

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE LOJA.**

Memoria justificativa.
Abril. 2009.

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOJA / DGU. Consejería de Vivienda y Ordenación
del Territorio. Junta de Andalucía**

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE LOJA.**

Memoria justificativa.

Director del equipo técnico redactor:
Eduardo Zurita Povedano, arquitecto.

Colaborador:
Ricardo José Bajo Molina, arquitecto.

Colaboradoras en la elaboración de la documentación técnica:
Raquel Amat Enciso, arquitecta.
Paloma Baquero Masats, estudiante de la ETS Arquitectura de Granada.

ÍNDICE

A. OBJETO Y ANTECEDENTES	5
A1. MARCO LEGISLATIVO DE LAS ADAPTACIONES DEL PLANEAMIENTO.	6
A2. CONCEPTO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	8
B. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.	10
B.1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	11
B.1.1. Tramitación del actual documento de R.NN.SS. de Loja.	11
B.1.2. Modificaciones Puntuales del documento de R.NN.SS. de Loja.	12
B.2. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	19
B.2.1. Contenido documental del planeamiento vigente.	19
B.2.2. Afecciones de carácter sectorial y/o supramunicipal.	24
B.2.3. Sistemas generales en la R.NN.SS. de Loja aprobada.	29
B.2.4. Las clases de suelo en la R.NN.SS. de Loja aprobada.	32
B.2.5. Otras determinaciones de la R.NN.SS. DE Loja aprobda.	48
B.3. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL DOCUMENTO DE LA R.NN.SS. DE LOJA.	53
B.3.1. En relación don los sistemas generales.	53
B.3.2. En relación con las clases de suelo.	56
B.3.4. Tablas de desarrollo del planeamiento.	75
C. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	81
C.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	82
C.1.1. Suelo urbano.	83
C.1.2. Suelo urbanizable.	87
C.1.3. Suelo no urbanizable.	89
C.1.4. Tablas de clases de suelo.	91
C.2. DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.	96
C.2.1. Consideraciones generales.	96
C.2.2. Consideración de la reserva de viviendas protegidas en los suelos urbanizables sectorizados.	97
C.2.3. Consideración de la reserva de viviendas protegidas en los suelos urbanos no consolidados.	98
C.2.4. Previsión de viviendas protegidas tras la adaptación a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.	100
C.3. SISTEMAS GENERALES.	103
C.3.1. Sistema general de vías de comunicación.	103
C.3.2. Sistema general de espacios libres.	105
C.3.3. Sistema general de equipamientos.	106
C.3.4. Sistema general de servicios urbanos.	107
C.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.	108
C.4.1. Metodología empleada.	108
C.4.2. Tablas de usos, densidades y edificabilidades globales.	111
C.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.	115
C.5.1. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado y ordenado.	115
C.5.2. áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.	116
C.5.2. Tablas de áreas de reparto y aprovechamiento medio.	117
C.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	124
C.6.1. Protección de carácter patrimonial.	124
C.6.2. Protección desde el punto de vista medioambiental.	128
C.6.3. Otras protecciones a considerar.	130
C.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.	131
D. PLANIMETRÍA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.	132

A. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento de Adaptación Parcial de la Revisión de las Normas Subsidiarias (R.NN.SS.) del término municipal de Loja a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía se formula al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A., desarrollada mediante el Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

A1. Marco legislativo de las adaptaciones del Planeamiento.

El régimen transitorio de la L.O.U.A. se basa en el establecimiento de reglas y criterios sustantivos de aplicación de sus preceptos, en el caso de los instrumentos de planeamiento vigentes a la fecha de su entrada en vigor.

Por una parte, La Disposición Transitoria Primera establece cuales de sus disposiciones se consideran de inmediata aplicación:

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

(Los títulos II, III, VI y VII hacen referencia a los siguientes aspectos generales: Régimen urbanístico del suelo, Instrumentos de intervención en el mercado de suelo, Disciplina urbanística, y Infracciones urbanísticas y sanciones.)

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2.ª Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) En los municipios que, al tiempo d Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3º Infracciones urbanísticas y sanciones

a) La aplicación de lo dispuesto en el título VII no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

2. Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

Se establecía, así un marco legal de aplicación inmediata de disposiciones fundamentales de la L.O.U.A. con reglas sustantivas de aplicación a los instrumentos de planeamientos vigentes.

Por otra parte, la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A. establece la vigencia de los Planes Generales y Normas Subsidiarias que hubieran sido aprobadas con arreglo a la legislación urbanística en todo aquello que no sea contradictorio con las disposiciones de inmediata y directa aplicación de la Ley, así como su interpretación de acuerdo a la misma:

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

En su segundo apartado, la Disposición establece la posibilidad de adaptación de los planes a la Ley, distinguiéndose entre adaptación total o parcial. El límite temporal establecido para la aprobación de modificaciones del planeamiento general que afecten a la ordenación estructural cumplió el día 20 de Enero de 2007.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Al amparo de esta Disposición Transitoria, la Consejería de Obras Públicas y Transportes (hoy de Vivienda y Ordenación del Territorio) de la Junta de Andalucía formuló el Decreto 11/2008 de 22 de Enero. El Decreto, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, dedica su Capítulo II a desarrollar la Disposición Transitoria Segunda de la L.O.U.A. en cuanto a la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

A2. Concepto, alcance y contenido de la adaptación parcial.

El Decreto 11/2008, en su artículo 2 establece:

2. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El artículo 3 confía a la adaptación parcial el contrastar la conformidad de de las determinaciones de instrumento de planeamiento que se adapta con lo regulado en la L.O.U.A., respecto a las ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El contenido sustantivo del documento de adaptación parcial recoge las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

El mismo artículo establece, de manera expresa en su apartado 3, que las adaptaciones parciales no podrán:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

B. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

B.1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

B.1.1. TRAMITACIÓN DEL ACTUAL DOCUMENTO DE R.NN.SS. DE LOJA.

El término municipal de Loja cuenta en la actualidad con un documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento (R.NN.SS.), el cual fue aprobado definitivamente, al amparo del texto refundido de la Ley estatal sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio), por Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de la provincia de Granada con fecha 7 de mayo de 1993, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de fecha 26 de enero de 1994, y procediéndose a la publicación del texto íntegro de la Normativa de dicha R.NN.SS.V. en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Granada con fecha 10 de abril de 1996.

En el mencionado acuerdo de aprobación de la R.NN.SS. de Loja, y como consecuencia del informe de la Delegación en Granada de la Consejería de Cultura, se estimaba insuficiente la regulación de las medidas de protección del patrimonio, obligándose a la redacción de unas Normas Complementarias a tal efecto, las cuales no han sido hasta la fecha aprobadas.

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 se reconocía la línea de afección del expediente incoado en el año 1975 como Delimitación de Conjunto Histórico-Artístico, y se expresaba, a nivel gráfico, una traslación del trazado resultante del informe realizado por los Servicios Técnicos de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico en 1979. No obstante, dicha línea de delimitación ha quedado obsoleta con la nueva Declaración de Conjunto Histórico de Loja realizada por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y publicada en enero del año 2001.

B.1.2. MODIFICACIONES PUNTUALES DEL DOCUMENTO DE R.NN.SS. DE LOJA

Desde su aprobación definitiva, el documento de R.NN.SS. de Loja, ha tenido las siguientes Modificaciones Puntuales con aprobación definitiva:

- EXPTE. 698/94.
Modificación Puntual para cambio de calificación de un ámbito del suelo urbano del anejo de Cuesta La Palma
- EXPTE. 1509/95.
Modificación Puntual del ámbito y condiciones de la UE-19 del suelo urbano del núcleo de Loja.
- EXPTE. 176/95.
Modificación Puntual con aumento de superficie en el ÁREA 15 de suelo apto para urbanizar en Plines (núcleo de Loja).
- EXPTE. 177/96.
Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas en relación con la tipología asociada a la zonificación RE-1.
- EXPTE. 178/96.
Modificación Puntual para ampliación del suelo urbano en la barriada de La Esperanza del núcleo de Loja.
- EXPTE. 181/96.
Modificación Puntual en el trazado de viario interior para servicio de zona de equipamiento general vinculada a la Avda. Pérez del Álamo.

- EXPTE. 182/96.
Modificación Puntual para ampliación del suelo urbano en el suroeste de la zona denominada Manzanil I del núcleo de Loja.
- EXPTE. 742/96.
Modificación puntual para reordenación viaria en Avda. de la Estación y Prolongación de calle San Jacinto del núcleo de Loja.
- EXPTE. 2033/96.
Modificación Puntual para la fijación de nuevas condiciones de ordenación y edificación en los suelos ocupados por el antiguo Campo Municipal de Fútbol del núcleo de Loja.
- EXPTE. 121/07.
1ª Modificación Puntual del trazado del viario correspondiente a la carretera hacia Priego de Córdoba, en su cruce con la línea de ferrocarril en la zona norte del núcleo de Loja (con afección sobre las delimitaciones de los suelos aptos para urbanizar AREA 2; este expediente fue posteriormente sometida, a su vez, a una nueva Modificación del trazado de dicho viario).
- EXPTE. 804/98.
Modificación Puntual para excluir terrenos de la delimitación de la UE-15 en suelo urbano en el anejo de Venta del Rayo, y considerarlos como suelo urbano directo.
- EXPTE. 1624/98.
Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas para fijar la incompatibilidad de los usos residencial, comercial, de equipamiento escolar y similares, con instalaciones terciarias tipo tanatorio y análogas.
- EXPTE. 21/99.
Modificación Puntual para la inclusión en suelo urbano con destino a uso industrial de los terrenos correspondientes a la finca "La Barra", al noreste de El Frontil en el núcleo de Loja.
- EXPTE. 47/00.
Modificación Puntual para asignar el uso de equipamiento público administrativo a un inmueble ubicado en calle Real del núcleo de Loja.
- EXPTE. 2772/00.
Modificación Puntual de las condiciones de desarrollo de las zonas vinculadas al ÁREA 2 de suelo apto para urbanizar ubicada en el norte del núcleo de Loja.
- EXPTE. 1674/00.
Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas para compatibilización del uso terciario en su categoría H, niveles 1, 2, 3, con el uso residencial RE-1 en su nivel 1.

- EXPTE. 2771/00.
Modificación Puntual para trazado de nuevo viario de conexión entre el ámbito de suelo apto para urbanizar con Plan Parcial de desarrollo aprobado denominado ÁREA 13, EL BATÁN, con la avenida de acceso por el este al núcleo de Loja.
- EXPTE. 144/01.
2ª Modificación Puntual del trazado del viario correspondiente a la carretera hacia Priego de Córdoba en su cruce con la línea de ferrocarril en la zona norte del núcleo de Loja (con afección de las delimitaciones de los suelos aptos para urbanizar AREA 2).
- EXPTE. 1980/06.
Innovación para la clasificación como suelo urbanizable de uso global industrial de los terrenos situados al noreste del núcleo de Cuesta La Palma (ÁREA 17).
- EXPTE. 457/08.
Innovación para la consideración de un Sistema General del Transporte, en el nudo de enlace de la autovía A-92, con la carretera hacia la Venta del Rayo.
- EXPTE. 1996/08.
Innovación de las Normas Urbanísticas para la compatibilización del uso terciario con el industrial en las ordenanzas reguladas por la zonificación I-2.

NOTA: Conforme EXPTE 456/08, se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de aprobación definitiva, una innovación para la consideración del Sistema General del Transporte correspondiente a la Estación de Autobuses, junto al Cuartel de la Guardia Civil en el núcleo de Loja, lo que implicará una alteración con ampliación de superficie del sistema general de espacios libres periurbano situado al sur del citado núcleo, que se ve afectado en su actual superficie por la nueva implantación.

Se adjunta certificación municipal en relación con listado de Modificaciones Puntuales sobrevenidas a la aprobación del documento de R.NN.SS. de Loja con fecha 7 de mayo de 1993.

En el apartado correspondiente a la descripción detallada de los planeamientos de desarrollo e instrumentos de gestión, se indican además las Modificaciones Puntuales que, en su caso, han afectado a los diferentes Planes Parciales de Ordenación que han sido redactados y aprobados en desarrollo del documento de R.NN.SS. de Loja.

De las Modificaciones Puntuales señaladas, **afectaron a la ordenación estructural** las siguientes:

- EXPTE. 1509/95.
Modificación Puntual del ámbito y condiciones de la UE-19 del suelo urbano del núcleo de Loja.
- EXPTE. 176/95.
Modificación Puntual con aumento de superficie en el ÁREA 15 de suelo apto para urbanizar en Plines (núcleo de Loja).
- EXPTE. 178/96.
Modificación Puntual para ampliación del suelo urbano en la barriada de La Esperanza del núcleo de Loja.
- EXPTE. 181/96.
Modificación Puntual en el trazado de viario interior para servicio de zona de equipamiento general vinculada a la Avda. Pérez del Álamo.
- EXPTE. 182/96.
Modificación Puntual para ampliación del suelo urbano en el suroeste de la zona denominada Manzanil I del núcleo de Loja.
- EXPTE. 742/96.
Modificación puntual para reordenación viaria en Avda. de la Estación y Prolongación de calle San Jacinto del núcleo de Loja.
- EXPTE. 121/07.
1ª Modificación Puntual del trazado del viario correspondiente a la carretera hacia Priego de Córdoba, en su cruce con la línea de ferrocarril en la zona norte del núcleo de Loja (con afección sobre las delimitaciones de los suelos aptos para urbanizar AREA 2; este expediente fue posteriormente sometida, a su vez, a una nueva Modificación del trazado de dicho viario).
- EXPTE. 804/98.
Modificación Puntual para excluir terrenos de la delimitación de la UE-15 en suelo urbano en el anejo de Venta del Rayo, y considerarlos como suelo urbano directo.

- EXPTE. 21/99.
Modificación Puntual para la inclusión en suelo urbano con destino a uso industrial de los terrenos correspondientes a la finca “La Barra”, al noreste de El Frontil en el núcleo de Loja.
- EXPTE. 2772/00.
Modificación Puntual de las condiciones de desarrollo de las zonas vinculadas al ÁREA 2 de suelo apto para urbanizar ubicada en el norte del núcleo de Loja.
- EXPTE. 144/01.
2ª Modificación Puntual del trazado del viario correspondiente a la carretera hacia Priego de Córdoba en su cruce con la línea de ferrocarril en la zona norte del núcleo de Loja (con afección de las delimitaciones de los suelos aptos para urbanizar AREA 2).
- EXPTE. 1980/06.
Innovación para la clasificación como suelo urbanizable de uso global industrial de los terrenos situados al noreste del núcleo de Cuesta La Palma (ÁREA 17).
- EXPTE. 457/08.
Innovación para la consideración de un Sistema General del Transporte, en el nudo de enlace de la autovía A-92, con la carretera hacia la Venta del Rayo.

Estas Modificaciones Puntuales mencionadas anteriormente se considerarán nuevamente de manera detallada en los puntos correspondientes a las clasificaciones y clases de suelo y de los ámbitos de desarrollo y gestión a considerar.

NOTA: La antedicha innovación conforme EXPTE 456/08, pendiente de aprobación definitiva, para la consideración del Sistema General del Transporte correspondiente a la Estación de Autobuses, junto al Cuartel de la Guardia Civil en el núcleo de Loja, revestirá igualmente carácter estructural.

Se adjunta TABLA DE LISTADO DE MODIFICACIONES PUNTUALES DE LA R.NN.SS. DE LOJA, certificado por La Secretaría y Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Loja.

DOÑA ANA ISABEL RODRIGUEZ SANCHEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA (GRANADA)

CERTIFICO : Que según el informe emitido con fecha de hoy, por D. Francisco Bohorquez Muñoz, Arquitecto Municipal y D^a Encarnación Ocaña Hernández, Jefa del Servicio Jurídico del Area de Urbanismo, en relación con la documentación que se debe incorporar a la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en este municipio, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, resulta que:

PRIMERO: De conformidad con el Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a construcción de viviendas protegidas, en su artº 2, se preveía la posibilidad de adaptación parcial de las Normas subsidiarias de Planeamiento municipal a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal efecto por parte de esta Administración municipal, se ha procedido a la redacción mediante equipo redactor, según contrato servicios suscrito al efecto con fecha 16 de marzo de 2009, de dicha adaptación.

SEGUNDO: De conformidad con el artº 6 apartado a) de dicho Decreto, junto a la memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación, habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

En este sentido, se considera necesario solicitar informe de la presente adaptación, a la Consejería de Cultura al tener Loja declarado el Conjunto Histórico de la ciudad, Bien de Interés Cultural mediante Decreto 6/2001 de 9 de enero, a la Consejería de Obras Públicas, en cuanto a posibles carreteras afectadas y a la Consejería de Medio Ambiente, en lo que se refiere a vías pecuarias y otras posibles afecciones.

TERCERO: Así mismo, se acompaña cuadro del estado actual de planeamiento, en el que se refleja la situación de desarrollo de las distintas áreas urbanizables y unidades de ejecución, y en su caso, fecha de aprobación de los distintos instrumentos de desarrollo y gestión.

Consta igualmente relación de modificaciones e innovaciones aprobadas de las vigentes NNSS en las que se recoge, el objeto de las mismas, así como fecha de aprobación.

Los datos obrantes en dichos cuadros anexos, coinciden con los que figuran en cada uno de los expedientes objeto de tramitación y que obran en este Area de Urbanismo y Obras.

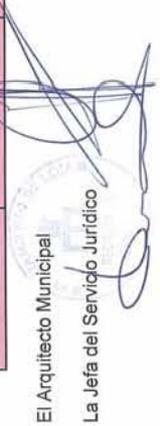
Y para que conste y surta efectos, expido la presente por orden y con el visto bueno de S.S^{as} el Alcalde, en Loja a 14 de abril de 2009.

Vº Bº
EL ALCALDE,



Nº EXPTE. MUNICIPAL	A. INICIAL	A. PROVISIONAL	A. DEFINITIVA	ASUNTO	OBJETO (síntesis)
589/94	11/02/1994	24/01/1995	31/10/1996	Modificación puntual del documento de RNNSS de Loja en suelo urbano de Cuesta la Palma	Cambiar el uso de un suelo calificado de uso terciario a residencial. Al llevar aparejado aumento de densidad de vivienda, se prevén aumentos de espacios libres.
1509/95	21/09/1995	03/06/1997	19/12/1997	Modificación puntual de las U.E. N° 19 de la RNNSS de planeamiento de este municipio.	Regularización de forma conveniente del régimen jurídico a aplicar a la vivienda colectiva, modificar los límites de la Unidad de Ejecución, excluyendo terrenos de otra propiedad y redistribuir el suelo neto de forma conveniente a los intereses municipales, con la creación de viales panorámicos
176/96	07/05/1996	31/07/1996	24/09/1997	Modificación de la RNNSS de Loja en el Área 15	Clasificación de una nueva zona como apta para urbanizar con uso global industrial, como ampliación del suelo industrial que con la misma clasificación ya se contemplaba en el paraje de Pilines.
177/96	07/05/1996	31/07/1996	23/12/96 BOP N° 43 - 22/02/97	Modificación puntual relativa a variación de tipología en la ordenanza RE- 1 de la RNNSS	Corrección de un error en el establecimiento de la tipología edificatoria de la ordenanza RE-1, que afectaba sobre todo a los anejos del municipio, por lo general ocupados mediante edificación tradicional adosada, que estaban viendo afectada su morfología e imagen urbana debido al cambio de tipología edificatoria lo que hubiera derivado en un cambio paisajístico no adecuado. Se cambia la disposición que establece la normativa de vivienda AISLADA por la de AISLADA Y/O ADOSADA.
178/96	07/05/1996	31/07/1996	25/07/1997	Modificación puntual de la RNNSS para ampliación de suelo urbano en barriada de la Esperanza	Variación del límite del suelo urbano en la barriada de la Esperanza con el fin de corregir un error de gratificación del documento de R.N.N..S.S., ya que quedó en el límite noreste del núcleo citado una parcela fraccionada aproximadamente por su mitad, de forma que incluso parte de la vivienda ya existente quedaba fuera de ordenación. La parcela en cuestión contaba además con todas las dotaciones necesarias para considerarla solar.
181/96	07/05/1996	31/07/1996	23/12/96 BOP N° 43 - 22/02/97	Modificación puntual de la RNNSS de Loja sobre viario de zona de equipamiento en Avda. Pérez del Álamo.	Modificación del trazado varío proyectado en la zona de equipamiento existente en Avda. Pérez del Álamo, colindante con el ambulatorio. Consiste la modificación en la anulación del vial proyectado que conectaba la Avda. Pérez del Álamo con la parte baja de la zona, situado entre la antigua fábrica de aceites y el ambulatorio, y a su vez la previsión de la apertura de un nuevo vial en sustitución del anterior con condiciones mejores de rasantes para su trazado.
182/96	07/05/1996	31/07/1996	24/09/1997	Modificación Puntual de La RNNSS de Loja para ampliación de suelo urbano en Polígono Industrial Manzana 1, junto Cementerio municipal	Para atender las necesidades del municipio, se propone la nueva clasificación y calificación de unos terrenos anejos al actual cementerio municipal, así como una modificación del viario de acceso a los mismo, con la previsión de la ampliación futura de las instalaciones municipales del cementerio, y para resolver el mal estado de la vía que permite la conexión al lado opuesto de la autovía.
742/96	31/07/1996	06/10/1996	30/01/1997	Modificación puntual de la RNNSS de Loja para establecimiento definitivo de viario en el encuentro de Avda de la estación y prolongación C/ San Jacinto	La modificación se realiza con objeto de contemplar y fijar la apertura de un vial peatonal que posibilite la conexión de la Avda. de la Estación con la prolongación de la C/ San Jacinto, aumentando la permeabilidad de la zona. Se corrige así un error gráfico de tramado en los planos de viario del documento de RNNSS de Loja, proponiéndose la citada nueva calle, de carácter peatonal con anchura mínima de 4 m, delimitada por dos solares edificables a ambos lados.
Nº EXPTE. MUNICIPAL	A. INICIAL	A. PROVISIONAL	A. DEFINITIVA	ASUNTO	OBJETO (síntesis)

