio de motorización es del orden de 1,0 vehículos por familia y que, de cumplirse las máximas expectativas del Plan, en su horizonte se alcanzarían cifras del orden de 2.200 vehículos de turismo y otros 165 industriales.

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

Se estima también que la población generará 2 viajes semanales al exterior de la ciudad por cada vehículo ligero y 5 por cada pesado. Por tanto, se esperan a largo plazo unos 12.000 desplazamientos semanales por las calles de la ciudad, equivalentes a una intensidad media diaria (IMD) de 1.725 vehículos. Si se admite que la circulación diaria se concentra en 10 horas del día y que hay factor de mayoración estacionalidad del 20% en los meses estivales, resulta que la punta horaria es de 200 vehículos circulando sobre la red viaria de toda la ciudad.

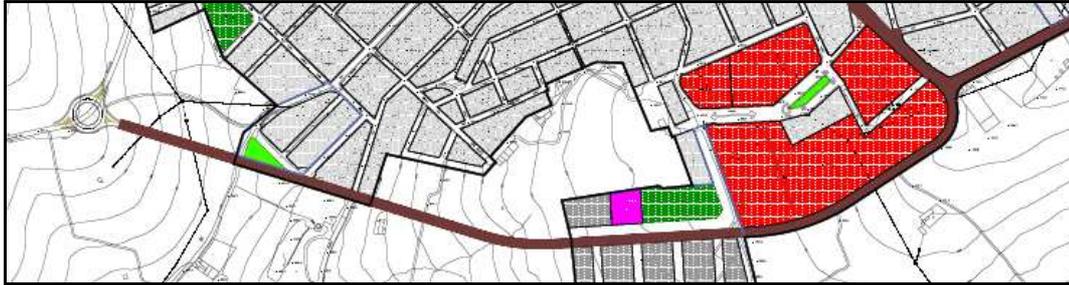
Lógicamente, estos movimientos discurren por la calle del domicilio del conductor y por el conjunto de vías que estructuran el sistema general viario de la ciudad que son los tramos urbanos de las carreteras que conectan la ciudad con el exterior, la A-312, la de Úbeda y la de Villacarrillo (véase el plano C3).

La dispersión de los movimientos sobre el casco urbano, la superficie considerable de la red viaria (22,5 Has) y la pequeña intensidad horaria permiten afirmar que, en principio, no será necesario intervenir sobre los sistemas generales de comunicaciones ya existentes para su ampliación ni proceder a la eliminación de puntos de riesgo que no existen precisamente por el bajo índice de viajes. No obstante, para mejorar la circulación por las angostas calles de la red viaria, se ha considerado conveniente completar el sistema general de comunicaciones con el vial que conecta las carreteras de Úbeda y Villacarrillo circunvalando la ciudad por su borde meridional que, a la vista del plano C3, será una vía rápida de comunicación entre las porciones NE y SO del casco urbano.

Hay que indicar que no tener en cuenta la magnitud del tráfico que circula por el tramo urbano de la carretera A-312 no resta validez a las conclusiones obtenidas pues los vehículos que lo componen no interfieren con los que transitan por el casco urbano de la ciudad.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	51/76





### 10.2 ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE APARCAMIENTO

200 de los 2.200 vehículos que en el horizonte del Plan formarán el parque móvil de la ciudad estarán adscritos a los crecimientos urbanos con fines residenciales programados en el mismo; las necesidades de aparcamientos en estos ámbitos serán satisfechas al tener en cuenta en sus ordenaciones detalladas observarán la ratio de plazas de estacionamiento que señale el Reglamento de la LISTA.

Los 2.000 vehículos restantes del parque móvil corresponden a la población actual. Se estima que, de las viviendas que cuentan con uno de ellos, la mitad está dotada con una plaza de aparcamiento dentro de la edificación mientras que los 1.000 vehículos restantes se aparcan siempre sobre red viaria a razón aproximada de 1 por cada 225 m<sup>2</sup> de calle.

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

### 10.3 MOVILIDAD

El itinerario más largo que conecta dos puntos alejados del casco urbano tiene una longitud de 1.600 m. Consecuentemente, el medio de transporte habitual, ahora y siempre, para realizar trayectos con origen y destino en la misma ciudad es el peatonal sin que, por tanto, haya lugar a plantear aspectos que sí serían de interés en ciudades más extensas y pobladas como son el establecimiento de vías peatonales así como otras reservadas exclusivamente transportes públicos, carriles bici, red de aparcamientos, etc. Por las mismas razones, carece de sentido plantear siquiera la implantación de un sistema público de transporte para conectar las distintas zonas y núcleos del municipio.

