



# TORREDEL CAMPO

AYUNTAMIENTO DE TORREDEL CAMPO.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

 **arquitectos**  
GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS

**RESUMEN EJECUTIVO**

**8**

ENERO 2021



**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

**2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**3. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS**

**4. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

**5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**6. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD**

**7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**8. RESUMEN EJECUTIVO**

ANEXOS

PLANOS



## ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN
2. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES
3. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANAS
4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN
5. PLANOS



# 1. PRESENTACIÓN

El presente documento, procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 19.** Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.



## 2. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

### A. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL CONTEXTO REGIONAL Y COMARCAL

#### CONCLUSIONES

- El POTA establece en su Modelo Territorial dentro de un sistema Polinuclear de Centros Regionales, asociado a Jaén, Martos, Torredonjimeno y Torredelcampo.
- Dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades Torredelcampo está catalogada como “*Ciudad Media 2*”.
- Forma parte de una aglomeración urbana en proceso de consolidación, la de Jaén, donde por su posición estratégica, cercana a ésta y junto a la autovía que une la capital con la nacional N-432 (Granada-Cordoba), ha provocado que sea un municipio económicamente muy dinámico.
- La entrada en vigor del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Jaén ha supuesto para el municipio su inserción definitiva dentro de un modelo de estructura metropolitana y la afectación de su planeamiento urbanístico por las determinaciones del instrumento jerárquicamente superior.

#### OBJETIVOS

- CONSOLIDAR UN SISTEMA POLINUCLEAR DE CENTROS REGIONALES QUE, CONCEBIDO COMO UNA RED DE CIUDADES METROPOLITANAS, CONSTITUYA EL PRIMER NIVEL DEL SISTEMA URBANO DE ANDALUCÍA.
- MEJORAR LA COMPETITIVIDAD GLOBAL DEL SISTEMA DE CENTROS REGIONALES COMO NODOS CENTRALES PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA, MEDIANTE SU ADECUADA ORDENACIÓN INTERNA.

#### ESTRATEGIAS

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros Regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.
2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación y gestión de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico y ambiental que favorezcan el mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades.

#### OBJETIVO

- ADAPTAR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TORREDELCAMPO AL MODELO TERRITORIAL PREVISTO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO AGLOMERACIÓN URBANA DE JAÉN.

#### ESTRATEGIAS

1. Elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Torredelcampo adaptado a la planificación territorial dentro del plazo de 4 años estipulado por el POTAUJ.
2. Establecer las reservas de suelo necesarias para posibilitar la ejecución de las actuaciones previstas sobre las áreas estratégicas productivas.
3. Prever las actuaciones necesarias para la construcción del sistema supramunicipal de espacios libres de la aglomeración, como los itinerarios recreativos o las áreas de adecuación recreativa.
4. Recoger en el planeamiento las áreas de protección territorial como los corredores ecológicos, las zonas de protección ambiental y paisajístico, los humedales, o los georrecurso.

### B. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS A LAS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

#### CONCLUSIONES

- Pertenece dentro del sistema de asentamientos de la aglomeración al eje productivo Martos Torredonjimeno-TorredelCampo-Mancha Real, donde ejerce como uno de los centros cabeceras para la provisión de bienes y servicios.
- El progreso de la aglomeración urbana ha provocado una menor dependencia de Torredelcampo de Martos, con la que forma el corredor productivo junto a Torredonjimeno-y Mancha Real.
- El avance en las infraestructuras viarias de la Aglomeración ha mejorado su posición relativa en la zona nororiental de Andalucía.
- La diversificación de la economía de la aglomeración urbana se considera básica para su sostenimiento a largo plazo, para lo cual es necesaria la previsión a futuro de suelos productivos, pues a corto plazo se consideran cubiertos.
- La disminución de los flujos migratorios dentro de la aglomeración hacia la capital se ha debido entre otras causas al desarrollo de la oferta laboral en municipios dinámicos como Torredelcampo. En consecuencia, la ciudad ha ganado población en los últimos 10 años, aunque ha empezado a perder en los últimos 3.
- Su dinamismo económico industrial y agrícola debido al olivar se ve acentuado por la recepción de población de la capital, debido al desarrollo de fenómenos de relocalización de la población urbana jiennense hacia municipios adyacentes en busca de precios de la vivienda más bajos y de mejora de la calidad de vida en entornos que mantienen un contacto más cercano con el medio natural y rural.