El Arquitecto Municipal
La Jefa del Servicio Jurídico



Nº B°
La Secretaría General



2033/96	04/03/1997	24/07/1997	27/04/1998	Modificación puntual de la R.N.N.S.S. para fijar nuevas condiciones de edificación en los terrenos del antiguo campo de fútbol del núcleo de Loja.	Establecer las condiciones de desarrollo en un vacío urbano ocupado por las instalaciones del antiguo estado municipal, que tenía previsto su traslado a la nueva ubicación en el paraje de La Joya. Se propone la aplicación de la calificación de uso residencial RI-1
121/07	23/07/1997	17/09/1997	26/02/1998	Modificación puntual de la R.N.N.S.S. en Paraje de El Frontil	Se recoge en esta Modificación Puntual un nuevo paso del viario de la carretera hacia Priego para la supresión del paso a nivel en esta zona (el trazado recogido en esta Modificación fue nuevamente alterado y modificado en un nuevo expediente de Modificación Puntual), produciéndose alteraciones en la superficie clasificada como apta para urbanizar o urbanizable en el AREA 2 de la R.N.N.S.S.
804/98	08/06/1998		15/09/1998	Modificación de los límites de la unidad de ejecución U.E. 15 de Venta del Rayo	La propuesta para la alteración en la delimitación de la unidad de ejecución consiste en la exclusión de una banda paralela a la calle Cristo de Medinaceli en una anchura de 20 m. de fondo, con el objeto de regularizar la situación existente conformada por edificaciones existentes en esa banda que contaban con todos los servicios urbanísticos.
1624/98	02/02/1999	10/08/1999	18/01/2002	Modificación puntual para el establecimiento de incompatibilidad del uso residencial comercial y equipamiento escolar y similares con instalaciones de tipo tanatorio y análogas	Regulación de la prohibición de implantación del uso pormenorizado de tanatorio en zonas calificadas en el documento de R.N.N.S.S. de Loja como de uso comercial, de equipamiento docente y análogas.
21/99	10/08/1999	10/01/2001	05/06/2001	Modificación Puntual de revisión de NN.S.S. en finca "La Barra"	Clasificación como nuevo suelo urbano con destino a uso industrial de una zona previamente no urbanizable ubicada al noreste del núcleo de Loja, en el paraje denominado "La Barra".
47/00	05/04/2000	06/06/2000	03/04/01 BOP nº 97, 30/04/01.	Modificación Puntual de NN.S.S. para cambio de calificación de suelo en solar sito en C/ Real de Loja	Asignar a un solar sito en C/ Real la calificación de Equipamiento Administrativo (en la Revisión de las Normas Subsidiarias aparece como Residencial Intensivo), figurando en planimetría sobre el solar el texto de "Casa de la Cultura".
2772/00	06/03/2001	08/05/2001	11/9/2001 BOP nº 235, 13/10/01	Modificación puntual del área urbanizable nº 2 de la Revisión de las Normas Subsidiarias.	Flexibilización de las condiciones de desarrollo por sub-áreas. Posibilitar el estudio de circulación conforme a las condiciones de diseño de las redes viarias establecidas en el art. 183 de la R.N.N.S.S. Supresión de la tipología "edificación en leñera"
1674/00	03/10/2000	10/01/2001	06/03/01 BOP nº 73 30/03/01	Modificación puntual de las normas subsidiarias de Loja para cambio de uso principal de la ordenanza RE-1 "Residencial Extensiva Uno"	Compatibilizar el uso terciario en su categoría H, niveles 1, 2 y 3 con el uso residencial nivel 1 en la barriada de Cuesta La Palma.
2771/00	05/06/2001	14/11/2001	07/05/02 BOP nº 125, 04/06/02	Modificación puntual para cambio de trazado viario en el área urbanizable 13	Modificación del trazado viario en el área urbanizable número 13, debiéndose prever en el futuro plan parcial una calle peatonal de tres metros de anchura, lindante con la propiedad de los Sres. García Lizana, habilitando así una salida de emergencia.
144/01	03/04/2001	11/09/2001	24/05/02 BOP, 05/06/03	Modificación puntual para cambio de trazado de sistema general en Paraje del Frontil	Debido al trazado definitivo (segunda y definitiva modificación) del viaducto y supresión del paso a nivel en la carretera hacia Priego, era necesario que los terrenos nuevos colindantes a este trazado definitivo se incorporaran al sistema general de vías de comunicación, y que los terrenos a ambos lados del anterior trazado (recogido en una primera Modificación), recuperasen la clasificación de suelos aptos para urbanizar o urbanizables, que era su clasificación anterior a la primera modificación puntual de la R.N.N.S.S.
Nº EXPTE. MUNICIPAL	A. INICIAL	A. PROVISIONAL	A. DEFINITIVA	ASUNTO	OBJETO (síntesis)

El Arquitecto Municipal

La Jefa del Servicio Jurídico

La Secretaría General

Los datos obrantes en la siguiente tabla coinciden con los que figuran en los distintos expedientes que se reflejan en la misma

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOJA DE LA R.NN.SS. DE LOJA

1980/06	12/06/2006	10/04/2007	14/09/2007	Innovación para la clasificación suelo urbanizable Industrial Área 17	Clasificación de una zona al noreste del anejo de Cuesta La Palma, originariamente no urbanizable en la R.NN.SS. de Loja, como nueva área de suelo urbanizable de uso global Industrial
457/08	11/03/2008	03/06/2008	07/10/2008	Innovación NNS de desarrollo instalación ligada al sistema general de transporte C. T. M.	Consideración de una zona en la confluencia de la Autovía A-92 con la carretera hacia la Venta del Rayo, como sistema general de transporte.
1996/08	01/10/2008	02/12/2008	30/12/2008	Innovación NNS de planeamiento: Ordenanza Reguladora I-2	

NOTA: En la actualidad se tramita una innovación para la consideración de un Sistema General de Infraestructuras del Transporte destinada a Estación de Autobuses de Loja, a ubicar en un suelo destinado en la R.NN.SS. de Loja a Sistema General de Espacios Libres, que comporta la ampliación de la superficie asignada a este tipo de último sistema general descrito en dicho planeamiento, y que se encuentra pendiente de aprobación definitiva.

El Arquitecto Municipal
La Jefa del Servicio Jurídico



Vº Bº
La Secretaría General



B.2. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

B.2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, constó de los siguientes documentos:

B.2.1.1. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

- **MEMORIA INFORMATIVA.**
- **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- **PLANOS DE INFORMACIÓN**

B.2.1.2. DOCUMENTOS DE PROYECTO

- **NORMAS URBANÍSTICAS.**

La Documentación de Proyecto de la R.NN.SS. de Loja cuenta con un documento de Normas Urbanísticas (Normativa y Ordenanzas) en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Granada nº 81 de 1996, con fecha 16 de abril, que consta de los siguientes Títulos y Capítulos:

TÍTULO 1: DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- CAPITULO O.- Introducción.
- CAPITULO I.- Ámbito territorial de aplicación. Objeto y naturaleza de las NN. SS.
- CAPITULO II.- Ámbito temporal de aplicación: periodo de vigencia. Causas de modificación y Revisión de las NN. SS. Seguimiento y desarrollo de dichas Normas.
- CAPITULO III.- Clasificación del suelo.
- CAPITULO IV.- Calificación del suelo.
- CAPITULO V.- Sistemas generales.

TÍTULO. II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- CAPITULO I.- Función social de la propiedad.

TÍTULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- CAPITULO I.- Protección de carreteras y caminos.
- CAPITULO II.- Protección de redes de energía eléctrica.
- CAPITULO III.- Protección de las aguas y sus cauces.
- CAPITULO IV.- Protección de la flora y fauna.
- CAPITULO V.- Protección del Medio Ambiente.
- CAPITULO VI.- Protección del Patrimonio histórico-artístico.

TÍTULO IV: NORMAS ADMINISTRATIVAS

- CAPITULO I.- De las licencias.
- CAPITULO II.- Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia.
- CAPITULO III.- Ejecución de las obras e instalaciones.

TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- CAPITULO I.- Disposiciones generales y ámbito de aplicación.
- CAPITULO II.- Solares y parcelas.
- CAPITULO III.- Alineaciones rasantes y retranqueos.
- CAPITULO IV.- Alturas.
- CAPITULO V.- Condiciones de aprovechamiento.
- CAPITULO VI.- Patios.
- CAPITULO VII.- Entrantes, salientes y vuelos.

TÍTULO VI: OTRAS CONDICIONES GENERALES EN LA EDIFICACIÓN .

- CAPITULO I.- Condiciones de calidad e higiene.
- CAPITULO II.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- CAPITULO III.- Condiciones de seguridad.
- CAPITULO IV.- Condiciones ambientales.
- CAPITULO V.- Condiciones formales y estéticas.
- CAPITULO VI.- Condiciones generales de urbanización.

TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE LOS USOS

- CAPITULO I.- Conceptos generales.
- CAPITULO II.- Uso residencial.
- CAPITULO III.- Uso industrial.
- CAPITULO IV.- Uso terciario.
- CAPITULO V.- Uso equipamientos.

TÍTULO VIII: TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

- CAPITULO I.- Tipologías de la edificación.

TÍTULO IX: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- CAPITULO I.- OPERACIONES PREVISTAS SOBRE SUELO URBANO.
- CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES SEGÚN USOS PORMENORIZADOS.

TÍTULO X: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- CAPITULO I.- NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

TÍTULO XI: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPITULO I.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- **ORDENANZAS PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN.**
- **CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ORDENANZAS PARA OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.**
- **PLANOS DE ORDENACIÓN**

El documento de Proyecto de R.NN.SS. de Loja consta de los siguientes planos:

- 1.1. Estructura Orgánica. E 1: 50.000
- 1.2. Estructura Orgánica. E 1: 10.000
- 1.3. Vías Pecuarias. E 1:50.000
- 2.1. Clasificación Término Municipal. E 1:20.000
- 2.2. Calificación del Suelo y Usos (núcleo de Loja). E 1:10.000
- 2.3. Calificación del Suelo y Usos (núcleo de Loja y anejos). E 1:10.000
- 3.2. Delimitación Áreas de Protección (término municipal). E 1:50.000
- 3.3. Delimitación Áreas de Protección (núcleo de Loja). E 1:10.000
- 4.0. Plano Guía para Planos de Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución. E 1:20.000
- 4.1. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
- 4.2. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
- 4.3. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000

- 4.4. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.5. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.6. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.7. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.8. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.9. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.10. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.11. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.12. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Loja). E 1:2.000
 - 4.13. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de La Bobadilla). E 1:2.000
 - 4.14. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Cerro Vidriero). E 1:2.000
 - 4.15. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de El Chorrillo). E 1:2.000
 - 4.16. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Cuesta Blanca). E 1:2.000
 - 4.17. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Cuesta La Palma).
E 1:2.000
 - 4.18. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de La Fábrica). E 1:2.000
 - 4.19. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Fuente Camacho).
E 1:2.000
 - 4.20. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de La Laguna). E 1:2.000
 - 4.21. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Elena). E 1:2.000
 - 4.22. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Plines). E 1:2.000
 - 4.23. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Torrealcampe).
E 1:2.000
 - 4.24. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Riofrío). E 1:2.000
 - 4.25. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Ventorros de Balerma).
E 1:2.000
 - 4.26. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Venta del Rayo).
E 1:2.000
 - 4.27. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Ventorros de San José).
E 1:2.000
 - 4.28. Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución (núcleo de Ventas de Sta. Bárbara).
E 1:2.000
- **PLANOS DE ALINEACIONES.**

En una serie de planos a escala 1:500, se grafían las propuestas de nuevas alineaciones contenidas en el documento de R.NN.SS. de Loja, que obedece al siguiente listado:

<u>NOMBRE DE LA CALLE</u>	<u>Nº DE PLANO DE NUEVAS ALINEACIONES</u>
AVDA. DE ANDALUCÍA	1-A
idem	1-B
idem	1-C
idem	1-D
idem	1-E
idem	1-F
idem	1-G
idem	1-H
idem	1-I
idem	1-J
idem	1-K
AVDA. DE JESUS	2
AVDA. PEREZ DEL ÁLAMO	3-A
CARRETERA PRIEGO	3-B
idem	3-C
idem	3-D
c/ CERVANTES	4
c/ CUESTA DEL ARCA	5-A
idem	5-B

c/ CUESTA DE LAS MONJAS	6
C/ CALLEJON DE D. GREGORIO	7
C/ DUQUE DE VALENCIA	8
C/ ESCAÑUELA	9
C/ ESPINOSA	10
C/ CUESTA FERNANDO CAMPOS BLANCO	11
C/ GARZON PEREZ	12
C/ GRANADA	13
C/ CUESTA POSADILLA	14
C/ IGLESIA DE LA ENCARNACION	15
C/ DE LAS PARRAS	16
C/ LICENCIADO LARA	17
C/ MESON DE ARROYO	18-A
idem	18-B
idem	18-C
idem	18-D
C/ MOLINILLOS	19
C/ MONSALVEZ	20
C/ MORALILLOS	21
C/ OLIVO	22
C/ PASADILLA	23
PLAZA SAN GABRIEL	24
SAN JACINTO	25
SANTA TERESA	26
SEDEÑO	27
TAMAYO	28
TENA ARTIGAS	29
TORREPANES	30
VERA	31
VICTORINO BENLLOC	32
REAL	33-A
idem	33-B

- **UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El documento de Proyecto de R.NN.SS. de Loja contiene las siguientes fichas correspondientes a Unidades de Ejecución:

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>NÚCLEO DONDE SE UBICA</u>
UE-1 "PÉREZ DEL ALAMO"	LOJA
UE-2 "INDUSTRIAL SAN ANTONIO"	LOJA
UE-3 "BARRIADA DE LA ESTACIÓN ESTE"	LOJA
UE-4 "SAN FRANCISCO SUR"	LOJA
UE-5 "SAN FRANCISCO OESTE"	LOJA
UE-6 "EL TERCIADO 1"	LOJA
UE-7 "EL TAXI 1"	LOJA
UE-8 "EL TAXI 2"	LOJA
UE-9 "EL TAXI 3"	LOJA
UE-10 "VENTORROS DE BALERMA"	VENTORROS DE BALERMA
UE-11 "HUERTA DE DON ALVARO"	LOJA
UE-12 "CARMEN DE LOS ÁNGELES"	LOJA
UE-13 "EL TERCIADO 2"	LOJA
UE-14 "EL TERCIADO 3"	LOJA
UE-15 "VENTA DEL RAYO 1"	VENTA DEL RAYO
UE-16 "VENTA DEL RAYO 2"	VENTA DEL RAYO
UE-17 "CUESTA LA PALMA"	CUESTA LA PALMA
UE-18 "CAMINO VERDE 1"	LOJA
UE-19 "CAMINO VERDE 2"	LOJA

UE-20 “EL FRONTIL”	LOJA
UE-21 “CUESTA DE LAS MONJAS”	LOJA
UE-22 “LA FABRICA 1”	LA FÁBRICA
UE-23 “LA FABRICA 2”	LA FÁBRICA
UE-24 “LA FABRICA 3”	LA FÁBRICA
UE-25 “VENTAS DE SANTA BÁRBARA”	VENTAS DE SANTA BÁRBARA
UE-26 “BUJEO”	LOJA
UE-27 “CERRO VIDRIERO”	CERRO VIDRIERO
UE-28 “LA FABRICA 4”	LA FÁBRICA
UE-29 “NUÑO DE HAZA”	CERRO VIDRIERO
UE-30 “FUENTE CAMACHO 1”	FUENTE CAMACHO
UE-31 “FUENTE CAMACHO 2”	FUENTE CAMACHO
UE-33 “SAN FRANCISCO NORTE”	LOJA
UE-34 “EL TAXI 4”	LOJA

NOTA: Junto a la documentación antedicha, debe considerarse el conjunto de documentación correspondiente a las sucesivas Modificaciones Puntuales tramitadas y aprobadas desde la aprobación definitiva de fecha 7 de mayo de 1993 de la R.NN.SS. de Loja, así como la correspondiente a las diferentes figuras e instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución de dicha R.NN.SS. aprobados desde entonces.

B.2.2. AFECCIONES DE CARÁCTER SECTORIAL Y/O SUPRAMUNICIPAL

B.2.2.1. AFECCIONES DE CARÁCTER PATRIMONIAL.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

En el momento de aprobación definitiva del documento de R.NN.SS de Loja (de fecha 7 de mayo de 1993), se encontraban incoados o declarados como Bien de Interés Cultural (BIC) en el término municipal de Loja los siguientes elementos:

NÚCLEO DE LOJA

Denominación del Bien: Convento de Santa Clara

Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 06/10/1977
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 12/11/1977

Denominación del Bien: Iglesia de la Encarnación

Otras Denominaciones: Iglesia Mayor de la Encarnación, Iglesia Parroquial de la Encarnación
Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/08/1979
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 8/9/1979

Denominación del Bien: Muralla Urbana

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Frontil

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Centro Histórico de Loja

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Incoado. Ministerio de Cultura. 1975
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Conjunto Histórico

Denominación del Bien: Ermita del Calvario

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Incoado. Fecha Disposición: 10/04/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOJA 715/1985

Denominación del Bien: Alcazaba

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1931
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1931

Denominación del Bien: Iglesia de San Gabriel

Otras Denominaciones: Iglesia Parroquial de San Gabriel
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1931
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1 931

NÚCLEO DE RIOFRÍO**Denominación del Bien: Puente del Barrancón**

Otras Denominaciones: Puente de Hierro de Riofrío
Régimen de Protección: BIC
Estado Administrativo: Incoado. Fecha Disposición: 13/06/1983
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/7/1983

RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA**Denominación del Bien: Casa el Jardín de Narváez: Jardines**

Otras Denominaciones: Casa de Campo del General Narváez, Casa rural del Duque de Valencia
D. Ramón Narváez
Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 09/11/1983
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Jardín Histórico
Boletín Oficial: BOE 12/1/1984

Denominación del Bien: Castillo de Turrus

Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Castillo del Cortijo del Aire

Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Tajos de Lillo

Régimen de Protección B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Abar

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Agigampi

Otras Denominaciones: Torre de Agicampe
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Riofrío

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de la Martilla

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de la Palma

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1 985

Denominación del Bien: Torre de las Salinas

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Aire

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cerro Balcón

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cortijo Viejo

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Rayo

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

SOBRE EL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOJA.

En la documentación correspondiente a la aprobación definitiva de la vigente R.NN.SS. DE Loja de fecha 7 de mayo de 1993, se recogía el ámbito del expediente de incoación de Conjunto Histórico efectuada en 1975 por parte del Ministerio de Cultura, expresándose a nivel gráfico, una traslación del trazado resultante del informe realizado por los Servicios Técnicos de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico en 1979.

La Declaración de Conjunto Histórico efectuada por la administración autónoma amplió sustancialmente la superficie afectada por el ámbito de protección proveniente de dicha incoación efectuada por el Ministerio de Cultura en 1975, extendiéndolo a la totalidad de las colaciones históricas de la localidad. Dicha Declaración supone la consideración del nuevo ámbito delimitado con la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC), y la aplicación sobre el mismo de las disposiciones contenidas en la legislación vigente.

B.2.2.2. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (PEPMF) DE LA PROVINCIA DE GRANADA.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado tomaba en consideración las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Granada (aprobado definitivamente según Orden de 6 de marzo de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes), en lo concerniente a su afección sobre el término municipal de Loja, contemplando las siguientes zonas incluidas en la categoría de Protección Especial Compatible:

- PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
- CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Riofrío.

Todas las zonas señaladas anteriormente se conceptúan en el mencionado PEPMF de la Provincia de Granada como de Protección Especial Compatible (reguladas por el artículo 36 del Título IV del PEPMF de la Provincia de Granada):

Se trata de ámbitos de valor ecológico, productivo o paisajístico, en los que se limita la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquéllas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias reflejadas en el planeamiento municipal vigente del término municipal (R.NN.SS. DE Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993), son las que a continuación se enumeran:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
- Cordel de Huétor y Granada.
- Cordel de Montefrío.
- Cordel de Iznájar.
- Cordel de Málaga.
- Vereda de Camacho y Fuente de la Lana.
- Vereda de Archidona a Ventorro Juanela.
- Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino.
- Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia.
- Colada de Durmientes y La Torre.
- Colada de Plines.
- Vereda de Alfarnate.
- Colada del Caminillo.