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	52/76





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

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

Por otra parte, el municipio no cuenta con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo al que se refiere el artículo 13 de la Ley 2/201, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía. Por tanto, el destino íntegro de la reserva de edificabilidad es la vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

### 11.1 DETERMINACIONES PARA ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

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

ÁMBITO	USO.	SUPERFIC. (m2)	EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICAB. (m2)	DENSIDAD (viv/Ha)	VIVIENDAS (ud)	RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	
							EDIFICAB. (m2)	
RI-1	Residencial	1.400	1,78	2.492		8	249	
RI-2	Residencial	5.400	1,00	5.400	30	16	540	
RI-3	Residencial	17.800	1,00	17.800	30	53	1.780	
RI-4	Residencial	28.250	1,00	28.250	30	85	2.825	
RI-5	Industrial	43.250	0,00	0	0	0	0	
RI-6	Residencial	10.600	1,00	10.600	30	32	1.060	
SUMAS		106.700		64.542		194	6.454	

La planificación urbanística contenida en este PBOM lleva, pues, implícita la reserva de 6.454 m2 de techo para la construcción de viviendas de protección pública.

### 11.1 DETERMINACIONES PARA ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO RÚSTICO

En esta clase de suelo, el Plan delimita ámbitos de transformación urbanística destinados al uso industrial pero no al residencial. Por tanto, no procede aquí la reserva de edificabilidad para viviendas de protección pública.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	53/76



AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN  
El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador  
a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



### 11.3 COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	54/76





## 12 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

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

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

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

- A) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- B) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- C) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.
- D) Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.
- E) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la misma LISTA.
- F) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
- G) Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	55/76





Otra posibilidad del Ayuntamiento para intervenir en el mercado es delimitar en cualquier clase de suelo áreas con derecho de tanteo y retracto en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas a dichos derechos en favor de aquél. Como en el caso anterior, el Ayuntamiento no ha considerado la necesidad de establecer ahora ninguna de esas áreas aunque podrá hacerlo en cualquier momento siguiendo el procedimiento señalado en el mismo artículo 130 de la LISTA.

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	56/76





## 13 COHERENCIA AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PBOM

### 13.1 GENERALIDADES

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

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

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	57/76





Capítulo XII Planimetría  
Capítulo XIII Redactor del estudio ambiental estratégico

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

El PBOM sólo prevé desarrollos urbanos dentro o junto a la ciudad consolidada de Navas de San Juan con los que se pretende mejorar las infraestructuras urbanísticas de algunas zonas ya ocupadas por la edificación en un porcentaje significativo de su superficie o ‘rellenar huecos’ interiores que han quedado al margen del desarrollo histórico del núcleo. No se prevén, pues, ampliaciones de la ciudad sobre suelo rústico con fines residenciales por la tendencia demográfica de las últimas décadas, caracterizada por la paulatina pero constante pérdida de población.