#### OBJETIVOS

- INCLUIR A TORREDELCAMPO DENTRO DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA AGLOMERACIÓN A LARGO PLAZO.

#### ESTRATEGIAS

1. Prever la reserva de suelo de suelo necesaria para actividades productivas mediante la inclusión en el planeamiento del "Área Estratégica Productiva Torredelcampo-Torredonjimeno, que el POTAUJ establece a largo plazo junto a la de Jaén, Mancha Real, y Mengíbar.
2. Evitar la implantación de usos e infraestructuras que en un futuro pudieran dificultar o impedir la implantación del Área Estratégica.
3. Coordinarse con el municipio vecino de Torredonjimeno con el cual habrá que desarrollar estos suelos mediante planeamiento urbanístico supramunicipal, así como con la administración autonómica, responsable de la aprobación de dicha actuación.

#### OBJETIVOS

- FOMENTAR EL PAPEL DEL MUNICIPIO DENTRO DEL EJE PRODUCTIVO MARTOS-TORREDONJIMENO-TORREDELCAMPO-MANCHA REAL

#### ESTRATEGIAS

1. Facilitar, mediante una clasificación del suelo adecuada y suficiente, zonas logísticas industriales y terciarias susceptibles de albergar las demandas previsibles a nivel municipal y supramunicipal.
2. Posibilitar la articulación territorial de los núcleos y centros de población con capacidad de dinamizar la economía local.
3. Aprovechar la accesibilidad del municipio como ventaja en la estrategia de fomento de los negocios e industrias, en especial todo las relacionadas con el olivar, almazaras y distribución.

#### OBJETIVOS

- FOMENTAR LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE POBLACIÓN PROCEDENTE DE LA AGLOMERACIÓN

#### ESTRATEGIAS

1. Dotar al sistema de asentamientos de calidad urbana apropiada a las distintas motivaciones de movilidad residencial hacia la localidad: primera residencia, segunda residencia, vacacional...
2. Prever suelos suficientes con calificaciones urbanísticas apropiadas a las demandas.

### C. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL MEDIO NATURAL Y PATRIMONIO AMBIENTAL

#### CONCLUSIONES

- El municipio alberga un rico patrimonio natural, histórico-cultural y etnológico, como el Monumento Natural del Bosque de la Bañizuela, el Pinar de la Cuesta Negra recogido por el POTAUJ, la laguna de Garciez y el patrimonio arquitectónico/arqueológico diseminado.
- La Ruta de los Torreones supone uno de los potenciales a explotar en el municipio. La ruta recorre un conjunto de fortificaciones medievales, diseminadas por el municipio, atraviesa paisajes olivareros típicos de la campiña, comenzando y terminando en la Vía Verde del Olivar .
- Las estribaciones de Jabalcuz en el sur del municipio dan cobijo a una rica biodiversidad. Muestra de ello son los zonas HIC existentes, así como Montes Públicos, todo ello en una amplia zona de alto valor ambiental y paisajístico protegida por el POTAUJ.
- En el ámbito de la aglomeración urbana se ha ido produciendo una paulatina ocupación del espacio rural, que se ha traducido en la aparición de parcelaciones y diseminados fundamentalmente de segunda residencia, aprovechando su proximidad a la capital y el microclima, destacando en Torredelcampo la zona de Las Viñas y el Megatín. Esta situación determina fuertes tensiones en el sistema tradicional de asentamientos, contribuye a su desarticulación y fomenta la aparición de importantes déficits e impactos en el medio natural.
- Asimismo, se están desmantelando los elementos que tradicionalmente conformaban los espacios donde se extienden, alterando sus estructuras y, en definitiva, generando una pérdida de recursos culturales, naturales y de diversidad paisajística.

#### OBJETIVOS

- MANTENER LOS VALORES ECOLÓGICOS Y AMBIENTALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREDELCAMPO

#### ESTRATEGIAS

1. Estructurar la organización del Suelo No Urbanizable mediante su clasificación, estableciendo sobre ellas las diferentes categorías de protección, según los valores presentes.
2. Incorporar al planeamiento las determinaciones de protección ambiental y territorial del POTAUJ.
3. Establecer los usos, actividades, obras y transformaciones compatibles con los valores de cada área.
4. Dictar normas vinculantes que limiten las intervenciones a las consideradas compatibles con los valores existentes.
5. Establecer normas de protección que impidan su destrucción o transformación innecesaria.