Dicha relación reflejaba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Loja, aprobada por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1968 (BOP 19/06/1968).

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, se vuelca sobre la cartografía empleada en dicho documento (específicamente en el plano 1.3, denominado “Vías Pecuarias”), el croquis de vías pecuarias del término de Loja aprobado con la anteriormente citada Orden.

AFECCIONES DE LA RED HÍDRICA.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 recoge afecciones derivadas de la legislación en materia de aguas de aplicación en dicho momento, determinando cautelas en el desarrollo de determinadas zonas de suelo en relación con las afecciones de dicha legislación y de las zonas de inundación señaladas por la administración competente.

B.2.3. SISTEMAS GENERALES EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, consideró los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistema general de vías de comunicación.
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamientos.
- Sistema general de servicios urbanos.

B.2.3.1. SISTEMA GENERAL DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

El plano “1.1. Estructura orgánica. Escala 1:50.000”, refleja los sistemas generales de vías de comunicación a nivel territorial, distinguiendo entre carreteras y ferrocarriles.

Los que afectan al núcleo principal de Loja, aparecen igualmente grafiados en el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”.

Aparecen señalados como **sistemas generales de vías de comunicación-carreteras**:

- La autovía A-92 a su paso por el término, afectándolo de este a oeste aproximadamente por su mitad.
- El trazado de la antigua carretera nacional CN-342 a su paso por el núcleo de Loja (travesía de Loja).
- La antes denominada carretera nacional CN-321, de conexión entre el núcleo de Loja y Priego de Córdoba en dirección norte a través de Ventorros de San José (hoy A-4154 de la Red Complementaria de carreteras de Andalucía), y entre el núcleo de Loja y la provincia de Málaga en dirección sur, pasando por el anejo de Venta del Rayo (hoy A-341 de la Red Intercomarcal de carreteras de Andalucía).
- La antes denominada carretera comarcal CC-334 de conexión entre Loja e Iznájar, conectado el núcleo principal de Loja con Cerro Vidriero, Ventas de Santa Bárbara, Ventorro de la Laguna y Ventorros de Balerna (hoy A-328 de la Red Intercomarcal de carreteras de Andalucía).
- Otros viarios secundarios de la red Complementaria, Provincial o del Sistema Viario Secundario que permiten la conexión con otros anejos:
 - o La carretera de conexión del núcleo de La Fábrica con el Km. 49 del tramo norte de la antigua CN-321 (hoy A-4154).
 - o La que partiendo de La Fábrica, une este anejo con Huétor Tájar en dirección sur, y con Montefrío y Algarinejo en dirección norte.
 - o La conexión de acceso a Fuente Camacho desde el tramo sur de la antigua carretera CN-321 (hoy A-341), partiendo del enlace existente en el paraje de Los Alazores, y que llega al núcleo y se dirige en dirección noroeste hacia la Estación de Salinas.
 - o La de unión en el sur del término municipal, desde la antigua CN-321 (hoy A-341), en dirección oeste hacia la localidad de Villanueva del Trabuco, en la provincia de Málaga.

Aparece señalado como **sistema general de vías de comunicación-ferrocarriles**, el trazado de la vía del tren, tramo Bobadilla-Granada, que cruza en dirección oeste-este el término municipal, pasando por el norte del núcleo principal de Loja.

B.2.3.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”, aparecen los sistemas generales de espacios libres en el entorno del núcleo de Loja:

- Parque periurbano al sur del núcleo de Loja, vinculado al Monte Público atravesado por la autovía A-92.
- Espacios libres de uso público vinculados al curso del río Genil a su paso por Loja.

No obstante, dado que la representación gráfica del plano 1.2 es bastante confusa, se debe también atender a los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución del propio núcleo de Loja y de los diferentes anejos del término municipal, de escala más precisa, para aclarar la ubicación y delimitación de los sistemas generales de espacios libres.

Ante dicha circunstancia cabe anotar:

- En los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución, 4.2, 4.5, 4.6, 4.8 y 4.9, todos ellos a escala 1:2000, y referidos al núcleo principal de Loja, aparece el sistema general de espacios libres vinculado al curso del río Genil a su paso por dicha localidad; ubicado en suelo clasificado como no urbanizable, su extensión es mayor a la reflejada en el plano 1.2, debiendo considerarse más fidedigna la información aportada por estos planos, dada la mayor precisión de la escala de los mismos.
- Igualmente, en el plano de zonificación, usos y unidades de ejecución 4.24, también a escala 1:2000, correspondiente al núcleo de Riofrío, aparece un sistema general de espacios libres vinculado al curso del Río Frío a su paso por dicho anejo, igualmente situado en suelo no urbanizable.

En el texto de Normativa y Ordenanzas del documento de R.NN.SS. de Loja se indica que siempre se considerarán los planos a mayor escala como referencia válida para la interpretación de las determinaciones del documento de R.NN.SS., por lo que se procede en dicho sentido para la ubicación y delimitación definitiva de los sistemas generales señalados.

B.2.3.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

En el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”, aparecen los sistemas generales de equipamientos, vinculados al núcleo principal de Loja, distinguiendo:

- Cementerio.
- Mercado de Mayoristas.
- Centro Comarcal de Salud.
- Colegio Público Alfaguara.
- Instalaciones deportivas municipales ubicadas al sur del núcleo de Loja, limitadas por el trazado de la travesía de la antigua CN-342.

En los dos últimos casos, nuevamente existe una identificación confusa en el plano mencionado, donde en su leyenda, y de manera errónea, aparece la trama asignada a las dos últimas ubicaciones dentro de los sistemas de espacios libres, aunque con la denominación de Parque Deportivo Público. Como aclaración, en el plano de zonificación, usos y unidades de ejecución 4.2 del núcleo de Loja, a escala 1:2000, ambas situaciones quedan identificadas como equipamientos públicos. Es por ello, que nuevamente considerando la mayor precisión dada por la mayor escala se incluyen ambos como sistemas generales de equipamientos.

También se toman los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución a escala 1:2000 como referencia válida para la ubicación y delimitación de todos los sistemas generales de equipamientos señalados en el plano.

No existen más sistemas generales de equipamientos señalados en el documento de R.NN.SS. de Loja.

Además, debe anotarse que en el caso del Mercado de Mayoristas, la afección que sobre el mismo tiene el encauzamiento del río Genil a su paso por el núcleo de Loja, conlleva su demolición.

B.2.3.4. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

Como se ha señalado con anterioridad, se hace referencia al sistema general de servicios urbanos en el texto de la Normativa y Ordenanzas del la R.NN.SS. de Loja (texto íntegro de dicha Normativa y Ordenanzas publicado en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), identificándolos con las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos, tales como abastecimiento, saneamiento, transporte, etc.

Como también se ha señalado, dichos elementos del sistema general de servicios urbanos no cuentan con identificación en la documentación gráfica de los planos del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 relacionados con elementos estructurantes desde el punto de vista urbanístico, como son los de “Estructura Orgánica” del término municipal y los correspondientes a “Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución” de los diferentes núcleos.

B.2.4. LAS CLASES DE SUELO EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 (acuerdo publicado en BOJA de 26 de enero de 1994; publicación del texto íntegro de la Normativa de dicha R.NN.SS.V. en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), clasificaba el suelo del término municipal en suelo no urbanizable, suelo apto para urbanizar y suelo urbano.

B.2.4.1. SUELO NO URBANIZABLE.

AFECCIONES DE LEGISLACIONES SUPRAMUNICIPALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA DE LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

PEPMF DE LA PROVINCIA DE GRANADA

Como se ha señalado, el documento de R.NN.SS. DE Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, recogía las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Granada (aprobado definitivamente según Orden de 6 de marzo de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes), en lo que se refiere a su afección sobre el término municipal de Loja, contemplando las siguientes zonas incluidas en la categoría de Protección Especial Compatible:

- PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
- CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Ríofrío.

Todas las zonas señaladas anteriormente se conceptúan en el mencionado PEPMF de la Provincia de Granada como de Protección Especial Compatible (reguladas por el artículo 36 del Título IV del PEPMF de la Provincia de Granada):

Se trata de ámbitos de valor ecológico, productivo o paisajístico, en los que se limita la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquéllas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Debe atenderse en los ámbitos de dichas zonas que afectan al término municipal de Loja a lo señalado en la Memoria de Ordenación del citado PEPMF de la provincia de Granada, y específicamente a lo dispuesto en su Título III (Normas generales de regulación de usos y actividades), y Título IV (Normas particulares de regulación de usos y actividades), y concretamente las determinaciones contenidas en los siguientes artículos:

- Artículo 36 (Protección Especial Compatible).
De aplicación a todos los ámbitos protegidos en el término municipal de Loja.
- Artículo 37 (Parajes Sobresalientes –PS-).
De aplicación al ámbito identificado como PS-8, Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- Artículo 38 (Complejos Serranos de Interés Ambiental –CS-).
De aplicación al ámbito identificado como CS-8, Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda, y CS-18, Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- Artículo 41 (Parajes Agrarios Singulares –AG-).
De aplicación al ámbito identificado como AG-14, Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- Artículo 42 (Complejos Ribereños de Interés Ambiental –RA-).
De aplicación al ámbito identificado como RA-1, Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Ríofrío.

VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias reflejadas en el planeamiento municipal vigente del término municipal (R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993), son las que a continuación se enumeran:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
- Cordel de Huétor y Granada.
- Cordel de Montefrío.
- Cordel de Iznájar.
- Cordel de Málaga.
- Vereda de Camacho y Fuente de la Lana.
- Vereda de Archidona a Ventorro Juanela.
- Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino.
- Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia.
- Colada de Durmientes y La Torre.
- Colada de Plines.
- Vereda de Alfarnate.
- Colada del Caminillo.

Dicha relación refleja la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Loja, aprobada por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1968 (BOP 19/06/1968).

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, se vuelca sobre la cartografía empleada en dicho documento (específicamente en el plano 1.3, denominado “Vías Pecuarias”), el croquis de vías pecuarias del término de Loja aprobado con la anteriormente citada Orden.

RED HÍDRICA SUPERFICIAL

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 recoge afecciones derivadas de la legislación en materia de aguas de aplicación en dicho momento, determinando cautelas en el desarrollo de determinadas zonas de suelo en relación con las afecciones de dicha legislación y de las zonas de inundación señaladas por la administración competente.

CATEGORÍAS DEL RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

La R.NN.SS.V. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 2003 establece, a efectos de aplicación de las normas urbanística tres categorías propia en el suelo no urbanizable, denominadas A, B y C, las cuales aparecen grafizadas en los planos 3.2 y 3.3 de la R.NN.SS., denominados “Planos de Delimitación Áreas de Protección”.

La normativa de la citada R.NN.SS. establece las condiciones de prohibición de usos para las tres categorías; también se determina, de manera subsidiaria, y tal como queda reflejado en la leyenda de la documentación gráfica de la R.NN.SS. de Loja aprobada, para la regulación en dichas categorías, una referencia a ciertas determinaciones de protección establecidas en el PEPMF de la Provincia de Granada, tal y como se expresa a continuación:

R.NN.SS. de Loja

Zona A
Zona B
Zona C

PEPMF de la Provincia de Granada

AG (Paisajes agrarios singulares)
AG (Paisajes agrarios singulares)
CS (Complejos serranos de interés ambiental)

B.2.4.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA**SUELO APTO PARA URBANIZAR EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO LAS ZONAS DE PLINES Y CERRO VIDRIERO) EN LA R.NN.SS DE LOJA APROBADA.**

En los núcleos de Loja, incluyendo las zonas de Plines y Cerro Vidriero, existen zonas clasificadas por la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993 como suelos aptos para urbanizar de uso industrial, terciario y residencial.

Los terrenos clasificados como suelos aptos para urbanizar de uso global terciario-residencial (según denominación del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado), se encuentran situados en el borde este del núcleo de Loja.

Los terrenos clasificados como suelos aptos para urbanizar de uso industrial se sitúan en los bordes este del núcleo de Loja, al norte y sur del trazado de la autovía A-92, y al oeste del núcleo, en este último caso en la zona de Plines y vinculados al trazado de la antigua carretera nacional CN-342, hoya travesía de Loja, en las inmediaciones de la conexión de ésta con la actual A-92.

La ubicación de los suelos aptos para urbanizar de uso residencial es muy diversa; en general colmatan vacíos existentes en el núcleo principal de Loja –caso de la denominada ÁREA 1, conocida como Las Fuentezuelas-, o suponen ampliaciones y crecimientos de los suelos urbanos de algunas de sus barriadas, como las barriadas de la Estación –ÁREA 2-, San Francisco –ÁREAS 4 Y 5-, y La Esperanza –ÁREA 6-, todas ellas en el núcleo de Loja; igualmente se plantea una ampliación para la zona urbana norte de Cerro Vidriero –ÁREA 11-.

En apartados posteriores de esta memoria se detalla el estado de desarrollo de las diferentes áreas clasificadas como suelos aptos para urbanizar en el núcleo de Loja, incluyendo las zonas de Plines y Cerro Vidriero.

A continuación se detallan las determinaciones recogidas para las mismas en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993.

ÁREA Nº 1. LAS FUENTEZUELAS (NÚCLEO DE LOJA)

Terrenos clasificados en la R.NN.SS. de Loja como suelo apto para urbanizar de uso global residencial ubicado entre la barriada de San Francisco y las urbanizaciones de La Colina y Otiza.

Con una superficie de 15,40 Ha según el documento de R.NN.SS. de Loja, se le asigna una densidad de 50 viviendas/Ha, con un nº máximo de viviendas de 770, y se establece una edificabilidad global de 0,65 m²/m².

ÁREA Nº 2. ZONA NORTE DE LA BARRIADA DE LA ESTACIÓN Y CARRETERA DE PRIEGO (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993 como suelo apto para urbanizar de uso global residencial ubicado al norte de la Barriada de la Estación. La citada R.NN.SS. de Loja dividía esta ÁREA Nº 2 en las siguientes zonas:

ZONA 2A. Superficie: 5,16 Ha; densidad 15 viv/Ha; nº máx. viv.: 77; edificabilidad global 0,25 m²/m².
 ZONA 2B. Superficie: 5,97 Ha; densidad 20 viv/Ha; nº máx. viv.: 119; edificabilidad global 0,25 m²/m².
 ZONA 2C. Superficie: 4,84 Ha; densidad 30 viv/Ha; nº máx. viv.: 145; edificabilidad global 0,40 m²/m².
 ZONA 2D. Superficie: 6,47 Ha; densidad 30 viv/Ha; nº máx. viv.: 194; edificabilidad global 0,40 m²/m².
 ZONA 2E. Superficie: 7,20 Ha; densidad 20 viv/Ha; nº máx. viv.: 144; edificabilidad global 0,30 m²/m².
 ZONA 2F. Superficie: 16,30 Ha; densidad 20 viv/Ha; nº máx. viv.: 326; edificabilidad global 0,30 m²/m².

ÁREA N° 4. LA JOYA (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado como suelo apto para urbanizar de uso global residencial, ubicados al norte del curso del río Genil oeste del barrio de San Francisco. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este AREA N° 4:

Superficie: 4,25 Ha; densidad 50 viv/Ha; n° máx. viv.: 212; edificabilidad global 0,80 m²/m².

ÁREA N° 5. EL FERIAL (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado como suelo apto para urbanizar de uso global residencial, ubicados al norte del curso del río Genil y suroeste del barrio de San Francisco. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este AREA N° 5:

Superficie: 5,00 Ha; densidad 50 viv/Ha; n° máx. viv.: 250; edificabilidad global 0,80 m²/m².

ÁREA N° 6 (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en el documento de R.NN.SS. de Loja como suelo apto para urbanizar de uso global residencial, ubicados al sur del barrio de La Esperanza y al norte del curso del río Genil. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este AREA N° 6:

Superficie: 2,95 Ha; densidad 30 viv/Ha; n° máx. viv.: 88; edificabilidad global 0,50 m²/m².

ÁREA N° 11. (ZONA DE CERRO VIDRIERO -NÚCLEO DE LOJA-).

Terrenos clasificados en la R.NN.SS. de Loja como apto para urbanizar de uso global residencial, ubicado al este de la zona clasificada como urbana del núcleo de Cerro Vidriero próximo a la carretera A-328 de conexión con Iznájar. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 11:

Superficie: 9,00 Ha; densidad 25 viv/Ha; n° máx. viv.: 225; edificabilidad global 0,40 m²/m².

Debe señalarse la existencia de error en la consignación de la superficie por parte del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, siendo la superficie real del ámbito inferior al valor expresado.

ÁREA N° 12 (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en la R.NN.SS. de Loja como suelo apto para urbanizar de uso global terciario-residencial, ubicados al este del núcleo de Loja.

En el citado documento a este ÁREA N° 12 se le asocia una superficie de 18,30 Ha, con una edificabilidad global asignada de 0,30 m²/m².

Aunque existe una relación de usos permitidos, señalando el uso hotelero como dominante (compatible con usos deportivos, comerciales, los de servicio propios del uso dominante, docentes, institucionales, de equipamientos), también se contempla el uso de viviendas aisladas o en formaciones aisladas de conjuntos de viviendas (todas con carácter residencial no permanente o residencial comunitario), no se establece límite de densidad de viviendas o número máximo para las mismas.

ÁREA N° 13 (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 como suelo apto para urbanizar de uso global industrial, para los que se establece un área con delimitación discontinua: un primer ámbito se sitúa al norte del trazado de la antigua carretera nacional 342, en el acceso a Loja por el este desde la autovía A-92, mientras que un segundo se ubica al sur del citado trazado, junto al suelo urbano del Polígono Industrial del Manzanil I. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 13:

Superficie: 21,30 Ha; edificabilidad global 0,50 m²/m².

ÁREA N° 14 (NÚCLEO DE LOJA).

Terrenos clasificados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 como suelo apto para urbanizar de uso global industrial, situados al sur de la autovía A-92, con conexión con el nudo de acceso desde ésta al núcleo de Loja por su este.

Aunque en la documentación gráfica del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado aparece el ÁREA 14 dividida en 4 zonas (14A, 14B, 14C y 14D), dicha división no tiene correspondencia alguna en el documento de normas urbanísticas (Normativa y Ordenanzas), donde se determina un único ámbito con superficie total de 40,45 Ha, y con una edificabilidad global asignada de 0,50 m²/m².

ÁREA N° 15. (ZONA DE PLINES –NÚCLEO DE LOJA-).

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, clasificó como suelo apto para urbanizar de uso global industrial una zona de Plines ubicada entre el trazado de la antigua carretera nacional 342 y la actual autovía A-92, en el acceso oeste al núcleo de Loja. Contaba esta ÁREA N° 15 con una superficie de 13,70 Ha, y una edificabilidad global de 0,50 m²/m².

ÁREA N° 16. LA CAMONILLA (NÚCLEO DE LOJA).

Suelo clasificado en la R.NN.SS. de Loja como apto para urbanizar de uso global residencial situado al sur de la antigua carretera nacional 342, y al sureste del núcleo histórico de Loja. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 16:

Superficie: 9,00 Ha; densidad 20 viv/Ha; n° máx. viv.: 180; edificabilidad global 0,30 m²/m².

SUELO APTO PARA URBANIZAR EN OTROS NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

A continuación se detallan los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 en el resto del término municipal.

En apartados posteriores de la presente Memoria se abordará el estado y circunstancias de desarrollo para cada uno de ellos.

ÁREA N° 7. ELENA Y OTROS.

Terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, mediante la delimitación de cuatro ámbitos de suelo discontinuos de uso global residencial-hoteler, ubicados en la zona occidental del término municipal, al norte del cortijo de Narváez y próximos al complejo hotelero de La Bobadilla. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 7:

Superficie: 63,77 Ha; densidad 16 viv/Ha; nº máx. viv.: 1050; edificabilidad global 0,22 m²/m².

ÁREA N° 8. RIOFRÍO.

Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar en el anejo de Riofrío por parte del documento de R.NN.SS. de Loja aprobada, pertenecen al ÁREA N° 8, donde se distinguen 4 ZONAS: las denominadas ZONA 8A, ZONA 8B, ZONA C y ZONA 8D. La primera y tercera de las zonas señaladas se ubican al norte del antiguo trazado de la CN-342 a su paso por el núcleo de Riofrío, mientras que las otras dos, contiguas, se sitúan al sur de dicho trazado.

En el citado documento de R.NN.SS. de Loja se establecen las siguientes condiciones para las diferentes zonas de este ÁREA N° 8:

ZONAS 8A, 8B y 8C. Superficie: 9,50 Ha; densidad 40 viv/Ha; nº máx. viv.: 380; edificabilidad global 0,60 m²/m².

ZONA 8D. Superficie: 5,60 Ha; densidad 20 viv/Ha; nº máx. viv.: 112; edificabilidad global 0,30 m²/m².

ÁREA N° 9. VENTAS DE SANTA BÁRBARA.

Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar incluidos en la denominada ÁREA 9 del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, con asignación de uso global residencial, se ubican próximos al núcleo de Ventas de Santa Bárbara, en el cruce de las carreteras C-331 y A-328, coincidentes con la Colada de Plines y el Cordel de Iznájar respectivamente. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 7:

Superficie: 14,40 Ha; densidad 15 viv/Ha; nº máx. viv.: 216; edificabilidad global 0,40 m²/m².

ÁREA N° 10. EL CHORRILLO.

Terrenos clasificados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado como suelo apto para urbanizar con uso global residencial, estando ubicado al occidente del término municipal, al sur de los suelos igualmente clasificados como aptos para urbanizar denominados “Elena y otros”. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para este ÁREA N° 7:

Superficie: 25 Ha; densidad 3,2 viv/Ha; nº máx. viv.: 80; edificabilidad global 0,05 m²/m².

B.2.4.3. SUELO URBANO EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

SUELO URBANO EN LOS NÚCLEOS DE LOJA Y CERRO VIDRIERO EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

SOBRE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUIDA LA ZONA DE CERRO VIDRIERO) EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

En el caso del núcleo de Loja, la delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja aprobada definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, dadas las condiciones históricas, naturales y topográficas del asentamiento y la presencia del río y del ferrocarril en el citado núcleo, está constituida por cinco bolsas de suelo discontinuas: el núcleo principal de la ciudad de Loja, al sur del curso del río Genil; la Barriada de San Francisco y los crecimientos de su entorno, al norte del mismo; la Barriada de la Estación, separada de la de San Francisco por la vía del tren; el asentamiento histórico de La Esperanza apoyada en la carretera hacia Huétor Tájar; y por último, la zona delimitada como urbana en el paraje de El Frontil, al noreste de todas las anteriores.

En general, la delimitación de suelo urbano se apoya en el reconocimiento de la ciudad consolidada, y delimita diferentes ámbitos para su desarrollo mediante unidades de ejecución, al objeto de resolver vacíos carentes de ordenación y/o urbanización.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUIDA LA ZONA DE CERRO VIDRIERO).

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 se contemplan los siguientes ámbitos de gestión incluidos dentro de la delimitación del suelo urbano del núcleo de Loja (incluyendo la zona de Cerro Vidriero), a desarrollar a través de las correspondientes unidades de ejecución:

UE-1. AVENIDA DE PÉREZ DEL ÁLAMO (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución que se ubica en el ámbito antes ocupado por una antigua almazara comprendida entre la avenida Rafael Pérez del Álamo y el curso del río Genil en el núcleo de Loja. En el citado documento se establecen las siguientes condiciones para esta UE-1:

Superficie: 0,75 Ha (7.500 m²); uso residencial (ordenanza RE-2); n° máx. viv.: 100 (133,33 viv/Ha); edificabilidad total de 10.136 m²; cesión del 10% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 22,50% destinado a viales.

Para su desarrollo, ejecución y gestión se contemplaba la necesidad de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-2. INDUSTRIAL SAN ANTÓN (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está situada entre el Polígono “El Manzanil I” y el Cementerio de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecen las siguientes condiciones para esta UE-2:

Superficie: 5,99 Ha (59.900 m²); uso industrial; edificabilidad total de 10.383 m²; cesión del 8,08 % de la superficie del ámbito para espacios libres, del 0,63% para equipamiento público y del 22,50% destinado a viales.

En la ficha de la R.NN.SS. de Loja aprobada se prevé su ejecución mediante Proyecto de Urbanización

UE-3. ALIATAR. SAN FRANCISCO ESTE (NÚCLEO DE LOJA).

En el norte del núcleo de Loja, esta unidad de ejecución se encuentra delimitada por la línea del ferrocarril, la finca del Seminario Aliatar y el borde consolidado de la Barriada de la Estación. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecen las siguientes condiciones para esta UE-3:

Superficie: 2,58 Ha (28.600 m²); uso residencial (ordenanza RE-2); n° máx. viv.: 85 (32,94 viv/Ha); edificabilidad total de 16.960 m²; cesión del 9,50% de la superficie del ámbito para espacios libres, del 5% para equipamiento público y del 19,80% destinado a viales.

En la ficha de la R.NN.SS. de Loja aprobada se prevé su ejecución mediante Proyecto de Urbanización

UE-4. SAN FRANCISCO SUR (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está ubicada al este del antiguo campo de fútbol municipal colindando con el suelo apto para urbanizar del ÁREA N° 1 en el núcleo de Loja.

El documento de R.NN.SS. de Loja señala para este ámbito una superficie de 1,10 Ha, fijando su uso residencial (ordenanzas RI-1 y RE-2), una edificabilidad total de 12.220 m², y un n° máximo de viviendas de 95 (86,26 viv/Ha), con cesión del 28% e la superficie del ámbito para viales.

Para su ejecución se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado la redacción de un Proyecto de Urbanización.

UE-5. SAN FRANCISCO OESTE (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra situada en el borde noroeste del Barrio de San Francisco, y constituye el límite en dicha ubicación del suelo delimitado como urbano en el núcleo de Loja.

El documento de R.NN.SS. de Loja señala para este ámbito una superficie de 0,76 Ha, fijando un uso residencial (ordenanza RE-3), con una edificabilidad total de 2.705 m², y un n° máximo de viviendas de 10 (13,15 viv/Ha), con cesión del 6,10% de la superficie del ámbito para equipamiento público y del 22,70% para viales.

Para su ejecución y gestión se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado la redacción de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

UE-6. EL TERCIADO (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución situada al oeste del Barrio de San Antonio en el núcleo de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecen las siguientes condiciones para esta UE-6:

Superficie: 4,64 Ha (46.400 m²); uso residencial (ordenanza RE-2); n° máx. viv.: 160 (34,48 viv/Ha); edificabilidad total de 33.470 m²; cesión del 6,10% de la superficie del ámbito para espacios libres, y del 21,77% destinado a viales.

Para su ejecución se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado la redacción de un Proyecto de Urbanización.

UE-7. EL TAXI 1 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra situada en el borde oeste del núcleo de Loja, vinculada al acceso al mismo desde la antigua CN-342 por la calle Mesón de Arroyo.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado delimita para este ámbito una superficie de 0,63 Ha (6.300 m²), fijando un uso residencial (ordenanza RI-6), con una edificabilidad total de 9.020 m², y un n°

máximo de viviendas de 80 (126,98 viv/Ha), y con cesión del 8,60% de la superficie del ámbito para espacios libres, y del 19,85% para viales.

Para su desarrollo se preveía en el documento de R.NN.SS. de Loja la redacción de un Estudio de Detalle, y de los correspondientes Proyectos de Compensación y de Urbanización.

UE-8. EL TAXI 2. EL MANTILLO (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra situada al sur del anterior ámbito descrito (“UE-7. El Taxi 1”), en la zona oeste del núcleo de Loja y se vincula al trazado de la antigua carretera nacional CN-342.

Se produjo un error material en la confección de la ficha urbanística del documento de R.NN.SS. de Loja en este ámbito, no correspondiendo la ordenanza de aplicación (I-2) al uso residencial indicado en la misma y señalado igualmente en el plano “4.2. Zonificación, usos y unidades de ejecución” (donde la calificación es de RI-6). El error material es incuestionable en el caso de la ficha urbanística, pues en los objetivos de ordenación de la misma hace referencia a la implantación de un uso industrial en las proximidades del cementerio de Loja, situación que corresponde en realidad a la denominada UE-2 de la R.NN.SS. de Loja. La superficie asignada en la ficha urbanística del documento de R.NN.SS. de Loja para este ámbito es de 0,76 Ha (7.600 m²), con una edificabilidad total de 13.160 m², y una cesión del 6,80% de la superficie del ámbito para espacios libres, del 0,50% para equipamiento público y del 14% para viales.

Para su ejecución se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado la redacción de un Proyecto de Urbanización.

UE-9. EL TAXI 3 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra situada en el borde oeste del núcleo de Loja, próxima a la UE-8 y UE-33, calificada como RE-1 y su desarrollo está previsto a través de proyecto de urbanización.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,70 Ha (7.000 m²), fijando un uso residencial (ordenanza RE-1), con una edificabilidad total de 6.270 m², y un n° máximo de viviendas de 40 (57,14 viv/Ha), previendo la cesión del 16,60% de la superficie del ámbito para espacios libres, del 1,50% para equipamiento público, y del 18,70% para viales.

Para su ejecución y gestión se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado la redacción de Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

UE-11. HUERTA DE DON ÁLVARO (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se ubica al oeste del núcleo de Loja, ubicada entre el curso del arroyo de La Alfaguara y el curso del río Genil.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 1,34 Ha (13.400 m²), fijando un uso residencial (ordenanza RI-6), con una edificabilidad total de 13.640 m², y un n° máximo de viviendas de 125 (93,28 viv/Ha), previendo la cesión del 4,70% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 18,70% para viales.

Para su ejecución se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja la redacción de un Proyecto de Urbanización, y para su gestión la de Proyecto de Compensación.

UE-12. CARMEN DE LOS ÁNGELES (NÚCLEO DE LOJA).

La unidad de ejecución UE-12 del documento de R.NN.SS. de Loja está situada próxima a la intersección de la antigua carretera nacional CN-342 con la avenida Rafael Pérez del Álamo, en el núcleo de Loja. En el citado documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecen las siguientes condiciones para esta UE-12:

Superficie: 1,22 Ha (12.200 m²); uso residencial (ordenanza RI-3); n° máx. viv.: 210 (172,13 viv/Ha); edificabilidad total de 24.080 m²; cesión del 29,50% de la superficie del ámbito para viales.

Para su ejecución se prevé en el documento de R.NN.SS. de Loja la redacción de un Proyecto de Urbanización, y para su gestión la de Proyecto de Compensación.

UE-13. EL TERCiado 1 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está situada al sur de la antigua carretera nacional CN-342, en las proximidades de la intersección de ésta con la avenida Rafael Pérez del Álamo en el acceso por el este al núcleo de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecían las siguientes condiciones para esta UE-13:

Superficie: 2,49 Ha (24.900 m²); uso residencial (ordenanza RI-6); n° máx. viv.: 300 (120,48 viv/Ha); edificabilidad total de 30.300 m²; cesión del 32,13% de la superficie del ámbito para equipamiento público, y del 7,03% para viales.

Para su desarrollo, ejecución y gestión se contemplaba la necesidad de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-14. EL TERCiado 2 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución es colindante por el noreste con el Área 16 de suelo apto para urbanizar del núcleo de Loja, con acceso desde la antigua carretera nacional CN-342. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecen las siguientes condiciones para esta UE-14:

Superficie: 2,98 Ha (29.800 m²); uso residencial (ordenanzas RI-6 y RI-7); n° máx. viv.: 217 (72,81 viv/Ha); edificabilidad total de 30.370 m²; cesión del 14% de la superficie del ámbito para espacios libres, del 6,70% para equipamiento público, y del 14,99% para viales.

Para su desarrollo, el documento de R.NN.SS. de Loja prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-18. CAMINO VERDE (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está situada entre la calle Pasadilla y la antigua carretera nacional CN-342, en el sur del núcleo de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja se establecían las siguientes condiciones para esta UE-18:

Superficie: 1,13 Ha (11.300 m²); uso residencial (ordenanza RI-1); n° máx. viv.: 150 (132,74 viv/Ha); edificabilidad total de 16.640 m²; cesión del 22,10% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 21,30% para viales.

Para su desarrollo, ejecución y gestión se contemplaba la necesidad de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-19. CAMINO VERDE (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está situada entre la calle Pasadilla y la antigua carretera nacional CN-342 en la zona sur del núcleo de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecían las siguientes condiciones para esta UE-19:

Superficie: 0,68 Ha (11.300 m²); uso residencial (ordenanza RI-1); n° máx. viv.: 26 (38,23 viv/Ha); edificabilidad total de 3.094 m²; cesión del 58,85% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 23,65% para viales.

Para su ejecución se contemplaba la necesidad de Proyecto de Urbanización.

UE-20. EL FRONTIL (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución estaba contemplada en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, situada al este del barrio del Frontil, apoyada en la carretera hacia Priego, en la zona noreste del núcleo de Loja.

Se establecían las siguientes determinaciones:

Superficie: 14,80 Ha; uso industrial (I-2); edificabilidad total de 113.400 m²; cesión del 13,50% de la superficie del ámbito para viales.

Para su ejecución y gestión se contemplaba la necesidad de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-21. CUESTA DE LAS MONJAS (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está ubicada sobre los terrenos actualmente ocupados por la instalación del antiguo Cine Coliseo y su entorno, en las inmediaciones del Convento de Santa Clara, en el núcleo de Loja. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecían las siguientes condiciones para esta UE-21:

Superficie: 0,56 Ha (5.600 m²); uso residencial (ordenanza RI-6); n° máx. viv.: 100 (178,57 viv/Ha); edificabilidad total de 10.180 m²; cesión del 35,75% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 10,75% para viales.

Para su desarrollo se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-26. BUJEO (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución ubicada al este del ÁREA N° 1, conocida como “Las Fuentezuelas”, de suelo apto para urbanizar. La UE-26 se vincula al trazado de la carretera hacia Priego. En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado se establecían las siguientes condiciones para esta UE-26:

Superficie: 2,35 Ha (23.500 m²); uso residencial (ordenanza RI-7 y RE-2); n° máx. viv.: 125 (53,19 viv/Ha); edificabilidad total de 18.170 m²; cesión del 4% de la superficie del ámbito para espacios libres y del 28,60% para viales.

Para su ejecución se contemplaba la necesidad de Proyecto de Urbanización.

UE-27. CERRO VIDRIERO (NÚCLEO DE CERRO VIDRIERO).

Unidad de ejecución en suelo urbano, colindante por el oeste con el ÁREA N° 11 del suelo apto para urbanizar del documento de R.NN.SS. de Loja, ubicada en la zona de Cerro Vidriero, en las proximidades de la carretera de Loja a Iznájar.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado le asigna una superficie de 2,17 Ha y uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 17.690 m², y un n° máximo de viviendas de 88 (40,55 viv/Ha); se fija una cesión del 18,50% de la superficie del ámbito para viales.

Para su desarrollo se prevé la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-29. NUÑO DE HAZA (NÚCLEO DE CERRO VIDRIERO).

Unidad de ejecución en suelo urbano, al sur de la anteriormente descrita UE-27, en la zona de Cerro Vidriero.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado le asignaba una superficie de 1,96 Ha y uso residencial (ordenanza RE-5), con una edificabilidad total de 6.200 m², y un n° máximo de viviendas de 15 (7,65 viv/Ha); como cesión se establece el 20,91% de la superficie del ámbito para viales.

Para su gestión y ejecución se previó la redacción de Proyecto de Compensación y de Proyecto de Urbanización.

UE-32. SAN FRANCISCO (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución ubicada al sur del antiguo Campo de Fútbol Municipal, comprendida entre la carretera hacia Priego y la ribera septentrional del río Genil a su paso por el núcleo de Loja.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado le asigna una superficie de 1,43 Ha y uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 8.565 m², y un n° máximo de viviendas de 42 (29,37 viv/Ha); como cesión se fija un 18,48% de la superficie del ámbito para su destino a espacios libres y del 21,84% para 3.135 m² para viales.

Para su desarrollo se preveía la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-33. EL TAXI 4. (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra situada en el borde oeste del núcleo de Loja, próxima a la UE-7 y y UE-8 y tras la gasolinera denominada El Taxi, apoyándose en el trazado de la antigua carretera CN-342.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado le asigna una superficie de 1,60 Ha y un uso residencial (ordenanzas RI-6 y RI-7), con una edificabilidad total de 19.100 m², y un n° máximo de viviendas de 88 (55 viv/Ha); como cesión se fija un 19,07% de la superficie del ámbito para su destino a espacios libres y un 16,56% para viales.

Para su desarrollo se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-34. (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución ubicada al sureste de las instalaciones del Colegio Público La Alfaguara, en la zona oeste del núcleo de Loja.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado le asigna una superficie de 0,49 Ha y uso residencial (RE-1), con una edificabilidad total de 4.972 m², y un n° máximo de viviendas de 22 (44,89 viv/Ha); como cesión se fija un 33,36% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su desarrollo se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

SUELO URBANO EN EL RESTO DE NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

SOBRE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LOS ANEJOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

CUESTA BLANCA

El núcleo urbano se encuentra apoyado en el trazado de la antigua carretera nacional CN-342, y la delimitación de suelo urbano recogida en la R.NN.SS. de Loja reconoce el ámbito del suelo bien ya edificado, bien dotado de todos los servicios urbanos para su consolidación como suelo urbano directo.

FUENTE CAMACHO

Anejo situado al suroeste del término municipal de Loja. La delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja reconoce la ciudad ya construida, e incluye los intersticios vacíos que existen entre las zonas edificadas, bien incluyéndolos en unidades de ejecución (UE-30 y UE-31), bien vinculándonos a estructuras viarias ya existentes que apoyan su desarrollo.

LA BOBADILLA

La delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja está formada por tres bolsas discontinuas de suelo urbano, donde se edificó la instalación del Hotel La Bobadilla, careciendo de urbanización el resto de terrenos situados fuera de la implantación de dicho edificio.

LA FÁBRICA.

En este anejo, situado al este del término municipal, próximo a Huétor-Tájar, la delimitación de suelo urbano que refleja la R.NN.SS. de Loja aprobada reconoce el suelo urbano ya consolidado a un lado y otro de la carretera que estructura la población, junto con unas zonas al suroeste de la misma previstas para su crecimiento e incluidas en cuatro unidades de ejecución (UE-22, UE-23, UE-24 y UE-28).

RIOFRIO.

La delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja aprobada reconoce la estructura urbana consolidada del anejo, constituida por cuatro bolsas de suelo discontinuas: dos de ellas se apoyan en el trazado de la antigua carretera nacional CN-342; de las otras dos, una se sitúa al norte de esta vía y otra al sur. Se trata de zonas de suelo total o parcialmente edificadas, pero en cualquier caso dotadas de todos los servicios urbanos.

TORREAGICAMPE.

Este núcleo urbano responde a una estructura urbana situada al este del término municipal, formada por edificaciones que se apoyan por el norte en la denominada calle Agicampe.

VENTA DEL RAYO.

En el anejo de Venta del Rayo, situado al suroeste del término municipal de Loja, aparece clasificada como suelo urbano tanto la estructura del núcleo que se encuentra edificada, como dos zonas de crecimiento al sur de la misma previstas para su crecimiento e incluidas en sendas unidades de ejecución, UE-15 y UE-16.

VENTAS DE SANTA BÁRBARA.

Anejo situado al oeste del núcleo de Loja, su delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja incluye tanto la ciudad ya consolidada o edificada, como una zona al noroeste de ésta prevista para su crecimiento e incluida en una unidad de ejecución (UE-25).

VENTORROS DE BALERMA.

Anejo situado al noroeste del término municipal, cuya delimitación de suelo urbano contenida en la R.NN.SS. de Loja incluye tanto la ciudad ya consolidada o edificada, estructurada linealmente en torno a la denominada calle Granada, como una zona al sur de ésta prevista para su crecimiento e incluida en una unidad de ejecución (UE-10).

VENTORRO DE LA LAGUNA

La delimitación del suelo urbano para el anejo de Ventorro de La Laguna contenida en la R.NN.SS. de Loja, reconoce la estructura de la ciudad ya consolidada y edificada, e incluía algunas zonas libres de edificación pero dotadas de servicios urbanos.

VENTORROS DE SAN JOSÉ

Anejo situado al norte del término municipal, la delimitación de suelo urbano incluye tanto las zonas de la ciudad consolidadas por edificación, como los intersticios vacíos, vinculados a viarios dotados de servicios urbanos.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LOS ANEJOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

UE-10 (NÚCLEO DE VENTORROS DE BALERMA)

Unidad de ejecución ubicada al sur del núcleo consolidado del anejo de Ventorros de Balerma.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 1,69 Ha y uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 9.350 m², y un n° máximo de viviendas de 46 (27,21 viv/Ha); como cesión se fija un 8,60% de la superficie del ámbito para su destino a espacios libres, un 17,50% para uso de equipamiento público, y un 18,60% para viales.

Para su desarrollo, gestión y ejecución se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-15 (NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO)

Unidad de ejecución ubicada al este del núcleo consolidado del anejo de Venta del Rayo.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asignaba una superficie total de 3,00 Ha y uso residencial, con una edificabilidad total de 19.670 m², y un n° máximo de viviendas de 98 (32,66 viv/Ha); como cesión se fijaba un 3,60% de la superficie del ámbito para su destino a espacios libres, un 5,50% para uso de equipamiento público, y un 26,60% para viales.