### 13.2 ZONIFICACION ACÚSTICA

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

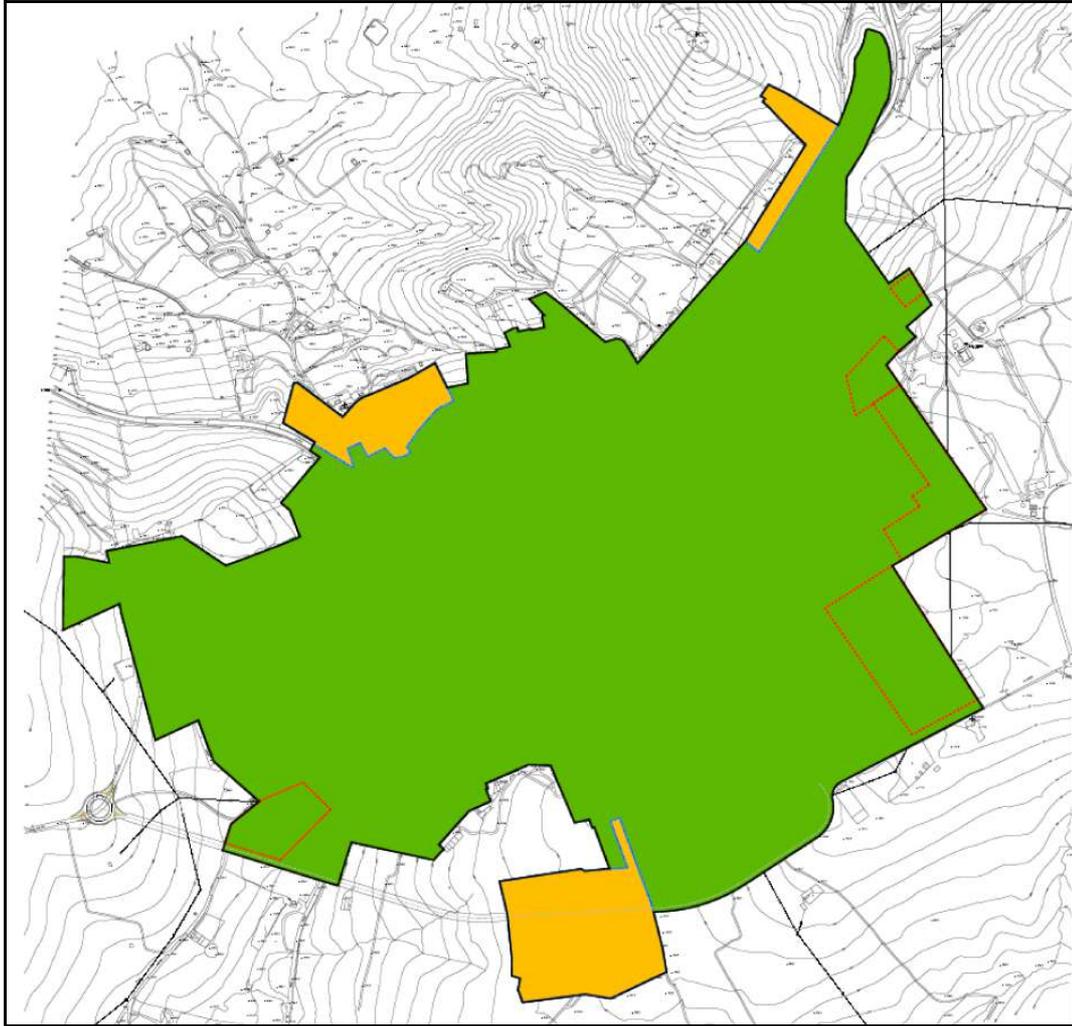
A partir de las conclusiones del estudio anterior, el Plan establecerá la zonificación acústica del municipio en sus planos de ordenación detallada de forma que los ámbitos resultantes quedarán caracterizados por los objetivos de calidad acústica establecidos en las tablas I y II del artículo 9 del Decreto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

Al establecer la zonificación de la ciudad se tendrá en cuenta que tres espacios industriales delimitados en su contorno (en tono anaranjado en la imagen de la página siguiente) son colindantes con áreas residenciales (en verde). Las zonas próximas a esos contactos constituyen lugares de posibles conflictos que hay que estudiar de las siguientes formas pormenorizadas.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	58/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**  
 El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento  
 Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador  
 a efectos de inicio del trámite ambiental.  
 Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN  
 Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	59/76





#### 14 CUESTIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO HISTÓRICO

Dentro del término municipal se encuentra el monumento denominado ‘Torre del Santuario de la Virgen de la Estrella’ que ha sido declarado Bien de Interés Cultural. Como se ve en el plano D1, está situado en suelo rústico y, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establece un entorno de protección de forma circular, centrada en él y de doscientos metros de radio que, en consecuencia, pasará a formar parte de la categoría de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial.

Las Normas Urbanísticas establecerán medidas para garantizar la ausencia de contaminación visual o perceptiva del monumento a la que se refiere artículo 19 de la citada Ley 14/2007. Además, para la protección de otros bienes del Patrimonio Histórico, la normativa contendrá determinaciones de la siguiente naturaleza:

A) La realización de obras de edificación o cualesquiera otras que requieran la remoción de terrenos en las Zonas de Servidumbre Arqueológica que se delimitaran en el municipio será notificada a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación.