#### OBJETIVOS

- PONER EN VALOR LA SINGULARIDAD PAISAJÍSTICA MUNICIPIO

#### ESTRATEGIAS

1. Promover el reconocimiento de los valores ecológicos y paisajísticos de la campiña, la Sierra del Jabalcuz y el patrimonio disperso.

#### OBJETIVOS

- GESTIONAR SOSTENIBLEMENTE Y REVALORIZAR LAS SINGULARIDADES NATURALES Y PATRIMONIALES PRESENTES CON POTENCIALIDAD PARA INCREMENTAR LA OFERTA TURÍSTICA RURAL DEL MUNICIPIO.

#### ESTRATEGIAS

1. Fomentar la Ruta de los torreones y los itinerarios recreativos de la aglomeración sobre la Vía verde del Aceite como ejes vertebradores de la oferta turística rural.
2. Integrar el tramo de la Ruta de los Torreones en la estructura de la aglomeración, prolongándola por las salinas y laguna de Pajarejos, continuando junto a la carretera JV-2334 hasta el mirador de Villardompardo, fuera ya del municipio.
3. Promover, en relación con la localización de la potencial oferta turística rural, la creación de una red secundaria de senderos y corredores, sobre los caminos rurales existentes, para incrementar la accesibilidad a los lugares de interés natural, de esparcimiento y ocio, preservándolos de la presión que induce el uso del vehículo privado.
4. Excluir cualquier actividad de carácter industrial o agrícola / ganadera intensiva de las zonas de gran potencial natural y de su entorno paisajístico próximo.
5. Determinar, normativamente, las tipologías edificatorias en el medio rural, incluyendo una zonificación territorial que determine la más apropiada en cada categoría de suelo no urbanizable.

### D. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS A RIESGOS NATURALES Y AFECCIONES TERRITORIALES

#### CONCLUSIONES

- En general, municipio presenta una baja vulnerabilidad ante desastres naturales.
- Sin embargo, las avenidas e inundaciones de la red de drenaje comportan un riesgo a considerar en zonas localizadas del territorio y con especial vulnerabilidad en los arroyos que surcan la zona urbana de núcleo de Torredelcampo y su confluencia en las cercanías de la autovía.
- Factores naturales como la topografía de campiña, de relieves suaves y llanuras aluviales, como factores antrópicos que actúan como potenciadores, (barreras formadas por infraestructuras, la invasión por desarrollos urbanísticos...) favorecen el desbordamiento de cauces y el anegamiento de llanuras de inundación.
- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos (PPAI) clasifica el arroyo de Santa Ana y del Cañuelo en nivel de riesgo C (Una vez cada 10 años).
- La baja vulnerabilidad contrasta con la gran superficie del municipio que presenta una elevada intensidad del riesgo de erosión potencial del suelo.
- Los efectos de esta erosión tiene que ver más con la pérdida de suelo y los procesos de desertificación a medio y largo plazo que con acontecimientos extremos generadores de catástrofes.
- La parte sur la carreta A-316 se encuentra dentro de las áreas de peligro por incendios forestales, según el Plan Emergencia Riesgos Forestales de Andalucía 2009.

#### OBJETIVO

- CONSIDERACIÓN DE LOS RIESGOS NATURALES EN LA CONCEPCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### ESTRATEGIA

- Establecer las cautelas necesarias sobre aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso del suelo o modificación topográfica importante, para prevenir, o en su caso, corregir, los impactos derivados de la inestabilidad de laderas y erosionabilidad.

#### OBJETIVOS

- ADAPTAR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA A LOS PLANES DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

#### ESTRATEGIAS

1. Ajustar la clasificación y usos del suelos a las determinaciones y protecciones ambientales y territoriales establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Ordenación urbana de Jaén.

#### OBJETIVO

- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VÍAS PECUARIAS Y SUS AFECCIONES

#### ESTRATEGIA

1. Clasificar el suelo ocupado por las vías pecuarias como No Urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias, con limitación expresa de los usos según lo dispuesto en la legislación vigente.