Para su desarrollo, gestión y ejecución se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-16 (NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO)

Unidad de ejecución ubicada al sur de la anteriormente descrita UE-15, en el anejo de Venta del Rayo.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asignaba una superficie total de 2,00 Ha y uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 14.370 m², y un n° máximo de viviendas de 71 (35,50 viv/Ha); como cesión se fijaba un 28,15% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su gestión y ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-17 (NÚCLEO DE CUESTA LA PALMA)

Unidad de ejecución ubicada al suroeste del núcleo consolidado del anejo de Cuesta La Palma.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 2,14 Ha (21.400 m²), para un uso terciario (T-2), con una edificabilidad total de 22.840 m²; como cesión se fija un 11,06% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su desarrollo, gestión y ejecución se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-22 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Unidad de ejecución ubicada al suroeste del núcleo consolidado del anejo de La Fábrica.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,56 Ha (5.600 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 3.210 m², y un n° máximo de viviendas de 16 (28,57 viv/Ha); como cesión se fija un 42,70% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Urbanización.

UE-23 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Unidad de ejecución ubicada al sur y colindante con la anteriormente descrita UE-22, al suroeste del núcleo consolidado del anejo de La Fábrica.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,86 Ha (8.600 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 6.590 m², y un n° máximo de viviendas de 32 (37,20 viv/Ha); como cesión se fija un 23,40% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Urbanización.

UE-24 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Unidad de ejecución ubicada al sur y colindante con la anteriormente descrita UE-23, al suroeste del núcleo consolidado del anejo de La Fábrica.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 1,53 Ha (15.300 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 12.690 m², y un n° máximo de viviendas de 63 (41,17 viv/Ha); como cesión se fija un 17,10% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Urbanización.

UE-25 (NÚCLEO DE VENTAS DE SANTA BÁRBARA)

Unidad de ejecución ubicada al noroeste del núcleo consolidado del anejo de Ventas de Santa Bárbara.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 1,65 Ha y uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 10.710 m², y un n° máximo de viviendas de 53 (32,12 viv/Ha); como cesión se fija un 10% de la superficie del ámbito para su destino a espacios libres, un 6% para su destino a equipamiento público, y un 19,10% para viales.

Para su desarrollo, gestión y ejecución se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-28 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Unidad de ejecución ubicada al sur de las unidades anteriormente descritas UE-22, UE-23 y UE-24, en el límite sur del suelo urbano del anejo de La Fábrica.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,50 Ha (5.000 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-2), con una edificabilidad total de 4.700 m², y un n° máximo de viviendas de 23 (46 viv/Ha); como cesión se fija un 7,11% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Urbanización.

UE-30 (NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO)

Unidad de ejecución ubicada al noreste del núcleo consolidado del anejo de Fuente Camacho.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,23 Ha (2.300 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-1), con una edificabilidad total de 2.482 m², y un n° máximo de viviendas de 11 (47,82 viv/Ha); como cesión se fija un 28,80% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su gestión y ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

UE-31 (NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO)

Unidad de ejecución ubicada al norte de la anteriormente descrita UE-30, en el límite noreste del suelo urbano del anejo de Fuente Camacho.

El documento de R.NN.SS. de Loja le asigna una superficie de 0,45 Ha (4.500 m²), para un uso residencial (ordenanza RE-1), con una edificabilidad total de 5.062 m², y un n° máximo de viviendas de 11 (24,44 viv/Ha); como cesión se fija un 26,40% de la superficie del ámbito para su destino a viales.

Para su gestión y ejecución se prevé la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

B.2.5. OTRAS DETERMINACIONES DE LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

B.2.5.1. DETERMINACIONES DE DESARROLLO MEDIANTE PLAN ESPECIAL CONTENIDAS EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

En el artículo 228 del documento de Normativa y Ordenanzas de la R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, se define la necesidad de redactar un Plan Especial para la zona de la Alcazaba.

Como quiera que en el acuerdo de aprobación definitiva, tras el informe vinculante de la Consejería de Cultura, se suspendían las ordenanzas en el ámbito de la delimitación de Conjunto Histórico de Loja existente en dicha fecha, que con posterioridad la nueva Delimitación del Conjunto Histórico ampliaba el ámbito a proteger, y considerando las determinaciones derivadas de la legislación de patrimonio actualmente de aplicación, puede decirse que la previsión realizada por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado para el ámbito de la Alcazaba ha quedado obsoleta, existiendo ahora la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección de mayor extensión que incluya el ámbito definitivamente delimitado como Conjunto Histórico de Loja.

B.2.5.2. ZONIFICACIONES, ALTURAS Y ALINEACIONES PREVISTAS EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

NÚCLEO DE LOJA (INCLUIDA LA ZONA DE CERRO VIDRIERO)

ZONIFICACIÓN

En el artículo 230 del documento de Normas Urbanísticas (Normativa y Ordenanzas) de la R.NN.SS. de Loja se establecen las siguientes calificaciones (zonas y subzonas):

- (RI-1) Residencial intensiva 1. Con uso dominante residencial.
- (RI-2) Residencial intensiva 2. Con uso dominante residencial.
- (RI-3) Residencial intensiva 3. Con uso dominante residencial.
- (RI-4) Residencial intensiva 4. Con uso dominante residencial.
- (RI-5) Residencial intensiva 5. Con uso dominante residencial.
- (RI-6) Residencial intensiva 6. Con uso dominante residencial.
- (RI-7) Residencial intensiva 7. Con uso dominante residencial.
- (RI-8) Residencial intensiva 8. Con uso dominante residencial.
- (RI-A) Residencial intensiva La Alcazaba. Con uso dominante residencial.
- (RH) Residencial Hotelero. Con uso dominante residencial-hotelero.
- (RE-1) Residencial extensiva 1. Con uso dominante residencial.
- (RE-2) Residencial extensiva 2. Con uso dominante residencial.
- (RE-3) Residencial extensiva 3. Con uso dominante residencial.
- (RE-4) Residencial extensiva 4. Con uso dominante residencial.
- (RE-5) Residencial extensiva 5. Con uso dominante residencial.
- (I-1) Residencial extensiva 1. Con uso dominante industrial.
- (I-2) Residencial extensiva 1. Con uso dominante industrial.
- (T-1) Terciario 1. Con uso dominante terciario.
- (T-2) Terciario 2. Con uso dominante terciario.
- (EQ-1) Equipamiento promoción privada 1. Con uso equipamiento privado.
- (EQ-2) Equipamiento promoción privada 2. Con uso equipamiento privado.
- (EQ-3) Equipamiento promoción privada 3. Con uso equipamiento privado.
- (EQ-4) Equipamiento promoción privada 4. Con uso equipamiento privado.
- (EQ-5) Equipamiento promoción privada 5. Con uso equipamiento privado.
- (EQ-6) Equipamiento promoción privada 6. Con uso equipamiento privado.
- (Trama) Equipamiento de promoción pública. Con uso equipamiento público.

Zonificaciones residenciales intensivas en el núcleo de Loja.

La zonificación RI-1 es la dominante en el núcleo principal de Loja. A ella pertenece mayoritariamente el ámbito del Conjunto Histórico, aunque también califica nuevas extensiones de viviendas en altura de alta densidad, así como vacíos urbanos y algunas unidades de ejecución.

El resto de las zonificaciones residenciales intensivas, en el caso del núcleo de Loja, están relacionadas con zonas de crecimiento y con áreas delimitadas como unidades de ejecución.

Para las zonificaciones RI-1 y RI-4 la altura viene determinada según documentación gráfica y la aplicación del artículo 128 de las Normas Urbanísticas, donde se establece el número de plantas en función de la calle a la que se vincula el edificio.

Las zonificaciones RI-2 y RI-3 proponen modelos basados en viviendas plurifamiliares aisladas de 5 y 6 plantas de altura. Las zonificaciones RI-5 y RI-6 responden a la misma tipología anterior pero de altura máxima 4 plantas, correspondiendo a la RI-6 una mayor edificabilidad y ocupación. La zonificación RI-7 está basada en unos parámetros similares a la RI-5. Por último, la zonificación RI-8 posee unos parámetros tipológicos muy similares a RI-5 y RI-6, con mayor ocupación y menor edificabilidad.

La zonificación RI-A. corresponde con el tejido urbano incluido en el ámbito del Plan Especial de la Alcazaba.

Zonificaciones residenciales extensivas en el núcleo de Loja.

Las zonificaciones residenciales extensivas (RE) proponen tipologías basadas en viviendas unifamiliares. En el caso de las RE-1 y RE-2, ambas proponen viviendas aisladas o adosadas, con mayor edificabilidad en la primera. La RE-4 es de carácter adosado única y exclusivamente, mientras que las RE-3 y RE-5, son de carácter aislado y con menor edificabilidad ésta última. Conviene destacar al respecto, como en las zonificaciones dominantes, RE-1 y RE-2, los tipos propuestos pueden tener indistintamente carácter aislado o adosado.

Las zonificación RE-1, con uso global residencial, predomina en el suelo urbano de los barrios de El Frontil y de La Esperanza del núcleo de Loja, así como en las UE-9 y UE-34 de dicha ciudad. En cuanto a la zonificación RE-2, corresponde a las unidades de ejecución UE-3, UE-4, UE-6, UE-26 y UE-32 del núcleo de Loja (y se extiende también a otras unidades de ejecución en suelo urbano en los anejos).

Por lo que se refiere a las zonificaciones residenciales extensivas RE-3 y RE-4, todas ellas tienen escasa representación, estando relacionada la RE-3 con la unidad de ejecución UE-5 y la RE-4 con suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución.

Otras zonificaciones en el núcleo de Loja.

La zonificación RH, con uso dominante residencial-hoteler, tiene escasa representación en el núcleo de Loja (estando referida principalmente a la calificación del núcleo urbano de la Bobadilla).

Las zonificaciones I-1 y I-2, para las que el uso dominante es industrial, se encuentran ubicadas principalmente en la zona este del núcleo de Loja. La diferencia entre estas dos zonificaciones se encuentra en que, si bien ambas poseen carácter adosado o aislado, la primera posee una parcela mínima y una edificabilidad mayor.

Las zonificaciones relacionadas con el uso terciario se encuentran situadas única y exclusivamente en el borde este del núcleo de Loja (y también en una zona del anejo de Cuesta la Palma). A la zonificación T-1 corresponde una mayor altura y edificabilidad que la T-2.

Por lo que se refiere al equipamiento privado, éste se localiza disperso y en situaciones singulares de ciertos servicios dentro del suelo urbano del núcleo de Loja, correspondiendo cada una de las subzonificaciones establecidas con distintos tipos de equipamientos.

ALTURAS Y NUEVAS ALINEACIONES EN EL NÚCLEO DE LOJA.

Las alturas propuestas en la R.NN.SS. V de Loja se encuentran incluidas en las diversas zonificaciones propuestas para el suelo urbano, excepto en las RI-1 y RI-4, que se fijan de acuerdo con el artículo 128 del documento de Normativa y Ordenanzas, donde se señala un valor de altura referido a la calle a la que se vincula la edificación (con valores comprendidos entre las 2 y las 7 plantas).

<u>Zonificación</u>	<u>Altura asignada (nº de plantas)</u>
<i>Uso residencial</i>	
RI-1	según art. 128 Normas
RI-2	5
RI-3	7
RI-4	según art. 128 Normas
RI-5	4
RI-6	4
RI-7	4
RI-8	4
RI-A (Alcazaba)	según art. 128 Normas
RH	4
RE-1	2 / según art. 128 Normas
RE-2	2 (+torreón)
RE-3	2
RE-4	2
RE-5	2
<i>Uso terciario</i>	
T-1	3
T-2	2
<i>Uso industrial</i>	
I-1	2
I-2	2
<i>Uso equipamiento</i>	
Equipamiento promoción pública	según entorno / 4
EQ-1	3
EQ-2	3
EQ-3	3
EQ-4	3
EQ-5	3
EQ-6	3

A través de representación gráfica a escala 1:500, se reflejan las nuevas alineaciones propuestas en la R.NN.SS.V de Loja. Estas alineaciones afectan a un número significativo de calles del viario principal del núcleo de Loja, muchas de ellas incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico (en este caso sometidas a informe vinculante de la Consejería de Cultura).

ZONIFICACIONES Y ALTURAS EN EL SUELO URBANO DE LOS ANEJOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

CUESTA BLANCA

Todo el suelo clasificado como urbano en el anejo de Cuesta Blanca pertenece a la zonificación RE-1, para la que se fija en las Normas Urbanísticas una altura de dos plantas ó 7,50 m.

FUENTE CAMACHO

Los terrenos clasificados como urbanos en Fuente Camacho pertenecen a la zonificación RE-1, para la que se fija en las Normas Urbanísticas una altura de dos plantas ó 7,50 m.

LA BOBADILLA

Todo el suelo clasificado como urbano en La Bobadilla pertenece a la zonificación residencial- hotelero, para la que las Normas Urbanísticas prevén una altura de 4 plantas ó 13,50 m.

LA FÁBRICA.

La totalidad del suelo clasificado como urbano directo no incluido en los ámbitos delimitados como unidades de ejecución en el anejo de La Fábrica pertenece a la zonificación RE-1, para la que las Normas Urbanísticas fijan una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

RE-2

Los suelos clasificados como urbanos e incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución UE-22, UE-23, UE-24 y UE-28 pertenecen a la zonificación RE-2, para la que las Normas Urbanísticas fijan una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m más torreón.

RIOFRIO

Las zonas de suelo urbano vinculadas a la antigua carretera nacional CN-342 pertenecen a la zonificación RE-1; de las otras dos, la situada al sur de dicho trazado pertenece a la misma zonificación, mientras que la situada al norte se incluye en la zonificación RE-2.

Las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja otorgan una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m a la zonificación RE-1, y de dos plantas ó 7,5° m más torreón a la zonificación RE-2, respectivamente.

TORREAGICAMPE

Todos los suelos clasificados como urbanos del anejo de Torreagicampe pertenecen a la zonificación RE-1, para las que la R.NN.SS. de Loja fijan una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

VENTA DEL RAYO

La zonificación propuesta para el área incluida dentro de la delimitación de suelo urbano no afectada por unidades de ejecución es RE-1, para la que las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

Para los terrenos incluidos en las unidades de ejecución UE-15 y UE-16, la zonificación propuesta es RE-2, para la que las citadas Normas Urbanísticas prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m más torreón.

VENTAS DE SANTA BÁRBARA

La zonificación propuesta para los suelos incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano no afectada por unidades de ejecución es RE-1, para la que las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

Para los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-25, la zonificación propuesta es RE-2, , para la que las citadas Normas Urbanísticas prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m más torreón.

VENTORROS DE BALERMA.

La zonificación propuesta para los suelos incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano no afectada por unidades de ejecución es RE-1, para la que las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

Para los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-10, la zonificación propuesta es RE-2, para la que las citadas Normas Urbanísticas prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m más torreón.

VENTORRO DE LA LAGUNA

Para la totalidad de los suelos incluidos en la delimitación del suelo urbano del anejo de Ventorro de La Laguna contenida en la R.NN.SS. de Loja, la zonificación propuesta es RE-1, para la que las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

VENTORROS DE SAN JOSÉ

Todos los suelos incluidos en la delimitación de suelo urbano en Ventorros de San José pertenecen a la RE-1, para la que las Normas Urbanísticas de la R.NN.SS. de Loja prevén una altura máxima de dos plantas ó 7,50 m.

B.3. DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL DOCUMENTO DE LA R.NN.SS. DE LOJA.

B.3.1. EN RELACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES.

Como consecuencia de las actuaciones sobrevenidas desde la aprobación el 7 de mayo de 1993 del documento de R.NN.SS. de Loja vigente, deberán considerarse, además de los sistemas generales antedichos recogidos en dicho documento, los elementos que se señalan a continuación en los diferentes apartados del presente punto.

B.3.1.1. SISTEMA GENERAL DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

CARRETERAS

El planeamiento de R.NN.SS de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, recogía las afecciones derivadas de la consideración de las diferentes vías de comunicación que afectaban al término municipal en el momento de su aprobación, con la denominación que las carreteras recibían en la cartografía empleada para su elaboración.

Debe señalarse que se ha producido un cambio de denominación, consecuencia de la transferencia de competencias estatales a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía habida en materia de carreteras, que afecta a la práctica totalidad de las diferentes carreteras que cruzan el término municipal. A continuación se refleja en un cuadro la denominación anterior y la actualmente vigente:

<i>Tipo de carretera</i>	<i>Antigua denominación</i>	<i>Tipo de carretera</i>	<i>Actual denominación</i>
<i>Autovía</i>	<i>A-92</i>	<i>Autovía</i>	<i>A-92</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-342</i>	<i>Travesía</i>	<i>Travesía antigua CN-342</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-321 (Tramo norte)</i>	<i>Red Complementaria</i>	<i>A-4154</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-321 (Tramo sur)</i>	<i>Red Intercomarcal</i>	<i>A-341</i>
<i>Comarcal</i>	<i>CC-334</i>	<i>Red Intercomarcal</i>	<i>A-328</i>
<i>Provincial</i>	<i>SO-29</i>	<i>Red Complementaria</i>	<i>A-4402</i>

Tras la aprobación del documento de R.NN.SS. de Loja con fecha 7 de mayo de 1993, han sobrevenido una serie de intervenciones en el ámbito de las carreteras, que hacen necesaria la consideración de nuevos elementos pertenecientes al sistema general de vías de comunicación.

Es el caso del nuevo trazado del tramo norte de la antigua CN-321 (hoy A-4154), en su cruce con la línea de ferrocarril al norte del núcleo de Loja, cuyas obras ya ejecutadas han incluido el trazado del nuevo Puente Aliatar sobre el curso del Genil a su paso por el citado núcleo.

NOTA: A la fecha se encuentra pendiente de aprobación el proyecto de obras relativo al trazado alternativo para la citada carretera que uniría la cabeza sur del nuevo Puente de Aliatar con el acceso por el este al núcleo de Loja (lo que descongestionaría de tráfico el actual trazado a través de la Avenida Pérez del Álamo), por lo que no se ha incluido en el documento de Adaptación dicha propuesta hasta su definitiva aprobación.

FERROCARRILES

El término municipal de Loja es atravesado de suroeste a este por el actual trazado de la línea de ferrocarril Bobadilla-Granada, tal y como se recogía en la documentación gráfica del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993.

Con posterioridad el término municipal se ha visto afectado por los sucesivos estudios de alternativas de trazado de la línea de alta velocidad en su tramo Antequera-Granada.

Aunque en su momento se aprobó el preceptivo Estudio Informativo para dicho trazado, el trazado vinculado a dicha aprobación decayó en gran parte de su recorrido al producirse la elaboración del correspondiente proyecto de obras, al comprobarse la imposibilidad de llevar a cabo la solución propuesta a su paso por el norte del núcleo de Loja por su afección negativa (problemas de contaminación), sobre los recursos hídricos subterráneos de la zona.

A la fecha actual, están en ejecución de obras dos de los tramos aprobados con el citado Estudio Informativo que afectan al oeste del término (desde las inmediaciones del núcleo de Cuesta La Palma hasta el entorno próximo a Venta del Rayo), estando nuevamente en situación de estudio previo el enlace desde estos tramos en ejecución hasta el límite este del término en dirección a Granada.

B.3.1.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Como se ha señalado en el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”, aparecen los sistemas generales de espacios libres ubicados en el entorno del núcleo de Loja:

- Parque periurbano al sur del núcleo de Loja, vinculado al Monte Público atravesado por la autovía A-92.
- Espacios libres de uso público vinculados al curso del río Genil a su paso por Loja.

No obstante, dado que la representación gráfica del plano 1.2 es bastante confusa, se debe también atender a los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución del propio núcleo de Loja y de los diferentes anejos del término municipal, de escala más precisa, para aclarar la ubicación y delimitación de los sistemas generales de espacios libres.

Ante dicha circunstancia cabe anotar:

- En los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución, 4.2, 4.5, 4.6, 4.8 y 4.9, todos ellos a escala 1:2000, y referidos al núcleo principal de Loja, aparece el sistema general de espacios libres vinculado al curso del río Genil a su paso por dicha localidad; ubicado en suelo clasificado como no urbanizable, su extensión es mayor a la reflejada en el plano 1.2, debiendo considerarse más fidedigna la información aportada por estos planos, dada la mayor precisión de la escala de los mismos.
- Igualmente, en el plano de zonificación, usos y unidades de ejecución 4.24, también a escala 1:2000, correspondiente al núcleo de Riofrío, aparece un sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable vinculado al curso del Río Frío a su paso por dicho anejo.

En el texto de Normativa y Ordenanzas del documento de R.NN.SS. de Loja se indica que siempre se considerarán los planos a mayor escala como referencia válida para la interpretación de las determinaciones del documento de R.NN.SS., por lo que se procede en dicho sentido para la ubicación y delimitación definitiva de los sistemas generales señalados.

B.3.1.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Además de los sistemas generales de equipamientos recogidos en el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”, de la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993, y ya reseñados con anterioridad, debe reseñarse que desde la citada fecha de aprobación se han ejecutado en el término municipal de Loja nuevos equipamientos de carácter general, que aunque ubicados en el núcleo de Loja, dan servicio a todo el término, e incluso a la comarca del entorno de influencia, a saber:

- El Centro Hospitalario de Alta Resolución y Especialidades (CHARE), en el núcleo de Loja.
- El nuevo Estadio Municipal e Instalaciones Deportivas Anejas, en el núcleo de Loja.
- El Edificio de los Juzgados en el núcleo de Loja.