B) La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento; éste dará traslado de la noticia a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

C) Serán obligatorias prospecciones arqueológicas en suelo urbano o urbanizable y en terrenos ocupados por nuevos sistemas generales cuando de la información aportada por la Consejería competente, recabada según el artículo 29.2 de la LPHA, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	60/76





## 15 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS

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

### 15.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES

#### 15.1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR INUNDACIONES

Tanto el actual casco urbano de la ciudad de Navas de San Juan como los ámbitos de reforma interior delimitados dentro del mismo o en su entorno inmediato están alejados de zonas inundables. También lo están las zonas de transformación urbanística para uso industrial delimitadas en el suelo rústico junto a la margen derecha del PK 37 de la carretera A-312.

Por otra parte, recientemente han concluido las obras de corrección hidrológica de la 'Cuneta de la carretera de la Estrella', punto de riesgo con el nivel C incluido en el Anexo IV del Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces aprobado por el Decreto 189/2002, de 2 de julio.

De todas formas, durante la tramitación del PBOM se solicitará a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) un informe que, aparte de otras cuestiones de su competencia, ratifique o corrija las afirmaciones anteriores.

#### 15.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS POR DESPRENDIMIENTOS

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

### 15.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS DE ORIGEN ANTRÓPICO

#### 15.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR INCENDIOS FORESTALES

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	61/76





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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, la parte del término municipal situada al norte de la carretera A-312 está catalogada como zona de peligro por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	62/76





contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre (véase su apéndice). En consecuencia, el Ayuntamiento está obligado a elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales (artículo 4.5.1.1 del mencionado Decreto).

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

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

#### 15.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS DE RIESGOS POR ROTURA DE BALSAS

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	63/76





## 16 JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE DOTACIONES

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	64/76





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

A los diez años de su vigencia se valorará el grado de adecuación del Plan a las circunstancias del momento y se procederá su revisión si se considerara necesario. Lo mismo se hará si el censo de población del término municipal alcanzara los siete mil (7.000) habitantes.

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	65/76





## 18 PROGRAMACIÓN TEMPORAL DEL PLAN

### 18.1 PLAZOS PARA EJECUTAR LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

### 18.2 PROGRAMA DE ACTUACIONES PARA SUBSANAR DÉFICITS DE DOTACIONES

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	66/76





## 19 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN

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

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

### 19.1 ESTUDIO CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS

Aquí se determinarán:

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

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

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

### 19.2 SUBSANACIÓN DE DÉFICITS ACTUALES DE DOTACIONES

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

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

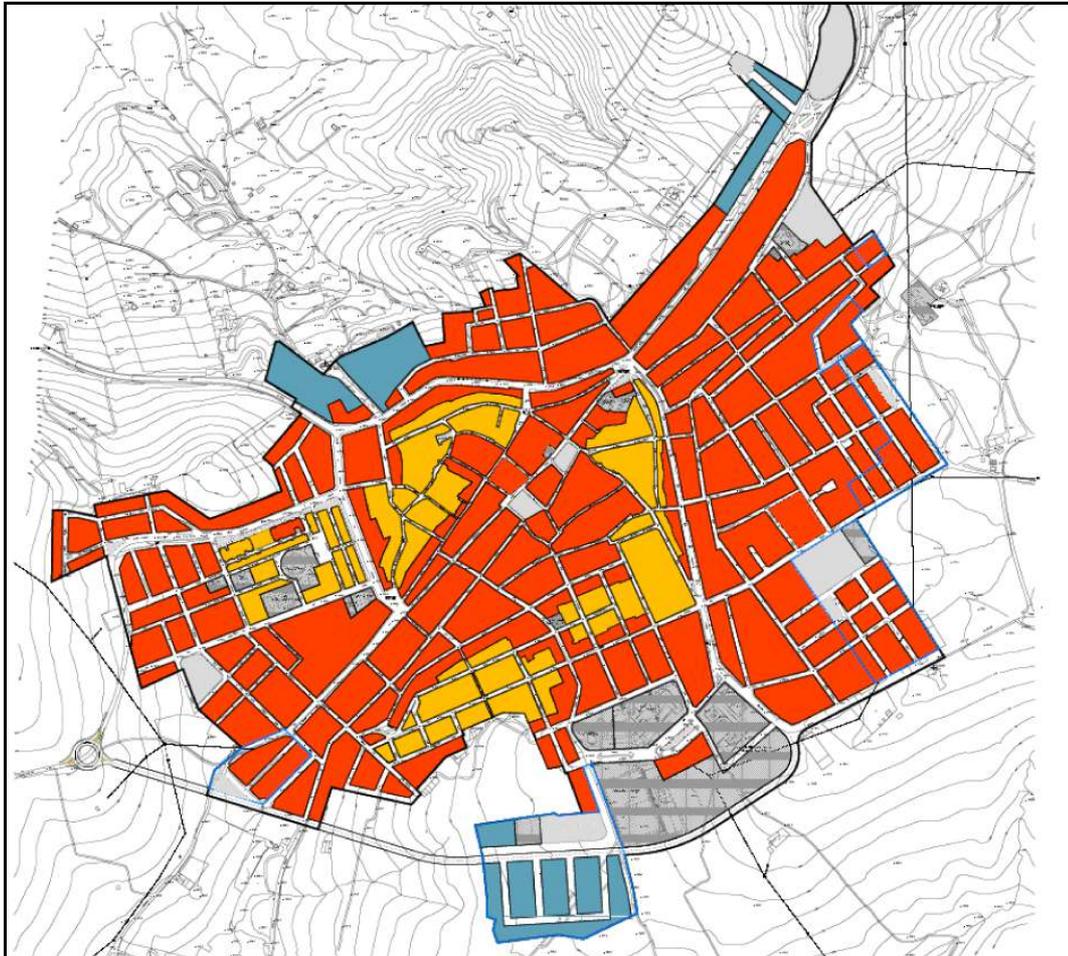
Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	67/76