#### OBJETIVO

- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO E HIDRÁULICO Y SUS AFECCIONES

#### ESTRATEGIA

1. Considerar, en la concepción urbanística de los usos propuestos en el planeamiento, todas las zonas de servidumbre y afecciones del dominio público viario e hidráulico, evitando la ocupación de los cauces y zonas anexas a las infraestructuras de comunicación, según sus respectivas legislaciones vigentes.

#### OBJETIVO

- PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS

#### ESTRATEGIA

1. Fomentar el mantenimiento y conservación del monte público, respetando la zona de influencia forestal y prohibiendo todos aquellos usos o actividades que aumenten el peligro de incendios, según lo dispuesto en la legislación vigente.

### 3. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANAS

#### A. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS LA ARTICULACIÓN URBANA

##### CONCLUSIONES

- El desarrollo histórico de Torredelcampo ha estado marcado por la superación por parte de la expansión urbana de las vías de comunicación supramunicipales hacia el norte.
- De este modo, la antigua carretera nacional (hoy Av. de la Constitución que limitaba el casco histórico por el norte fue superada y desplazada en esta dirección, hacia la actual Avenida de San Bartolomé (hoy también superada por la Autovía A-316).
- La vía del ferrocarril, última infraestructura superada por la expansión, se encuentra hoy desmantelada, y readaptada como la Vía Verde del Olivar. Representa un eje recreativo de indudable valor no solo nivel urbano sino de la aglomeración.
- Los sucesivos ensanches urbanos en dirección norte han dado paso a la reciente expansión residencial hacia el arco sur y la expansión industrial hacia el noroeste ligada al eje de la autovía.
- La estructura urbana actual del núcleo de Torredelcampo se encuentra en general bastante definida en relación a los usos predominantes, tramas, comunicaciones e interrelaciones, siendo necesarias actuaciones de “cirugía menor” que consoliden el modelo establecido, más que propuestas desproporcionadas y fuera de escala y necesidad más propias de otras épocas.
- Se ha venido constatando en los últimos años la demanda de compatibilidad de usos terciarios y dotacionales, especialmente los deportivos en las zonas industriales como los Polígonos Los Llanos I y Los Llanos II.

##### OBJETIVOS

- CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

##### ESTRATEGIAS

1. Actuar en el interior del casco urbano de Torredelcampo, desarrollando los vacíos y áreas con necesidad de reforma interior.
2. Actuar en los bordes urbanos de Torredelcampo, completando los límites indefinidos y la trama mediante usos acordes con la zona.
3. Dotar a los asentamientos de Garcéz y Megatín, de las determinaciones adecuadas para su consolidación como núcleos urbanos.

##### OBJETIVOS

- ADECUAR LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA TRAMA URBANA DONDE SE LOCALIZAN

##### ESTRATEGIAS

1. Realizar una regulación de las condiciones de edificación en las zonas consolidadas históricamente que permita mejorar el equilibrio con el tejido urbano tradicional.
2. Propiciar la variedad tipológica en los nuevos crecimientos que permita diversificar la oferta residencial y la compatibilización con usos complementarios, terciarios, comerciales, etc.
3. Dentro de la necesaria variedad tipológica, fomentar la homogeneización de alturas de edificación en función de la zona y vial donde se ubiquen.

##### OBJETIVO

- ADECUAR LOS USOS URBANOS Y SU INTENSIDAD A LAS CARACTERÍSTICAS GLOBALES DE LAS ZONAS DONDE SE LOCALIZAN

##### ESTRATEGIAS

1. Procurar la integración de los usos industriales y residenciales, estableciendo las medidas necesarias encaminadas a lograr la necesaria separación física y funcional entre los mismos.
2. Proponer la implantación de un ámbito reducido de usos industriales para el medio plazo en la zona vacante situado al norte Norte, situado en los suelos de crecimiento tradicional para este uso en el núcleo, y previendo a largo plazo la reserva para el Área Estratégica Productiva Torredelcampo-Torredonjimeno determinada por el POTAUJ.
3. Proponer en el sur del núcleo de Torredelcampo un pequeño desarrollo residencial que venga a completar la trama de este uso que domina el crecimiento natural hacia la ladera de Santa Ana.
4. Facilitar en la zona norte la compatibilidad de usos terciarios y de ocio así como equipamientos y servicios de carácter general como complemento a los suelos residenciales en las zonas consolidadas