Por otro lado, conforme a lo señalado en el artículo 3 (“Contenido y alcance”), del Capítulo II (“De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal”), del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y dado que Loja es un municipio de relevancia territorial, pueden considerarse también como sistema general, dado su carácter e interés singular, y por dar servicio a todo el término municipal, el siguiente equipamiento:

- El Edificio Consistorial del Ayuntamiento de Loja, en el núcleo de Loja.

B.3.1.4. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

Además deben identificarse también como sistemas generales los siguientes equipamientos destinados a servicios urbanos (gran parte de ellos ejecutados con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva -7 de mayo de 1993-, del documento de R.NN.SS. de Loja):

- Depósitos de agua de abastecimiento de los núcleos de población.
- Depuradoras de aguas residuales.
- Centros de transferencia de residuos sólidos.
- Subestaciones eléctricas.
- Edificios del transporte:
 - o Los edificios de las Estaciones y Apeaderos de la línea de ferrocarril en servicio que atraviesa el término ubicados en el núcleo de Loja (San Francisco y Loja).
 - o Ubicación del Centro de Transporte Municipal (CTM), aprobada mediante innovación, ubicado junto al nudo de acceso por el suroeste al núcleo de Loja desde la autovía A-92.

NOTA: Conforme EXPTE 456/08, se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de aprobación definitiva, una innovación para la consideración del Sistema General del Transporte correspondiente a la Estación de Autobuses, junto al Cuartel de la Guardia Civil en el núcleo de Loja, lo que implicará una alteración con ampliación de superficie del sistema general de espacios libres periurbano situado al sur del citado núcleo, que se ve afectado en su actual superficie por la nueva implantación.

B.3.2. EN RELACIÓN CON LAS CLASES DE SUELO.

B.3.2.1. CONSIDERACIONES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE.

AFECCIONES POR LEGISLACIONES SUPRAMUNICIPALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA. SUELOS PROTEGIDOS POR LEGISLACIONES ESPECÍFICAS

AFECCIONES PATRIMONIALES

A la fecha, los bienes inmuebles incoados y/o declarados Bien de Interés Cultural (BIC) ubicados en el suelo no urbanizable del término municipal de Loja son los mismos que afectaban al documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993:

Denominación del Bien: Casa el Jardín de Narváez: Jardines

Otras Denominaciones: Casa de Campo del General Narváez, Casa rural del Duque de Valencia
D. Ramón Narváez
Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 09/11/1983
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Jardín Histórico
Boletín Oficial: BOE 12/1/1984

Denominación del Bien: Castillo de Turrus

Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Castillo del Cortijo del Aire

Régimen de Protección: B.I.C
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Tajos de Lillo

Régimen de Protección B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Abar

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Agigampi

Otras Denominaciones: Torre de Agicampe
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Riofrío

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de la Martilla

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de la Palma

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1 985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de las Salinas

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Aire

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cerro Balcón

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cortijo Viejo

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Rayo

Régimen de Protección: B.I.C.
 Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
 Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
 Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

PEPMF DE LA PROVINCIA DE GRANADA

Como ya se ha señalado, el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 recogía las determinaciones de afección en el ámbito del término municipal de Loja derivadas del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Granada (aprobado definitivamente según Orden de 6 de marzo de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes), que contempla las siguientes zonas incluidas en la categoría de Protección Especial Compatible:

- PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
- CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Riofrío.

Debe atenderse en los ámbitos de dichas zonas que afectan al término municipal de Loja a lo señalado en la Memoria de Ordenación del citado PEPMF de la provincia de Granada, y específicamente a lo dispuesto en su Título III (Normas generales de regulación de usos y actividades), y Título IV (Normas particulares de regulación de usos y actividades), y concretamente las determinaciones contenidas en los siguientes artículos:

- Artículo 36 (Protección Especial Compatible).
De aplicación a todos los ámbitos protegidos en el término municipal de Loja.
- Artículo 37 (Parajes Sobresalientes –PS-).
De aplicación al ámbito identificado como PS-8, Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.

- Artículo 38 (Complejos Serranos de Interés Ambiental –CS-).
De aplicación al ámbito identificado como CS-8, Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda, y CS-18, Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- Artículo 41 (Parajes Agrarios Singulares –AG-).
De aplicación al ámbito identificado como AG-14, Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tájar y Láchar.
- Artículo 42 (Complejos Ribereños de Interés Ambiental –RA-).
De aplicación al ámbito identificado como RA-1, Compelo Ribereño de Interés Ambiental de Ríofrío.

VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias reflejadas en el planeamiento municipal vigente del término municipal (R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993), son las que a continuación se enumeran:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
- Cordel de Huétor y Granada.
- Cordel de Montefrío.
- Cordel de Iznájar.
- Cordel de Málaga.
- Vereda de Camacho y Fuente de la Lana.
- Vereda de Archidona a Ventorro Juanela.
- Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino.
- Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia.
- Colada de Durmientes y La Torre.
- Colada de Plines.
- Vereda de Alfarnate.
- Colada del Caminillo.

Dicha relación refleja la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Loja, aprobada por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1968 (BOP 19/06/1968).

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, se vuelca sobre la cartografía empleada en dicho documento (específicamente en el plano 1.3, denominado “Vías Pecuarias”), el croquis de vías pecuarias del término de Loja aprobado con la anteriormente citada Orden.

Desde la fecha de aprobación del documento de R.NN.SS. de Loja (7 de mayo de 1993), se ha producido el deslinde efectivo, por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de las siguientes vías pecuarias:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
 - o Tramo I. Deslindado, pendiente de Resolución.
 - o Tramo II. Deslindado con Resolución de la Secretaría General Técnica de 20 de octubre de 2005, publicada en BOJA nº 237/2005 de 5 de diciembre.
- Cordel de Huétor y Granada.
 - o Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.
- Cordel de Montefrío.
 - o Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General Técnica de 8 de julio de 2005, publicada en el BOJA Nº 121/2005 de 5 de agosto.
- Cordel de Iznájar.
 - o Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General de 12 de septiembre de 2000, publicada en el BOJA nº121/2000 de 21 de octubre.
- Colada de Plines.
 - o Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.

- Vereda de Alfarnate.
 - o Vía pecuaria deslindada en un tramo, pendiente de Resolución.

El resto de las vías pecuarias del término municipal se encuentran aún sin deslindar.

Conforme al Reglamento vigente de Vías Pecuarias, el suelo afectado por las vías pecuarias contarán con la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica

DECLARACIÓN DE MONUMENTO NATURAL DE “LOS INFIERNOS DE LOJA”.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 9 de septiembre de 2003 (BOJA 30 de septiembre de 2003), se acordó la Declaración de Monumento Natural para el paraje de los Infiernos de Loja, cuya extensión aproximada de 2 Ha afecta al término municipal de Loja (en el curso del río Genil situado en la zona sureste de La Esperanza –núcleo de Loja-), y en una pequeña extensión, al colindante de Huétor Tájar,

Dicha categoría de Monumento Natural atiende a lo reflejado en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural en Andalucía.

Se trata de un ámbito que delimita el Monumento Natural de Los Infiernos de Loja, lo que queda reflejado en el BOJA nº 188, de 30 de septiembre de 2003, en torno al paraje denominado “Cola del Caballo” de Los Infiernos este de Loja, que fundamentalmente se ubica dentro del término municipal lojeño (en las estribaciones orientales del curso del río Genil a su paso por el término), aunque también afecta en menor extensión al colindante de Huétor Tájar.

En el mencionado BOJA nº 188, de 30 de septiembre de 2003, se establecen las Normas Particulares que regulan la gestión, uso público y materia de investigación en relación con este Monumento Natural.

RED HÍDRICA SUPERFICIAL

Debe considerarse la red hídrica superficial que afecta al término municipal de Loja, de la que es máximo exponente el río Genil en su curso de este a oeste aguas abajo hasta el inicio del denominado Pantano de Iznájar. Dicho río divide la ciudad de Loja en dos zonas, al norte y sur de sus aguas a su paso por dicho núcleo.

Junto a este río se considerará también el curso de sus afluentes, entre los que cabe señalar, entre otros, dada su incidencia sobre zonas urbanas, al río Manzanil, que parte de la Sierra Gorda y afluye al Genil en las inmediaciones del núcleo de Loja, y el Río Frío, que encuentra al Genil tras atravesar los núcleos de Ríofrío y Ventas de Santa Bárbara.

Toda la red hídrica superficial estará sometida a la legislación vigente de aplicación en materia de protección de aguas, estando sometidos los usos e instalaciones a implantar a las determinaciones de la misma.

CATEGORÍAS DEL RESTO DEL SUELO NO URBANIZABLE EN LA R.NN.SS. DE LOJA APROBADA.

La R.NN.SS.V. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 2003 establece, a efectos de aplicación de las normas urbanísticas, tres categorías en el suelo no urbanizable denominadas A, B y C, las cuales aparecen grafiadas en los planos 3.2 y 3.3 de la R.NN.SS., denominados “Planos de Delimitación Áreas de Protección”.

La normativa de la citada R.NN.SS. establece las condiciones de prohibición de usos para las tres categorías; también se determina, de manera subsidiaria, y tal como queda reflejado en la leyenda de la documentación gráfica de la R.NN.SS. de Loja aprobada, para la regulación en dichas categorías, una referencia a ciertas determinaciones de protección establecidas en el PEPMF de la Provincia de Granada, tal y como se expresa a continuación:

R.NN.SS. de Loja

Zona A
Zona B
Zona C

PEPMF de la Provincia de Granada

AG (Paisajes agrarios singulares)
AG (Paisajes agrarios singulares)
CS (Complejos serranos de interés ambiental)

B.3.2.2. DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LA R.NN.SS. DE LOJA.

DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LA R.NN.SS. DE LOJA EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO LAS ZONAS DE PLINES Y CERRO VIDRIERO).

A continuación se detallan las áreas clasificadas como suelos aptos para urbanizar en el núcleo de Loja, incluyendo las zonas de Plines y Cerro Vidriero, por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, señalándose, para cada una de ellas, las incidencias de afección sobrevenidas desde la citada aprobación.

ÁREA N° 1. LAS FUENTEZUELAS (NÚCLEO DE LOJA)

Desde la aprobación de la R.NN.SS. de Loja no ha contado con desarrollo alguno.

ÁREA N° 2. ZONA NORTE DE LA BARRIADA DE LA ESTACIÓN Y CARRETERA DE PRIEGO (NÚCLEO DE LOJA).

MODIFICACIONES PUNTUALES CON AFECCIÓN SOBRE ÁREA 2 DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Conforme al **EXPTE. 121/97**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 26/02/1998, que recogía una variación del trazado de la carretera hacia Priego en su cruce con la línea del ferrocarril, la cual afectaba a la ZONA 2E clasificada como suelo apto para urbanizar, excluyendo de dicha zona los terrenos afectados por el nuevo trazado viario planteado (esta Modificación Puntual sería posteriormente afectada, a su vez, por una nueva Modificación Puntual vinculada con la ejecución efectiva de dicha variante de trazado viario, conforme EXPTE. 144/01).

Conforme al **EXPTE. 2772/00**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 11/09/2001 (BOJA N° 235/2001 de 13 de octubre), que afectaba a las condiciones de desarrollo de las zonas vinculadas al ÁREA 2 de suelo apto para urbanizar, y que contemplaba:

- Flexibilizar las condiciones de desarrollo por zonas o sub-áreas:
 - o Unificación en una sola ZONA 2E, con superficie total de 21,60 Ha, y n° máximo de viviendas de 424, de las originariamente zonas 2E y 2F, manteniendo los valores de uso e intensidad globales establecidos en el documento de R.NN.SS. de Loja (20 viv/Ha y 0,30 m²/m²).
 - o Posibilidad de desarrollos de ámbitos de suelo incluidos en zonas distintas del ÁREA 2, sirviendo la división en sub-áreas o zonas dada por el documento de R.NN.SS. de Loja a efectos de aplicación de las determinaciones relativas a usos e intensidades globales para cada una de dichas subáreas.
- Posibilitar el estudio de circulaciones conforme a las condiciones de diseño de las redes viarias establecidas en el art. 183 de la R.NN.SS. de Loja.
- Suprimir la tipología de edificaciones en ladera, permitiendo en todas las zonas las de viviendas aisladas, pareadas y adosadas, unificando la condición de superficie de parcela mínima para todas las subzonas en 300 m².

Conforme al **EXPTE. 144/01**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 24/05/2002 (publicada en BOP del 05/06/2003), que recogía una nueva y definitiva variación del trazado de la carretera hacia Priego en su cruce con la línea del ferrocarril, que afectaba a la ZONA 2E clasificada como suelo apto para urbanizar, excluyendo de la misma los terrenos afectados por el nuevo trazado viario a ejecutar (esta Modificación Puntual sustituía en sus determinaciones a las anteriormente fijadas por la ya reseñada más arriba Modificación Puntual tramitada conforme EXPTE. 121/97).

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA N° 2

Los terrenos de la ZONA 2A ubicada en el límite noroeste del núcleo de Loja, se ha desarrollado mediante el denominado "**Plan Parcial Loma de las Alegrías**", cuyo ámbito tiene una superficie definitiva delimitada de 4,77 Ha (47.750 m²). Cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado

definitivamente (con fecha 30/03/1995, para 47 viviendas; existe una Modificación Puntual a dicho Plan Parcial con fecha de aprobación definitiva 19/12/1997, según Expte. N° 469/97). Igualmente fue aprobado definitivamente su correspondiente Proyecto de Urbanización (18/06/1996), no estando aún las obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento.

El denominado “**Plan Parcial La Palma**”, al este de la zona urbana en torno al Seminario Aliatar, delimita una superficie definitiva de 3,71 Ha (37.158,65 m²), incluyendo suelos de los ámbitos o áreas 2C, 2D y 2E del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, contando dicho Plan Parcial tan sólo con aprobación inicial de fecha 19/01/2007. Este ámbito de Plan Parcial queda afectado por el paso de la vía pecuaria “Cordel de Húetor y Granada” delimitada por la Consejería de Medio Ambiente.

El denominado **Plan Parcial El Viso**”, delimita una superficie definitiva de 6,83 Ha (68.315,10 m²), incluyendo suelo de los ámbitos o áreas 2D y 2E del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, ubicados al norte de la línea de ferrocarril y en el entorno del cruce de ésta con la carretera de Priego, cuenta con un completo desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 10/01/2001, con 136 viviendas), gestión (proyecto de compensación aprobado el 21/03/2003) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 21/03/2001, con obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas parcialmente -08/11/2004- para la zona septentrional del ámbito desarrollado, al norte del actual cruce de la carretera hacia Priego, no existiendo aún recepción de obras para el resto). Debe señalarse que la superficie inicialmente considerada por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 quedó afectada por las determinaciones de las Modificaciones Puntuales tramitadas y aprobadas definitivamente conforme EXPTE. 121/97 y EXPTE. 144/0, como consecuencia de la ejecución de la variante de la antigua CN-321 Loja-Priego (hoy A-4154), en su cruce con la línea del ferrocarril (tramo Bobadilla-Granada), tal y como ha quedado reflejado más arriba.

El denominado “**Plan Parcial La Quintilla**”, al norte del antes descrito, delimita una superficie definitiva de 3,50 Ha (35.030 m²), incluyendo suelo de los ámbitos o áreas 2C, 2D y 2E del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, contando tan sólo con aprobación inicial de fecha 17/01/2007. Este ámbito de Plan Parcial queda afectado por el paso de la vía pecuaria “Cordel de Húetor y Granada” delimitada por la Consejería de Medio Ambiente.

El denominado “**Plan Parcial Las Peñas Sur**”, delimita una superficie definitiva de 9,54 Ha (95.446,17 m²), con suelos incluidos en la ZONA 2E del documento de R.NN.SS, situándose al este de la carretera de Priego y al sur de la zona de El Frontil. Cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 23/08/2004, con 190 viviendas), gestión (proyecto de compensación aprobado el 08/08/2007) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 13/03/2008), con las obras de urbanización aún no recepcionadas por el Ayuntamiento.

Los suelos de la ZONA 2B (que quedan afectados por el paso de la vía pecuaria “Cordel de Montefrío” delimitada por la Consejería de Medio Ambiente, y el resto de suelos de las ZONA 2C, ZONA 2D (también afectados por el paso de la vía pecuaria “Cordel de Húetor y Granada” delimitada por la Consejería de Medio Ambiente) y ZONA 2E del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, no incluidos en los anteriores Planes Parciales, aún no han iniciado su desarrollo urbanístico.

ÁREA N° 4. LA JOYA (NÚCLEO DE LOJA).

La superficie definitiva del ámbito desarrollado a través del denominado “**Plan Parcial La Joya**” ascendió a 4,17 Ha (41.748 m²). Cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 29/09/2000, con 209 viviendas), gestión (proyecto de compensación aprobado el 14/05/2004) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 31/01/2002, con obras de urbanización ejecutadas, pero aún pendientes de recepción por parte del Ayuntamiento de Loja)

ÁREA N° 5. EL FERIAL (NÚCLEO DE LOJA).

La superficie definitiva del ámbito desarrollado mediante el denominado “**Plan Parcial El Ferial**” ascendió a 4,80 Ha (48.043 m²). Cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 08/10/2004, con 240 viviendas), gestión (proyecto de compensación aprobado el

22/06/2006) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 21/02/2007), con obras de urbanización pendientes aún de recepción por el Ayuntamiento.

ÁREA N° 6 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta área de suelo apto para urbanizar no cuenta a la fecha con desarrollo alguno. En todo caso, deberá considerar en su desarrollo la posible afección de la delimitación del Monumento Natural de Los Infiernos de Loja, al sur de este ámbito.

ÁREA N° 11. (ZONA DE CERRO VIDRIERO -NÚCLEO DE LOJA-).

Debe señalarse la existencia de error en la consignación de la superficie por parte del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, siendo la superficie real del ámbito inferior al valor expresado.

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA N° 11

Del ámbito clasificado como suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, tan sólo se ha desarrollado una zona colindante por el este con el suelo clasificado como urbano en Cerro Vidriero, a través del correspondiente “**Plan Parcial Cerro Vidriero**”, con una superficie definitiva delimitada de 3,52 Ha (35.240 m²) y un número máximo de viviendas de 88. Cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 07/03/2000), gestión (proyecto de compensación aprobado el 19/08/2002) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 09/09/2000), con obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento con fecha de 01/04/2008.

El resto de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar e incluidos en el ÁREA N° 11 del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado no cuentan a la fecha con desarrollo alguno.

ÁREA N° 12 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta área de suelo apto para urbanizar no cuenta a la fecha con desarrollo alguno.

ÁREA N° 13 (NÚCLEO DE LOJA).

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA N° 13

Dentro del ámbito del ÁREA N° 13 que el documento de R.NN.SS de Loja aprobado ubica al norte del trazado de la antigua carretera nacional 342, se ha desarrollado una zona mediante el correspondiente “**Plan Parcial El Batán**”, que cuenta sólo con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 01/06/2004). Esta zona se ha delimitado con una superficie definitiva de 4,07 Ha (40.709 m²), contando con una edificabilidad de 0,50 m²/m².

El resto de los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado incluidos en el ÁREA N° 13 no cuentan con desarrollo urbanístico.

ÁREA N° 14 (NÚCLEO DE LOJA).

ZONAS DESARROLLADAS Y GRADO DE DESARROLLO

Se han desarrollado tres ámbitos dentro de este ÁREA:

- **Plan Parcial Manzanil II:** Con superficie de 14,6 Ha (145.996,62 0,50 m²) cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 17/12/1998), gestión (proyecto de compensación aprobado el 07/02/2000) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 07/02/2000, con obras de urbanización ejecutadas, y recibidas por el Ayuntamiento de Loja el 01/06/2004). El citado Plan Parcial tuvo una Modificación Puntual de Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 03/07/2001, existiendo

también una Modificación del Proyecto de Compensación aprobada definitivamente con fecha 28/05/2001.

- **Plan Parcial Cooperativa San Isidro:** Con superficie de 11,33 Ha (113.373,34 0,50 m²), cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 06/06/2000), gestión (proyecto de compensación aprobado el 08/09/2000) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 08/09/2000, con obras de urbanización ejecutadas, y recibidas por el Ayuntamiento de Loja el 02/12/2008).
- **Plan Parcial Industrial Loja 6:** Con superficie de 8 Ha, cuenta con desarrollo sólo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 15/01/2008).

El resto de los suelos incluidos en el ÁREA 14 como suelo apto para urbanizar por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, ubicados en dos zonas independientes al sureste y suroeste de la misma, no cuentan a la fecha con desarrollo urbanístico alguno.

ÁREA N° 15. (ZONA DE PLINES –NÚCLEO DE LOJA-).

MODIFICACIONES PUNTUALES CON AFECCIÓN SOBRE ÁREA 15 DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Conforme al **EXPTE. 176/96**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 24/09/1997, que recogía una ampliación de la superficie clasificada como suelo apto para urbanizar del ÁREA 15, incluyendo una zona al este de la originariamente clasificada por el documento de R.NN.SS. de Loja, y vinculada al trazado de la antigua carretera nacional CN-342 que sirve de acceso desde la autovía A-92 desde el oeste al núcleo de Loja. Esta Modificación Puntual elevó la superficie en principio clasificada como apta para urbanizar hasta 19,70 Ha en total.