## 20 SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS Y SU ACOMODACIÓN AL DESARROLLO URBANO PREVISTO

En el plano C2, del que ha sido tomada la imagen siguiente, se indica la situación dentro del suelo urbano de la ciudad de tres zonas destinadas por el Plan a los usos industriales.



La de menor extensión, la situada en el extremo NE de la localidad, acoge actualmente pequeños talleres relacionados con la automoción y está ocupada en su práctica totalidad.

La ubicada en el centro de la imagen constituye desde hace décadas el emplazamiento de una almazara.

Finalmente, la tercera restante ha sido concebida como un espacio en el que ubicar pequeñas naves destinadas a almacén de maquinaria agrícola y a dar soporte pequeños talleres. Se trata de un desarrollo urbanístico de iniciativa particular cuya planificación es relativamente reciente pero que no ha avanzado

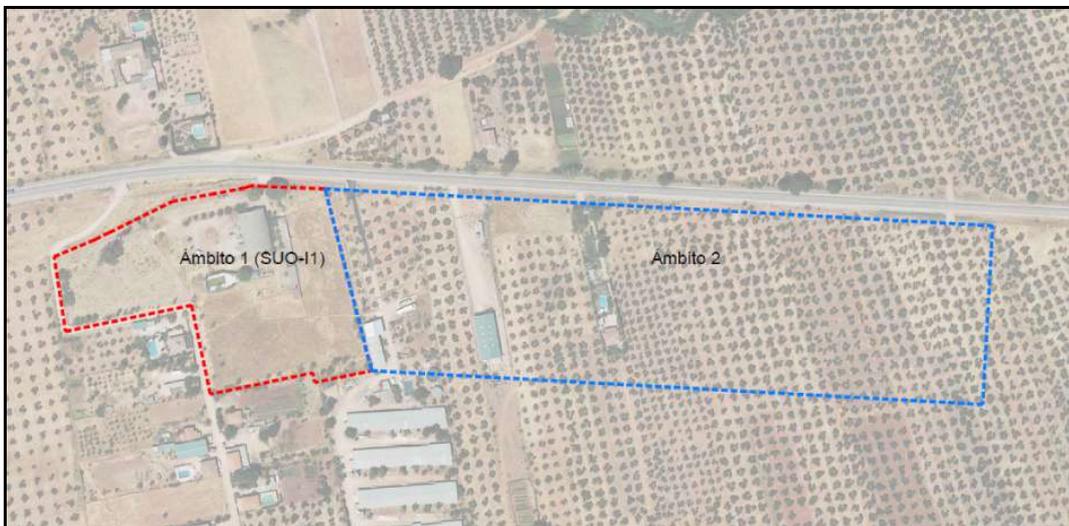
Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	68/76





nada desde la aprobación definitiva de la innovación de las NNSS que delimitó su ámbito y definió su ordenación detallada. Por tanto, el PBOM lo señala como un ámbito de reforma interior (en concreto, el denominado RI-5).