## B. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO VIGENTE

### CONCLUSIONES

- El planeamiento vigente en Torredelcampo son las Normas subsidiarias de Planeamiento Adaptadas Parcialmente a la LOUA (14/03/2013)
- El grado de desarrollo de las determinaciones de planeamiento previstas en las NNSS está muy avanzado.
- Sin embargo, el grado de ejecución de los sectores es muy desigual, habiéndose completado los deberes urbanísticos en alguno casos y en otros no, por lo que, aunque aparentemente están completados, no pueden considerarse suelo urbano consolidado.
- En relación a su grado de consolidación por la edificación, se ha constatado considerable capacidad de cogida para usos residenciales e industriales, disponiendo de solares vacantes al menos para el corto plazo.
- El planeamiento actual carece de Catálogo de protección de bienes culturales del municipio a pesar de constatar el rico patrimonio presente, especialmente en el ámbito rural.
- Por parte del ayuntamiento se ha certificado la ausencia de asentamientos urbanísticos en el término municipal, como de asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. No obstante, la proliferación de viviendas aisladas en zonas como Las Viñas requiere de una actuación normativa estricta específica.
- El planeamiento territorial subregional vigente en el ámbito es el POTAUJ, cuya entrada en vigor posterior a la Adaptación Parcial hace aún mas necesaria la revisión total del planeamiento urbanístico para adecuarlo al mismo.

### OBJETIVO

- ADAPTAR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE TORREDELCAMPO DE FORMA INTEGRAL A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

### ESTRATEGIAS

- Adecuación de las NNSS adaptadas parcialmente a la LOUA a la legislación vigente, prestando especial atención a las normas que regulan las medidas de promoción de la vivienda pública, el control de la calidad medioambiental, la actividad industrial y la preservación sostenible del suelo no urbanizable.
- Dotar a Torredelcampo de una estructura y unas pautas de crecimiento coherentes, y adaptados a su realidad, que le garanticen un desarrollo ordenado, y con criterios sostenibilidad.
- Prever el suelo necesario para garantizar los futuros desarrollos indispensables.
- Orientar correctamente el crecimiento, ordenación y protección del entorno rural y urbano, como la puesta en valor de su patrimonio y su paisaje.
- Consolidar la trama urbana, bastante definida, con la propuesta de actuaciones puntuales.
- Regularización de las construcciones en suelo no urbanizable, mediante una normativa de adecuada y la aplicación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Consolidación de los suelos de los núcleos secundarios de población.

### OBJETIVO

- ADAPTAR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE TORREDELCAMPO AL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ÁMBITO SUBREGIONAL.

### ESTRATEGIAS

1. Revisión total de las NNSS adaptadas parcialmente a la LOUA de Torredelcampo para adaptarlas a la planificación territorial dentro del plazo de 4 años estipulado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Jaén (POTAUJ)
2. Establecer las reservas de suelo necesarias para posibilitar la ejecución de las actuaciones previstas sobre las áreas estratégicas productivas.
3. Incorporar al municipio dentro del sistema supramunicipal de libres de la aglomeración, mediante las áreas de adecuación recreativa y los itinerarios recreativos.
4. Recoger en el planeamiento las áreas de protección ambiental establecidas en el POTAUJ para el ámbito.
5. Recoger en el planeamiento las áreas de protección territorial como los corredores ecológicos, las zonas de protección ambiental y paisajístico, los humedales, o los georrecurso.

## C. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS LAS DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

### CONCLUSIONES

- En general se cumplen los parámetros y estándares mínimos exigidos respecto a los espacios libres, superando escasamente el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab. con 5,034 m<sup>2</sup>/Hab (La LOUA establece una horquilla entre 5 y 10).
- A pesar de que cuantitativamente en global se cumplan los estándares, existe un déficit de espacios libres en los núcleos secundarios de Garcéz y Megatín.
- Existen dentro de la trama urbana espacios libres de calidad y de escala considerable como el Parque Blas Infante, aunque en la zona del casco antiguo la presencia y tamaño de estos espacios disminuye considerablemente.
- La Vía Verde del Aceite es un eje recreativo ya disponible el cual todavía se puede potenciar con actuaciones en su tramo urbano.
- Los cauces de los arroyos de Santa Ana y del Cañuelo representan una oportunidad para completar unos ejes recreativos que, aunque no continuos, si tengan influencia en la calidad ambiental del núcleo.
- Los equipamientos se encuentran en buena proporción y muy distribuidos por el núcleo de Torredelcampo, pero en los núcleos secundarios de Garcéz y Megatín existe un déficit claro.