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA N° 15

Se ha desarrollado el ámbito incluido en el **Plan Parcial “Polígono Industrial de Fuente Santa”**, con una superficie definitiva total delimitada de 11,60 Ha, que cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 19/12/1996, y Modificación Puntual al mismo –Expte. N° 182/01-, aprobada definitivamente con fecha 03/07/2001), gestión (proyecto de compensación aprobado el 15/01/1998) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 23/06/1997, con obras de urbanización ejecutadas, y recibidas por el Ayuntamiento de Loja el 07/09/1999).

Por otra parte, el denominado **Plan Parcial “Hierros Gámiz”**, con una superficie definitiva de 2,39 Ha (23.908,50 m²), cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (Plan Parcial con aprobación definitiva el 27/04/1998), gestión (proyecto de compensación aprobado el 15/09/1998) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 23/06/1997), no estando aún recibidas las obras por el Ayuntamiento de Loja.

El resto de los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar del ÁREA N° 15 del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 carecen a la fecha de desarrollo alguno.

ÁREA N° 16. LA CAMONILLA (NÚCLEO DE LOJA).

El ámbito ordenado mediante el denominado **“Plan Parcial La Camonilla”**, cuenta con una superficie definitiva de 9,19 Ha (91.920,59 m²). Esta ÁREA N° 16 se ha desarrollado sólo a nivel de planeamiento, mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 05/05/2008, con un n° de viviendas de 190.

DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LA R.NN.SS. DE LOJA EN OTROS NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Dentro de los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 ubicados en el resto de los núcleos del término municipal, se han producido las siguientes circunstancias que a continuación se señalan en relación con su desarrollo:

ÁREA Nº 7. ELENA Y OTROS.

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA Nº 7

De los cuatro ámbitos delimitados en el documento de R.NN.SS. de Loja, los dos más occidentales cuentan con inicio de desarrollo de planeamiento mediante la redacción del denominado “**Plan Parcial Elena**”, aprobado inicialmente con fecha 06/11/2006. Este Plan Parcial cuenta con una superficie delimitada definitivamente de 51,27 Ha (512.756 0,50 m²), y un nº de viviendas de 820.

Los otros dos ámbitos de suelo también clasificados como suelo apto para urbanizar e incluidos en esta ÁREA Nº 7 del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, ubicados al noreste de los anteriores, carecen de desarrollo a la fecha.

ÁREA Nº 8. RIOFRÍO.

GRADO DE DESARROLLO DEL ÁREA Nº 8

La denominada ZONA 8A, cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento mediante el denominado “**Plan Parcial El Molinillo**”, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 03/06/2008, delimitándose para este ámbito una superficie definitiva de 3,91 Ha (39.165 m²), con 114 viviendas.

La denominada ZONA 8C, cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento mediante el denominado “**Plan Parcial Residencial Riofrío**”, que cuenta con aprobación definitiva de fecha 02/07/2008, delimitándose para este ámbito una superficie definitiva de 2,33 Ha, con 94 viviendas.

Ambos Planes Parciales de Ordenación han considerado la afección del paso por sus ámbitos de la vía pecuaria de la “Cañada Real de Sevilla a Granada”, deslindada por la Consejería de Medio Ambiente.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las denominadas ZONA 8B y ZONA 8D del ÁREA 8 del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado no cuentan en la actualidad con desarrollo alguno.

ÁREA Nº 9. VENTAS DE SANTA BÁRBARA.

Esta ÁREA 9 cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento a través del “**Plan Parcial Jardines de Ventas de Santa Bárbara**”, que estableció una superficie definitiva para el ámbito delimitado de 13,24 Ha (132.446,31 m²), con 187 viviendas, y cuenta con aprobación definitiva de fecha 07/06/2005; igualmente ha resuelto el desarrollo de su gestión (proyecto de compensación aprobado el 31/08/2006) y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 16/10/2006, con obras de urbanización ejecutadas, y recibidas por el Ayuntamiento de Loja el 11/02/2008).

En su tramitación y desarrollo se consideró el paso de las vías pecuarias dl “Cordel de Iznájar” y la “Colada de Plines”, ambas deslindadas por la Consejería de Medio Ambiente

ÁREA Nº 10. EL CHORRILLO.

Se ha iniciado su desarrollo a través del denominado “**Plan Parcial El Chorrillo**”, que cuenta con aprobación inicial de fecha 12/01/2006, con una superficie definitiva de 33,80 Ha, y 80 viviendas.

B.3.2.3. AFECCIONES Y DESARROLLOS EN EL SUELO URBANO DE LA R.NN.SS. DE LOJA.

AFECCIONES DE CARÁCTER PATRIMONIAL EN SUELO URBANO.

Se han producido alteraciones y adiciones al listado de elementos incoados y/o declarados Bien de Interés Cultural (BIC) en las zonas urbanas de los diferentes núcleos de Loja desde la aprobación definitiva, con fecha 7 de mayo de 1993, del documento de R.NN.SS. de Loja.

NÚCLEO DE LOJA

Denominación del Bien: Convento de Santa Clara

Régimen de Protección: B.I.C

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 06/10/1977

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 12/11/1977

Denominación del Bien: Iglesia de la Encarnación

Otras Denominaciones: Iglesia Mayor de la Encarnación, Iglesia Parroquial de la Encarnación

Régimen de Protección: B.I.C

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/08/1979

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 8/9/1979

Denominación del Bien: Muralla Urbana

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Frontil

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1 985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Centro Histórico de Loja

Otras Denominaciones: La Villa; Modificación de la incoación del Conjunto Histórico.

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 09/01/2001

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Conjunto Histórico

Boletín Oficial: BOE 4/4/2001

Denominación del Bien: Ermita del Calvario

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Incoado. Fecha Disposición: 10/04/1985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 715/1985

Denominación del Bien: Pósito

Otras Denominaciones: Antiguo Pósito de Loja

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 14/02/2006

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 13/3/2006

Denominación del Bien: Alcazaba

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1931

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1931

Denominación del Bien: Iglesia de San Gabriel

Otras Denominaciones: Iglesia Parroquial de San Gabriel

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1 931

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1 931

NÚCLEO DE RIOFRÍO**Denominación del Bien: Puente del Barrancón**

Otras Denominaciones: Puente de Hierro de Riofrio

Régimen de Protección: BIC

Estado Administrativo: Incoado. Fecha Disposición: 13/06/1983

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 29/7/1 983

EN RELACIÓN CON EL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOJA.

El 25 de mayo de 1999 se publicó la incoación del expediente de Declaración de **Conjunto Histórico de Loja**, por parte de la Dirección General de Bienes Culturales (D.G.BB.CC.), procediéndose en enero del año 2001, por parte de la D.G.BB.CC., a la publicación de la Delimitación del Conjunto Histórico (D.C.H.) de Loja.

En la documentación correspondiente a la aprobación definitiva de la vigente R.NN.SS. DE Loja de fecha 7 de mayo de 1993, se recogía el ámbito del expediente de incoación de Conjunto Histórico efectuada en 1975 por parte del Ministerio de Cultura, expresándose a nivel gráfico, una traslación del trazado resultante del informe realizado por los Servicios Técnicos de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico en 1979.

La Declaración de Conjunto Histórico efectuada por la administración autónoma amplió sustancialmente la superficie afectada por el ámbito de protección proveniente de dicha incoación efectuada por el Ministerio de Cultura en 1975, extendiéndolo a la totalidad de las colaciones históricas de la localidad. Dicha Declaración supone la consideración del nuevo ámbito delimitado con la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC), y la aplicación sobre el mismo de las disposiciones contenidas en la legislación vigente.

NOTA: La delimitación del Conjunto Histórico realizada por la D.G.BB.CC. se incluye en el Anexo del texto de Normas Urbanísticas (en sustitución del existente en las mismas correspondiente al ámbito declarado en 1975), que forma parte del presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. De Loja.

DESARROLLOS EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO LA ZONA DE CERRO VIDRIERO).**MODIFICACIONES PUNTUALES CON AFECCIONES SOBRE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN EL NÚCLEOS DE LOJA (INCLUYENDO LA ZONA DE CERRO VIDRIERO)**

Desde la fecha de aprobación definitiva, 7 de mayo de 1993, del documento de R.NN.SS. de Loja, se ha producido las siguientes Modificaciones Puntuales que han afectado a la delimitación del suelo urbano en el núcleo de Loja:

- Conforme al **EXPTE. 178/96**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 25/07/1997, que recogía una variación en el límite noreste de la línea de delimitación de suelo grafiada en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente, concretamente en la zona de la Barriada de La Esperanza. Se incluía mediante este expediente dentro del suelo urbano una parte de una parcela que había quedado fuera del mismo (frente a la otra parte que sí se encontraba dentro de la delimitación de suelo urbano aprobada), considerando que la totalidad de la citada finca contaba con todos los servicios urbanos requeridos.
- Conforme al **EXPTE. 182/96**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 24/09/1997, mediante la que se produjo una ampliación de suelo urbano que modificaba en su límite sur la delimitación de suelo urbano grafiada para el núcleo de Loja en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente, al suroeste de la zona del Polígono Industrial El Manzanil I, junto al Cementerio Municipal, al objeto de contemplar unos terrenos con características de suelo urbano destinados a equipamiento público.
- Igualmente, conforme al **EXPTE. 21/99**, se tramitó una **Modificación Puntual**, aprobada definitivamente con fecha 05/06/2001, mediante la que se produjo una ampliación de suelo urbano que modificaba en su límite noreste la delimitación de suelo urbano grafiada para el núcleo de Loja en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente, en la zona de El Frontil, incluyendo, a través de la consideración de una Unidad de Ejecución, nuevos terrenos dentro del suelo urbano en el paraje denominado finca "La Barra", destinándolos a uso industrial (ver apartado de ámbitos de suelo urbano incluidos en unidades de ejecución en el núcleo de Loja).

DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL NÚCLEO DE LOJA (INCLUIDA LA ZONA DE CERRO VIDRIERO).

A continuación se expresa el grado de desarrollo sobrevenido para las unidades de ejecución contempladas por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993 dentro de la delimitación del suelo urbano del núcleo de Loja (incluyendo la zona de Cerro Vidriero).

UE-1. AVENIDA DE PÉREZ DEL ÁLAMO (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con aprobación definitiva (05/11/2002) del Estudio de Detalle (que determina una superficie definitiva para el ámbito de 7.175,18 m² y un nº de viviendas de 61), del instrumento de Gestión mediante Convenio (06/08/2002), y del Proyecto de Urbanización (17/03/2003) previstos en la ficha incluida en la R.NN.SS. de Loja, habiéndose además ejecutado la urbanización y producida la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento (14/10/2005).

UE-2. INDUSTRIAL SAN ANTÓN (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-3. ALIATAR. SAN FRANCISCO ESTE (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con aprobación definitiva (03/10/2000) del Estudio de Detalle (que determina una superficie definitiva para el ámbito de 26.088 m² y un nº de viviendas de 85), del Proyecto de Compensación (24/07/2000) y del Proyecto de Urbanización (06/11/2000) previstos en la ficha incluida en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, habiéndose además ejecutado la urbanización y producida la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento (06/09/2005).

UE-4. SAN FRANCISCO SUR (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-5. SAN FRANCISCO OESTE (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-6. EL TERCIADO (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con aprobación definitiva (05/07/1994) del Proyecto de Urbanización previsto en la ficha incluida en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, con una superficie definitiva de 46.512 m² y un nº máximo de de 160, habiéndose además ejecutado la urbanización y producida la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento (18/01/2005).

UE-7. EL TAXI 1 (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-8. EL TAXI 2. EL MANTILLO (NÚCLEO DE LOJA).

Se produjo un error material en la confección de la ficha urbanística del documento de R.NN.SS. de Loja en este ámbito, no correspondiendo la ordenanza de aplicación (I-2) al uso residencial indicado en la misma y señalado igualmente en el plano "4.2. Zonificación, usos y unidades de ejecución" (donde la calificación es de RI-6). El error material es incuestionable en el caso de la ficha urbanística, pues en los objetivos de ordenación de la misma hace referencia a la implantación de un uso industrial en las proximidades del cementerio de Loja, situación que corresponde en realidad a la denominada UE-2 de la R.NN.SS. de Loja. La superficie asignada en la ficha urbanística del documento de R.NN.SS. de Loja para este ámbito es de 0,76 Ha (7.600 m²), con una edificabilidad total de 13.160 m², y una cesión del 6,80% de la superficie del ámbito para espacios libres, del 0,50% para equipamiento público y del 14% para viales.

Se ha desarrollada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, destinándola a uso residencial atendiendo a la ordenación recogida en el citado plano "4.2. Zonificación, usos y unidades de ejecución" del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, y considerando la zonificación RI-6; cuenta con una superficie definitiva de 0,96 Ha (9.607,24 m²), y un nº de viviendas de 136 (141,66 viv/Ha), con una cesión de 1.250 m² para viales y 540 m² para espacios libres de uso público. Aprobado definitivamente el citado Estudio de Detalle con fecha 04/04/2006, también se ha desarrollado su gestión (con aprobación del Proyecto de Compensación con fecha 03/03/2006), y cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado (09/04/2008), no estando recepcionadas aún las obras de urbanización.

UE-9. EL TAXI 3 (NÚCLEO DE LOJA).

Para su gestión se aprobó definitivamente (19/01/2007) el pertinente Proyecto de Compensación, y para su desarrollo el correspondiente Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente con fecha 04/12/2007), el cual delimita una superficie definitiva de 8.043,19 m², fijándose en 33 el nº de viviendas

(41,02 viv/Ha), no habiéndose recepcionado a la fecha las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Loja.

UE-11. HUERTA DE DON ÁLVARO (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-12. CARMEN DE LOS ÁNGELES (NÚCLEO DE LOJA).

Modificación de la delimitación de la UE-12.

Esta unidad de ejecución fue objeto de una modificación de su delimitación originaria, aprobada por el Ayuntamiento de Loja con fecha 08/10/1996, de la que surgieron tres nuevos ámbitos: UE-12a, UE-12b y UE-12c, cuyas superficies quedaban con los siguientes valores:

UE-12a: 6.122,97 m²; n° máximo de viviendas: 104.

UE-12b: 4.588,50 m²; n° máximo de viviendas: 84.

UE-12c: 1.488,53 m²; n° máximo de viviendas: 22.

Desarrollo de las unidades de ejecución UE-12a, UE-12b y UE-12c.

La denominada UE-12a “Carmen de los Ángeles” cuenta con desarrollo a nivel de planeamiento (con Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 18/01/2005 para una superficie definitiva del ámbito de 6.725,44 m² y un número de viviendas de 102), de gestión (con Proyecto de Compensación, aprobado con fecha 07/09/2007), así como con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha 04/10/2007, aunque no se encuentran iniciadas las obras de urbanización.

La denominada unidad de ejecución UE-12b está desarrollada completamente, tanto a nivel de planeamiento (con aprobación definitiva del Estudio de Detalle 05/11/2002, para una superficie definitiva del ámbito de 5.040 m² y un número de viviendas de 84). Igualmente aprobó su correspondiente Proyecto de Urbanización (30/07/2003), ejecutándose las obras de urbanización que fueron recepcionadas por el Ayuntamiento con fecha de 12/09/2006

La denominada unidad de ejecución UE-12c está desarrollada también totalmente, con instrumento de gestión, Proyecto de Compensación, aprobado con fecha 03/11/2000, y Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 02/01/2001 (siendo la superficie definitiva delimitada para el ámbito de 1.635 m² para un número de viviendas de 21), estando ejecutadas las obras de urbanización,

UE-13. EL TERCIADO 1 (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está desarrollada a nivel de planeamiento (con aprobación definitiva con fecha 10/08/1999 de un Estudio de Detalle para una superficie definitiva de 24.335 m² y un número de viviendas de 223 –posteriormente se produjo una Modificación del citado Estudio de Detalle aprobada con fecha 07/06/2005-), gestión (Proyecto de Compensación aprobado con fecha 23/08/1999), y urbanización (Proyecto de Urbanización aprobado con fecha 02/09/1999), existiendo una recepción de un ámbito parcial de la unidad de fecha 11/03/2008.

UE-14. EL TERCIADO 2 (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

*UE-18. CAMINO VERDE (NÚCLEO DE LOJA).**Modificación de la delimitación de la UE-18.*

La unidad de ejecución UE-18 ha sido objeto de una modificación en su delimitación, extrayendo una parte de los terrenos originariamente incluidos en la misma, situados al norte de la misma, los cuales se incluyeron en una nueva unidad de ejecución, la UE-34 bis.

Desarrollo de la unidad de ejecución UE-18.

La UE-18 quedó tras la modificación de su ámbito con una superficie inferior a la inicialmente expresada en el documento de R.NN.SS. de Loja. Cuenta tan sólo con Estudio de Detalle aprobado inicialmente (18/05/2006), donde la superficie incluida en el ámbito de la UE-18 se reduce a 6.860 m², con un número de viviendas de 86.

*UE-19. CAMINO VERDE (NÚCLEO DE LOJA).**Modificación Puntual de la UE-19.*

Esta unidad de ejecución contó con una Modificación Puntual aprobada definitivamente con fecha 19/12/1997, que supuso:

- Excluir de los límites de la UE-19 una serie de terrenos que pertenecían a usos de espacios libres en la finca de propiedad pública colindante.
- Redistribuir el suelo neto de forma conveniente, atendiendo los intereses municipales de obtención de vías de paseo con vistas panorámicas.
- Regular las condiciones de regulación de las viviendas colectivas a edificar en el ámbito.

Tras la Modificación Puntual, la UE-19 contó con una superficie definitiva de 0,4723 Ha (4.723 m²), un nº máximo de viviendas de 21 (44,46 viv/Ha), cediendo el 37,01% de la superficie del ámbito para espacios libres y el 33,96% para viales.

Desarrollo de la UE-19.

Una vez aprobada la Modificación Puntual descrita, la UE-19 aprobó tanto su instrumento de gestión con Proyecto de Compensación aprobado con fecha 11/07/1995, como el correspondiente Proyecto de Urbanización (con la misma fecha de aprobación, 11/07/1995), habiendo sido ejecutadas sus obras de urbanización.

UE-20. EL FRONTIL (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución estaba contemplada en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, situada al este del barrio del Frontil, apoyada en la carretera hacia Priego, en la zona noreste del núcleo de Loja.

Un acuerdo municipal llevó, considerando el grado de desarrollo alcanzado en su urbanización y edificación, a la supresión de la misma, considerándose los terrenos como suelo urbano directo (**EXPTE 1.526/98**, siendo la fecha de aprobación definitiva de la supresión de la UE-20 el 04/03/1990, con publicación en el BOP N° 74/1999 de 3 de abril)

UE-21. CUESTA DE LAS MONJAS (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-26. BUJEO (NÚCLEO DE LOJA).

Esta unidad de ejecución está desarrollada, en el ámbito de la gestión con aprobación de Convenio (de fecha 05/08/1992), y en el de la urbanización mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de

Urbanización con fecha 01/08/1995 (la superficie delimitada definitivamente asciende a 23.106 m², con 123 viviendas), habiendo sido ejecutadas sus obras de urbanización y recepcionadas por el Ayuntamiento con fecha 21/04/1998.

UE-27. CERRO VIDRIERO (NÚCLEO DE CERRO VIDRIERO).

Para su desarrollo se prevé la redacción de Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, no habiéndose a la fecha producido inicio alguno en la tramitación del desarrollo de este ámbito.

Hay que considerar la existencia de numerosas preexistencias –inmuebles ya edificados- en el lugar, lo que dificulta la materialización de las previsiones del documento de R.NN.SS. de Loja, a lo que se une la dificultad en la gestión del ámbito.

UE-29. NUÑO DE HAZA (NÚCLEO DE CERRO VIDRIERO).

Modificación de la delimitación de la UE-29.

Con el objetivo de facilitar la gestión y desarrollo de la zona, se procedió a la división de la misma en dos unidades de ejecución, la UE-29A y la UE-29 B.

Para la UE-29A, la situada al sur de las dos delimitadas, se fijó una superficie de 10.742 m², con una edificabilidad máxima de 3.399 m², y un número máximo de vivienda de 8, previendo una superficie para cesión de viales del 29,91% de la superficie del ámbito delimitado; para la denominada UE-29B, situada al norte de la anterior, se fijó una superficie de 8.858 m², con una edificabilidad máxima de 2.801 m², y un número máximo de vivienda de 7, previendo una superficie para cesión de viales del 29,91% de la superficie del ámbito delimitado.

Para el desarrollo de los dos nuevos ámbitos delimitados se previó la redacción de Proyecto de Compensación y de Proyecto de Urbanización, no habiéndose a la fecha producido hasta la fecha inicio alguno en la tramitación del desarrollo de este ámbito.

UE-32. SAN FRANCISCO (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

El ámbito ha sido afectado por el proyecto de encauzamiento del curso del Genil a su paso por Loja, que con su trazado definitivamente aprobado afecta a la zona sur del mismo.

UE-33. EL TAXI 4. (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-34. (NÚCLEO DE LOJA).