Aparte de estos espacios, no hay dentro del municipio zonas urbanas en las que desarrollar actividades industriales de cierta entidad. Por eso, el Ayuntamiento formuló un plan urbanístico para transformar en suelo urbano para uso industrial un ámbito de poco más de 2,6 Has de suelo rústico situado junto a la margen derecha de la carretera A-312 en su PK 37. Este ámbito fue denominado SUO-II (acrónimo de sector II de suelo urbanizable ordenado destinado al uso industrial) y, como el inicio de su tramitación tuvo lugar antes de la entrada en vigor de la LISTA, sigue su curso de acuerdo con los procedimientos establecidos en la LOUA y en la LGICA vigentes entonces.



Como se piensa que la iniciativa de urbanizar aquel sector puede tener éxito, se ha delimitado el denominado *Ámbito 2* en suelo rústico colindante con él para su posible ampliación futura. Si llegara este caso, su ordenación detallada se realizaría mediante el correspondiente plan parcial de ordenación.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	69/76





## 21 IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA LOCAL

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

### 21.1 INGRESOS CORRESPONDIENTES A LA ACTIVIDAD URBANIZADORA

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

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

### 21.2 COSTES DERIVADOS DE LAS ACTUACIONES DE MEJORA Y TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

### 21.3 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	70/76





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

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

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

- A) Los terrenos situados en el borde de Navas de San Juan que, dependiendo de su pertenencia actual a la ciudad realmente consolidada o no, se incluyen en la clase del suelo urbano o rústico.
- B) Los espacios que las NNSS vigentes incluyen en la clase del suelo urbanizable pues, como se sabe, la LISTA no contempla su existencia.
- C) El denominado Ámbito 2 de transformación urbanística en suelo rústico para la ampliación de la zona industrial junto a la margen derecha de la carretera