### OBJETIVOS

- MEJORAR CUANTITATIVAMENTE Y CUALITATIVAMENTE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LOS NÚCLEOS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

### ESTRATEGIAS

1. Aumentar las dotaciones de espacios libres para superar ampliamente los estándares mínimos, así como la mejora de urbanización e infraestructuras necesarias.
2. Completar el tejido urbano de borde y las áreas incompletas o inconexas con espacios libres.
3. Proponer nuevos espacios libres ligados al arroyo del Cañuelo tanto en los desarrollos dentro de la ciudad como en los crecimientos futuros para consolidar un eje recreativo a largo plazo.
4. Proponer actuaciones de espacios libres en ambas márgenes de la Via Verde del Aceite, coincidiendo con el final del cauce urbano del Arroyo de Santa Ana.
5. Recuperar elementos de la infraestructura ferroviaria para incorporarlos al sistema de espacios libres y dotaciones.
6. Proporcionar a los núcleos secundarios de Garcéz y Megatín de los espacios libres exigidos por la legislación urbanística.

### OBJETIVO

- MEJORAR CUANTITATIVAMENTE Y CUALITATIVAMENTE EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE LOS NÚCLEOS DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

### ESTRATEGIAS

1. Aumentar las dotaciones de las que se han detectado carencias, especialmente en los núcleos secundarios.
2. Aprovechar el eje recreativo de la vía verde del Olivar y la antigua Estación para generar una zona de dotaciones vinculada urbanísticamente al desarrollo de suelo no consolidado.
3. Prever en el planeamiento los equipamientos necesarios, estudiando la localización y tipología adecuadas a cada población.
4. Recuperar elementos de la infraestructura ferroviaria para incorporarlos al sistema de espacios libres y dotaciones.
5. Proporcionar a los núcleos secundarios de Garcéz y Megatín de los equipamientos comunitarios mínimos.

#### D. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

##### CONCLUSIONES

- En general el municipio se encuentra bien comunicado debido a su cercanía la autovía y una red secundaria de carreteras y de vías agrarias que mallan el territorio.
- Falta por completar la conexión oeste de la autovía con dirección a Jaén
- Es necesario la compleción de la trama viaria estructurante de carácter urbano en Torredelcampo.
- En líneas generales los viales presentan un buen estado en el núcleo principal.
- El núcleo de Garcéz carece de estructura viaria urbana real y su estado de conservación es muy deficiente, con muchos viales sin asfaltar y carentes de servicios.
- El núcleo del Megatín, sin llegar a la situación extrema de Garcéz, presenta una estructura viaria muy condicionada por la topografía y cuyo estado de conservación y dotación varía notablemente según la zona, siendo mejor en las zonas primigenias del asentamiento.
- En eje principal del Megatín se ha producido la ocupación de la vía pecuaria.
- Torredelcampo no posee un sistema de abastecimiento de agua potable propio, sino que es servido por el Subsistema de abastecimiento de la comarca de Martos.
- Tiene construida una Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR en la carretera junto al cruce de la carretera de Garcéz con la JV-2333, pero no se encuentra en funcionamiento.

##### OBJETIVO

- MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DEL NÚCLEO DE TORREDEL CAMPO, ASÍ COMO SU RED VIARIA ESTRUCTURANTE.

##### ESTRATEGIAS

1. Proponer el enlace hacia Jaén en el actual acceso oeste de la A-316.
2. Completar la vía de ronda norte, rodeando los polígonos y conectando los accesos centro y este a la autovía A-316.
3. Completar el viario de borde en el sur ligado a los desarrollos residenciales

##### OBJETIVO

- REGULARIZACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO DEL ASENTAMIENTO DE GARCÉZ.

##### ESTRATEGIAS

1. Desarrollar un Plan Especial que clarifique la situación urbanística y parcelaria, proporcionando dotaciones, viales, y demás infraestructuras urbanas exigidas y necesarias.

##### OBJETIVOS

- COMPLETAR LA REGULARIZACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO DEL MEGATÍN PARA DOTARLO DE LAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS

##### ESTRATEGIAS

1. Recoger en el PGOU la propuesta en elaboración en seguimiento del planeamiento vigente para completar la regularización urbanística de este asentamiento.
2. Realizar la desafección de la vía pecuaria y ejecutar el vial alternativo.

##### OBJETIVO

- COMPLETAR EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA EN TODOS LOS NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

##### ESTRATEGIAS

1. Puesta en funcionamiento de la EDAR que da servicio al núcleo de Torredelcampo.
2. Dar respuesta a la inexistencia de infraestructura de saneamiento en los núcleos de Garcéz y Megatín.

## E. CONCLUSIONES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL PATRIMONIO

### CONCLUSIONES

- Gran parte el núcleo urbano de Torredelcampo ha sido transformado en las últimas décadas, por lo que su patrimonio edificado, en especial el residencial, no conserva apenas elementos destacables.
- Las principales muestras de patrimonio arquitectónico urbano se reducen a las edificaciones de carácter religioso, representadas por la Iglesia Parroquial de San Bartolomé, La iglesia de Garcéz o la Ermita de Santa Ana.
- En contraposición, dispersos por el suelo no urbanizable existen una gran cantidad de vestigios que dan muestra de la rica historia de este territorio.
- Numerosos Torreones y fortalezas surcan la campiña, así como yacimientos arqueológicos y cortijadas de interés como el Ayosar o El Término.
- La ruta de los Torreones es la principal apuesta para el aprovechamiento turístico de este patrimonio.
- El planeamiento vigente no hace inventario de las numerosos bienes con valor, exceptuando los BIC.
- El planeamiento vigente carece de un completo Catálogo de Protección de bienes culturales.

### OBJETIVO

- PROTEGER Y POTENCIAR LOS ELEMENTOS URBANOS CON VALORES CULTURALES

### ESTRATEGIAS

1. Mantener los valores de la ciudad tradicional, atendiendo a la protección de las alineaciones, el parcelario y el tejido urbano existente.
2. Establecer criterios para que las futuras intervenciones se adecuen a las características volumétricas, de composición, de materiales, de textura y de color al entorno en que se ubique.
3. Prever aquellas actuaciones necesarias para inducir efectos de recomposición, especialmente en relación a las alturas y alineaciones en aquellas zonas donde los procesos de renovación han alterado de forma irreversible la imagen y el carácter de la ciudad tradicional.
4. Catalogar para su conservación y su puesta en valor los elementos arquitectónicos de especial interés patrimonial que aún quedan en los núcleos urbanos para evitar su desaparición
5. Localizar para su conservación y su puesta en valor los elementos de interés patrimonial etnológico y urbano ambiental.
6. Establecer los criterios de protección e inventariado de los elementos del patrimonio cultural de Torredelcampo en el PGOU. Incluir los elementos de igual tipología o importancia patrimonial y los inventariados en el SIPHA, en el PGOU.
7. Establecer los criterios y niveles de protección para los elementos etnológicos en el PGOU, inventariados y no inventariados en el SIPHA.

### OBJETIVO

- PROTEGER Y POTENCIAR LOS ELEMENTOS RURALES CON VALORES CULTURALES

### ESTRATEGIAS

1. Incorporar los yacimientos de interés arqueológico inventariados por la Consejería de Cultura y establecer criterios y niveles de protección.
2. Incorporar los bienes de interés para la aglomeración recogidos en el POTAUJ, así como los del Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares, estableciendo criterios y niveles de protección.
3. Potenciar la ruta de los Torreones con el resto del patrimonio diseminado como Cortijadas y yacimientos arqueológicos.



## 4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN

Se suspende por el plazo de un año el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todos aquellos ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas suponen modificación del régimen urbanístico vigente y que son los siguientes:

### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

- SUNC - ARI - R - SU4
- SUNC - ARI - R - SU5
- SUNC - ARI/O - R - 01
- SUNC - ARI - R - 02.1
- SUNC - ARI - R - 02.2
- SUNC - S - 3
- SUNC - S - 4
- SUNC - S - 5

### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- SUS - R - 2.1
- SUS - R - 2.2
- SUS - I - 03
- 

### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

- SUO - R - 01

### ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

- SUNS - 01

### SISTEMAS GENERALES:

- SG-EL-10
- SG-EL-11
- SG-EL-12
- SG-EL-14
- SG-V-01
- SG-V-02
- SG-V-03
- SG-V-04



**SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

**N.OC.01A. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**N.OC.01B. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**N.OC.01C. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**N.OC.01D. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