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

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

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

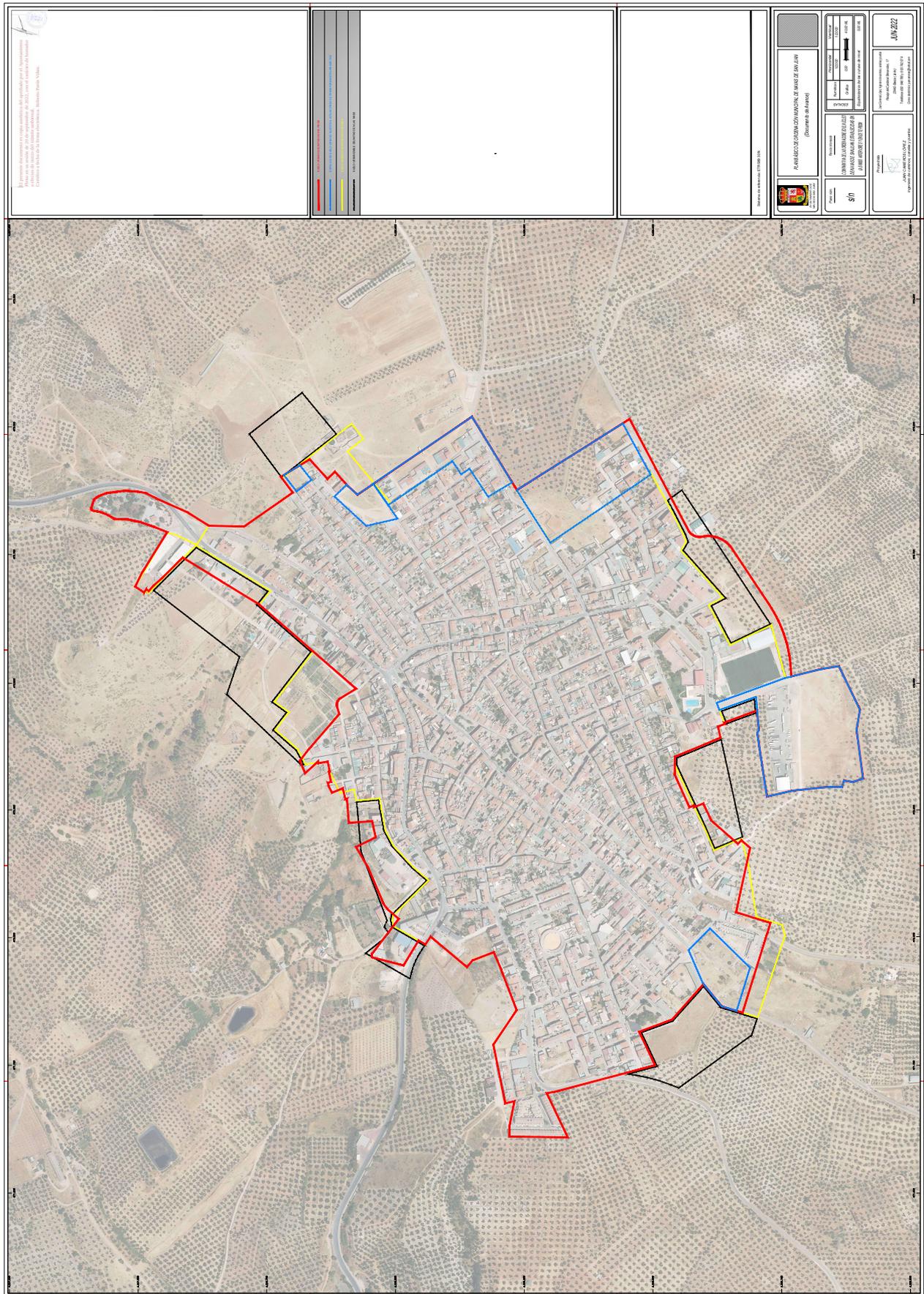
### 22.3 PLANO DE CONTRASTE

En la página siguiente aparece el plano con la comparativa de las ordenación del núcleo de Navas de San Juan que establecen las NNSS anteriores y este PBOM.

En él se han marcado las siguientes límites: (A) En rojo, la que delimita el suelo urbano según el nuevo Plan, (2) En azul, las líneas que definen los ámbitos de transformación urbanística por reforma interior en el suelo urbano, (3) En amarillo el suelo urbano establecido en las NNSS vigentes hasta ahora y (4) En negro, los ámbitos de suelo urbanizable delimitados en las mismas que desaparecen en el nuevo Plan por haber sido eliminada esta clase de suelo por la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	71/76





Ayuntamiento de Requena  
 Calle de la Libertad, 10. 46100 Requena (Valencia)  
 Teléfono: 96 351 00 00  
 Correo electrónico: [info@requena.es](mailto:info@requena.es)  
 Web: [www.requena.es](http://www.requena.es)

- Zona de Protección del Patrimonio Cultural
- Zona de Protección del Paisaje
- Zona de Protección del Medio Ambiente
- Zona de Protección del Espacio Público

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE REQUENA DE BUN JANI  
 (Documento de Avance)  
 2022

Ayuntamiento de Requena  
 Calle de la Libertad, 10. 46100 Requena (Valencia)  
 Teléfono: 96 351 00 00  
 Correo electrónico: [info@requena.es](mailto:info@requena.es)  
 Web: [www.requena.es](http://www.requena.es)

	<b>AYUNTAMIENTO DE REQUENA</b> (Documento de Avance)
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE REQUENA DE BUN JANI (Documento de Avance)	2022

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verfirmamoad.dipujaen.es/verfirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	72/76





## 23 RESUMEN EJECUTIVO

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

### 23.1 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

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

### 23.2 OBJETIVOS AMBIENTALES

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

### 23.3 RESUMEN DE DETERMINACIONES

Se resumirán los siguientes aspectos:

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	73/76



AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN  
El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador  
a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



## 24 JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN ESTE AVANCE DEL PLAN

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	74/76



**AVANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE NAVAS DE SAN JUAN**  
El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador  
a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Parte II: MEMORIA DE ORDENACIÓN  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



## 25 CONCLUSIÓN

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

Navas de San Juan, junio de 2022

Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	75/76



El presente documento es copia auténtica del aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 de septiembre de 2022, con el carácter de borrador a efectos de inicio del trámite ambiental.  
Certifico a fecha de la firma electrónica. Roberto Patón Viñau.



Código Seguro de Verificación	IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE	Fecha	04/10/2022 12:47:01
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	JOAQUIN REQUENA REQUENA		
Url de verificación	<a href="https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE">https://verifirmamoad.dipujaen.es/verifirmav2/code/IV7A5T73PTR57BE5RQAXOJT6CE</a>	Página	76/76