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-34 bis. (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución surgida de la modificación del ámbito de la unidad de ejecución UE-18 originariamente delimitada por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado. La integran los terrenos situados más al norte de zona delimitada.

Esta unidad de ejecución está desarrollada totalmente, tanto a nivel de planeamiento (con aprobación definitiva de un Estudio de Detalle con fecha de 05/10/2004, para una superficie de 1.875 m² y un número de viviendas de 30), con instrumento de gestión aprobado (Proyecto de Compensación, con fecha de

28/06/2005), Proyecto de Urbanización aprobado (23/05/2006), habiéndose ejecutado las obras de urbanización, que han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Loja con fecha 18/01/2007.

UE- SUELO INDUSTRIAL EN FINCA "LA BARRA". (NÚCLEO DE LOJA).

Unidad de ejecución delimitada a raíz de la aprobación de la **Modificación Puntual (EXPTE. 21/99)**, aprobada definitivamente con fecha 05/06/2001, que recogía la inclusión en suelo urbano dentro de una nueva unidad de ejecución de 11,696,51 m² de extensión, de los terrenos adscritos al paraje de "La Barra", ubicados al noreste del núcleo de Loja, en las inmediaciones de El Frontil, para su destino a uso industrial.

Esta unidad de ejecución está desarrollada a nivel de planeamiento, con aprobación definitiva de su ordenación (05/06/2001), con instrumento de gestión aprobado (Proyecto de Compensación aprobado con fecha 30/04/2003, posteriormente modificado con fecha 20/03/2006), y Proyecto de Urbanización igualmente aprobado (30/04/2003), habiéndose ejecutado las obras de urbanización, que han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Loja con fecha 04/10/2005.

DESARROLLOS EN SUELO URBANO DE LA R.NN.SS. EN EL RESTO DE NÚCLEOS (ANEJOS) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LOS ANEJOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

UE-10 (NÚCLEO DE VENTORROS DE BALERMA)

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-15 (NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO)

Modificación de la delimitación de la UE-15.

Con fecha 15/09/1998, se aprobó la propuesta de modificación de la delimitación de la UE-15 ubicada en el anejo de Venta del Rayo, excluyendo del ámbito originariamente fijado en el documento de la R.NN.SS. de Loja los terrenos ubicados más al norte del mismo, en una banda paralela a la calle Cristo de Medinaceli con un ancho de 20 m medidos desde la alineación a vial, con el objetivo de contemplar como suelos urbanos consolidados y dotados de todos los servicios urbanos que dichos terrenos presentaban.

Desarrollo de la UE-15.

Una vez modificada la delimitación de los terrenos, la UE-15 quedaba con una superficie de 2,71 Ha (27.100 m²), destinada a uso residencial con un nº máximo de viviendas de 84.

Para su desarrollo se prevé la redacción de Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, no habiéndose a la fecha producido inicio alguno en la tramitación del desarrollo de este ámbito.

UE-16 (NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO)

Esta unidad de ejecución cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente (04/2006) para una superficie definitiva del ámbito de 19.423,56 m² y 6º viviendas; igualmente cuenta con Proyecto de Parcelación aprobado (04/08/2006), y también con Proyecto de Urbanización aprobado (28/04/2008), con las obras de urbanización aún no recepcionadas por el Ayuntamiento.

UE-17 (NÚCLEO DE CUESTA LA PALMA)

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

UE-22 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con Convenio de Gestión aprobado el 17/09/1997, y Proyecto de Urbanización aprobado el 21/01/1997 (para una superficie definitiva del ámbito de 5.303,45 m² con 16 viviendas), habiéndose ejecutado las obras de urbanización y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Loja con fecha de 02/10/2007.

UE-23 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con Convenio de Gestión aprobado el 17/09/1997, y Proyecto de Urbanización aprobado el 21/01/1997 (para una superficie definitiva del ámbito de 8.473,83 m² con 32 viviendas), habiéndose ejecutado las obras de urbanización y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Loja con fecha de 02/10/2007.

UE-24 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con Convenio de Gestión aprobado el 17/09/1997, y Proyecto de Urbanización aprobado el 21/01/1997 (para una superficie definitiva del ámbito de 15.024,87 m² con 62 viviendas), habiéndose ejecutado las obras de urbanización y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Loja con fecha de 04/11/1999.

UE-25 (NÚCLEO DE VENTAS DE SANTA BÁRBARA)

Se ha tramitado un Estudio de Detalle que cuenta con aprobación inicial de fecha 24/03/2009 (para una superficie definitiva delimitada para el ámbito de 17.583,95 m², y un total de 52 viviendas).

UE-28 (NÚCLEO DE LA FÁBRICA)

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con Proyecto de Compensación como instrumento de gestión aprobado el 04/02/2003, y Proyecto de Urbanización aprobado el 03/02/2003 (para una superficie definitiva del ámbito de 6.046,87 m² con 22 viviendas), habiéndose ejecutado las obras de urbanización y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Loja con fecha de 09/09/2008.

UE-30 (NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO)

Esta unidad de ejecución se encuentra totalmente desarrollada, con Proyecto de Compensación como instrumento de gestión aprobado el 21/04/1998, y Proyecto de Urbanización aprobado el 05/09/1998 (para una superficie definitiva delimitada de 2.234,52 m² y 10 viviendas), habiéndose ejecutado las obras de urbanización y recibidas éstas por el Ayuntamiento de Loja con fecha de 07/10/2003.

UE-31 (NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO)

No se ha producido a la fecha desarrollo alguno.

B.3.4. TABLAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Se adjuntan TABLAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, hasta la fecha, certificadas por la Secretaría y Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Loja, con expresión de la situación, en cada núcleo y para cada ámbito o área consideradas en la citada R.NN.SS. de Loja, de su figura de planeamiento de desarrollo urbanístico, e instrumentos de gestión y ejecución.

Debe considerarse para la interpretación de la nomenclatura de la misma:

ED- Estudio de Detalle.

PP- Plan Parcial.

PC- Proyecto de Compensación.

PR- Proyecto de Reparcelación.

PU- Proyecto de Urbanización.

NOTA: En la TABLA 1 consignada, por error material, no aparece reflejada la UE-32 del suelo urbano del núcleo de Loja, debiéndose señalar que la misma a la fecha presente no ha iniciado su desarrollo.

DOÑA ANA ISABEL RODRIGUEZ SANCHEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA (GRANADA)

CERTIFICO : Que según el informe emitido con fecha de hoy, por D. Francisco Bohorquez Muñoz, Arquitecto Municipal y D^a Encarnación Ocaña Hernández, Jefa del Servicio Jurídico del Area de Urbanismo, en relación con la documentación que se debe incorporar a la adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en este municipio, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, resulta que:

PRIMERO: De conformidad con el Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a construcción de viviendas protegidas, en su artº 2, se preveía la posibilidad de adaptación parcial de las Normas subsidiarias de Planeamiento municipal a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A tal efecto por parte de esta Administración municipal, se ha procedido a la redacción mediante equipo redactor, según contrato servicios suscrito al efecto con fecha 16 de marzo de 2009, de dicha adaptación.

SEGUNDO: De conformidad con el artº 6 apartado a) de dicho Decreto, junto a la memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación, habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

En este sentido, se considera necesario solicitar informe de la presente adaptación, a la Consejería de Cultura al tener Loja declarado el Conjunto Histórico de la ciudad, Bien de Interés Cultural mediante Decreto 6/2001 de 9 de enero, a la Consejería de Obras Públicas, en cuanto a posibles carreteras afectadas y a la Consejería de Medio Ambiente, en lo que se refiere a vías pecuarias y otras posibles afecciones.

TERCERO: Así mismo, se acompaña cuadro del estado actual de planeamiento, en el que se refleja la situación de desarrollo de las distintas áreas urbanizables y unidades de ejecución, y en su caso, fecha de aprobación de los distintos instrumentos de desarrollo y gestión.

Consta igualmente relación de modificaciones e innovaciones aprobadas de las vigentes NNSS en las que se recoge, el objeto de las mismas, así como fecha de aprobación.

Los datos obrantes en dichos cuadros anexos, coinciden con los que figuran en cada uno de los expedientes objeto de tramitación y que obran en este Area de Urbanismo y Obras.

Y para que conste y surta efectos, expido la presente por orden y con el visto bueno de S.S^{as} el Alcalde, en Loja a 14 de abril de 2009.

Vº Bº
EL ALCALDE,



NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO NOMBRE DEL AMBIENTO R.NN.SS.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			GESTION		EJECUCION		
		FIGURA PLANEAMIENTO PREVISTA O DESARROLLADA	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA	INSTRUMENTO GESTION PREVISTO O DESARROLLADO	APROBACION	INSTRUMENTO PREVISTO	APROBACION PROYECTO URBANIZACION	RECEPCION DE OBRAS
SUELO URBANO									
LOJA	UE-1	E.D	06/08/2002	05/11/2002	CONVENIO	06/08/2002	P.U	17/03/2003	14/10/2005
LOJA	UE-2						P.U		
LOJA	UE-3	E.D	18/08/2000	03/10/2000	P.C	24/07/2000	P.U	08/11/2000	06/09/2005
LOJA	UE-4						P.U		
LOJA	UE-5				P.R		P.U		
LOJA	UE-6						P.U	05/07/1994	18/01/2005
LOJA	UE-7	E.D			P.C		P.U		
LOJA	UE-8	E.D	08/11/2005	04/04/2006	P.C	03/03/2006	P.U	09/04/2008	
LOJA	UE-9				P.C	19/01/2007	P.U	04/12/2007	
LOJA	UE-11				P.C		P.U		
LOJA	UE-12a	E.D	10/08/2004	18/01/2005	P.C	07/09/2007	P.U	04/10/2007	
LOJA	UE-12b	E.D	06/08/2002	05/11/2002	P.C		P.U	30/07/2003	12/09/2006
LOJA	UE-12c				P.C	3/11/200	P.U	02/01/2001	Urbanización ejecutada
LOJA	UE-13	E.D	01/12/1998	10/08/1999	P.C	23/08/1999	*PU	02/09/1999	Recepción parcial 11/03/2008 Resto sin recepción
LOJA	UE-14						P.U		
LOJA	UE-18	E.D	18/05/2006						
LOJA	UE-19	MODIF. PUNTUAL	21/09/1995	19/12/1997	P.C	11/07/1995	P.U	11/07/1995	Urbanización ejecutada
LOJA	UE-21						P.U		
LOJA	UE-26				CONVENIO	05/08/1992	P.U	01/08/1995	21/04/1998
LOJA	UE-33						P.U		
LOJA	UE-34						P.U		
LOJA	UE 34 BIS	E.D	02/07/2004	05/10/2004	P.C	28/06/2005	P.U	23/05/2006	18/01/2007
LOJA	AREA LA BARRA	MODIF PUNTUAL	10/08/1999	05/06/2001	P.C	20/03/2006*	P.U	30/04/2003	04/10/2005

El Arquitecto Municipal

La Jefa del Servicio Jurídico

V/B
La Secretaría General

Los datos obrantes en la siguiente tabla coinciden con los que figuran en los expedientes que se reflejan en la misma

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOJA DE LA R.N.N.S.S. DE LOJA

NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO NOMBRE DEL AMBITO R.N.N.S.S. LOJA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			GESTION		EJECUCION		
		FIGURA PLANEAMIENTO PREVISTA O DESARROLLADA	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA	INSTRUMENTO GESTION PREVISTO O DESARROLLADO	APROBACION	INSTRUMENTO PREVISTO	APROBACION PROYECTO URBANIZACION	RECEPCION DE OBRAS
	SUELO APTO PARA URBANIZAR								
LOJA	AREA 1 LAS FUENTEZUELAS	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 2A LOMA DE LAS ALEGRÍAS	PP ¹	13/09/1994	30/03/1995	P.C	P.U	18/06/1996		
LOJA	AREA 2B (zona no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 2C (zona no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 2D QUINTILLA	PP	17/01/2007	P.C		P.U			
LOJA	AREA 2D-E EL VISO	PP	09/12/1999	10/01/2001	P.C	*PU	21/03/2001	21/03/2001	Parcial (zona norte 8/11/2004)
LOJA	AREA 2C-D-E LA PALMA	PP	19/01/2007	P.C		P.U			
LOJA	AREA 2D-E (zona no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 2E LAS PEÑAS SUR	PP	11/04/2001	23/08/2004	P.C	P.U	13/03/2008		
LOJA	AREA 4 LA JOYA	PP	18/06/1996	29/09/2000	P.C	P.U	31/01/2002		
LOJA	AREA 5 EL FIERAL	PP	17/07/2003	08/10/2004	P.C	P.U	21/02/2007		
LOJA	AREA 6	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 12	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 13 (zona norte no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 13 (zona sur no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 13 EL BATÁN	PP	19/03/2003	01/06/2004	P.C	P.U			
LOJA	AREA 14 (zona oeste no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 14 (zona este no desarrollada)	PP		P.C		P.U			
LOJA	AREA 14 MANZANIL II	PP ²	30/03/1998	17/12/1998	PC ²	P.U	7/02/2000	01/06/2004	
LOJA	AREA 14 LOJA 6	PP	04/01/2007	15/01/2008	P.C	P.U			
LOJA	AREA 14 COOP. SAN ISIDRO	PP	11/06/1999	6/06/2000	P.C	P.U	08/09/2000	08/09/2000	02/12/2008
LOJA	AREA 16 LA CAMONILLA	PP	28/06/2006	05/05/2008	P.C	P.U			

1- El Plan Parcial del AREA 2 denominado "Loma de las Alegrias", cuenta con una Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 19/12/1997
 2- El Plan Parcial del AREA 14 denominado "Manzanil II", cuenta con una Modificación Puntual de Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 03/07/2001, y con una Modificación del Proyecto de Compensación aprobada definitivamente con fecha 28/05/2001

El Arquitecto Municipal

La Jefa del Servicio Jurídico


 Vº Bº
 La Secretaría General

Los datos obrantes en la siguiente tabla coinciden con los que figuran en los distintos expedientes que se reflejan en la misma

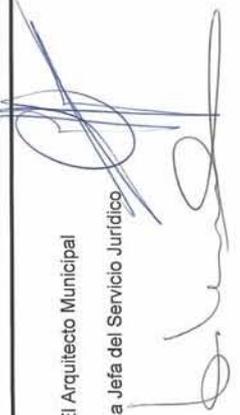
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOJA DE LA R.N.N.S.S. DE LOJA

NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO NOMBRE DEL ÁMBITO R.N.N.S.S.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			GESTION		EJECUCION		
		FIGURA PLANEAMIENTO PREVISTA O DESARROLLADA	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA	INSTRUMENTO GESTION O DESARROLLADO	APROBACION	INSTRUMENTO PREVISTO	APROBACION PROYECTO URBANIZACION	RECEPCION DE OBRAS
SUELO URBANO									
CERRO VIDRIERO	UE-27				P.C		P.U		
CERRO VIDRIERO	UE-29 A				P.C		P.U		
CERRO VIDRIERO	UE-29 B				P.C		P.U		
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
CERRO VIDRIERO	AREA 11 PP EN CERRO VIDRIERO	PP	02/02/1999	07/03/2000	P.C	19/08/2002	P.U	09/09/2000	01/04/2008
CERRO VIDRIERO	AREA 11 (zona no desarrollada)	PP			P.C		P.U		
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
PLINES	AREA 15 POL. FUENTESANTA	PP ³	31/07/1996	19/12/1997	P.C	15/01/1998	P.U	23/06/1997	07/09/1999
PLINES	AREA 15 HIERROS GAMIZ	PP	31/07/1996	27/04/1998	P.C	15/09/1998	P.U	23/06/1997	
PLINES	AREA 15 (zona no desarrollada)	PP			P.C		P.U		
SUELO URBANO									
CUESTA LA PALMA	UE-17	ED			P.C		P.U		
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
CUESTA LA PALMA	AREA 17	PP	25/05/2007	04/11/2008					
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
EL CHORRILLO	AREA 10	PP	12/01/2006		P.C		P.U		
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
ELENA Y OTROS	AREA 7. ELENA	PP	06/11/2006		P.C		P.U		
ELENA Y OTROS	AREA 7 (zona no desarrollada)	PP							

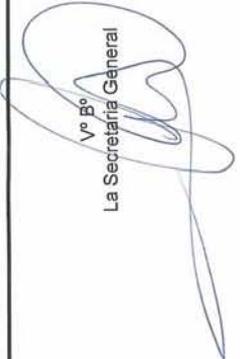
3 - El Plan Parcial del ÁREA 15 denominado "Polígono Fuente Santa" cuenta con una Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 03/07/2001

El Arquitecto Municipal

La Jefe del Servicio Jurídico



Vº Bº
La Secretaría General



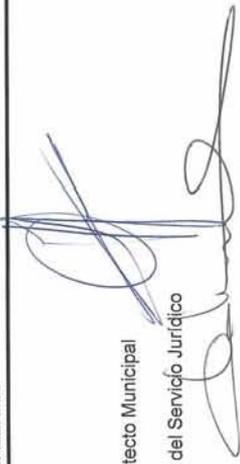
Los datos obrantes en la siguiente tabla coinciden con los que figuran en los distintos expedientes que se reflejan en la misma

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJA DE LA R.N.N.S.S. DE LOJA

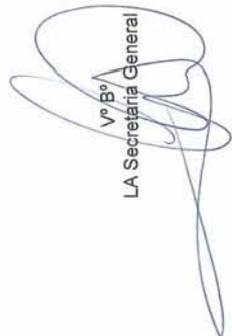
NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO NOMBRE DEL AMBIENTO R.N.N.S.S.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			GESTION		EJECUCION		
		FIGURA PLANEAMIENTO PREVISTA O DESARROLLADA	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA	INSTRUMENTO GESTION PREVISTO O DESARROLLADO	APROBACION	INSTRUMENTO PREVISTO	APROBACION PROYECTO URBANIZACION	RECEPCION DE OBRAS
SUELO URBANO									
FUENTE CAMACHO	UE-30 (FC)				P.C	21/04/1998	P.U	05/09/1998	07/10/2003
FUENTE CAMACHO	UE-31 (FC)				P.C		P.U		
SUELO URBANO									
LA FABRICA	UE-22				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997	02/10/2007
LA FABRICA	UE-23				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997	02/10/2007
LA FABRICA	UE-24				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997	04/11/1999
LA FABRICA	UE-28				*PC	04/02/2003	P.U	03/02/2003	09/09/2008
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
RIOFRIO	AREA 8 A EL MOLINILLO	PP	29/06/2005	03/06/2008	P.C		P.U		
RIOFRIO	AREA 8B	PP			P.C		P.U		
RIOFRIO	AREA 8C RESIDENCIAL RIOFRIO	PP	18/12/2006	02/07/2008	P.C		P.U		
RIOFRIO	AREA 8D	PP			P.C		P.U		
SUELO URBANO									
VENTA DEL RAYO	UE-15	ED			P.C		P.U		
VENTA DEL RAYO	UE-16	ED	02/02/2006	04/04/2006	0	04/08/2006	P.U	28/04/2006	
SUELO URBANO									
VENTAS DE STA.BARBARA	UE-25	ED	24/03/2009		P.C		P.U		
SUELO APTO PARA URBANIZAR									
VENTAS DE STA.BARBARA	AREA 9	PP	23/02/2004	07/06/2005	PR	31/08/2006	P.U	16/10/2006	11/02/2008
SUELO URBANO									
VENTORROS DE BALERMA	UE-10	ED			P.C		P.U		

El Arquitecto Municipal

LA Jefa del Servicio Jurídico



Vº Bº
LA Secretarìa General



C. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

C.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La adaptación de la clasificación del suelo del término municipal de Loja, debe atenerse a los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Primera de la L.O.U.A., y desarrollados en el artículo 4 del Decreto 11/2008:

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.*
- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.*
En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

2. Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

- a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.*
- b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.*
- c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.*

3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrenvenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4. Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

C.1.1. SUELO URBANO.

C.1.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

De acuerdo a los anteriores criterios (artículo 4.1.a del Decreto 11/2008), el presente documento de Adaptación Parcial, considera como suelo urbano consolidado las siguientes situaciones:

1.

La totalidad del suelo urbano directo delimitado en la vigente Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento (R.NN.SS.) del término municipal de Loja, a excepción de aquellos vacíos urbanos de extensión superficial significativa no incluidos en unidades de ejecución y que carecen de trazado de infraestructuras de servicios imposibilitando el ejercicio del derecho a la edificación en los mismos.

2.

El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano por la R.NN.SS. del término municipal de Loja estando éstas ya desarrolladas; es decir, que a la fecha cuentan, en el caso de que así lo previera la R.NN.SS. del término municipal de Loja, con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, se encuentran gestionadas y se han producido, en su caso, las cesiones de suelo previstas en la citada R.NN.SS., y se encuentran ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, habiendo sido éstas recibidas por el Ayuntamiento de Loja.

Se encuentran en este supuesto, las siguientes unidades de ejecución:

NÚCLEO DE LOJA

UE-1

UE-3

UE-6

UE-12b

UE-12c

UE-19

UE-26

UE-34bis

UE-MP "La Barra"

NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO

UE-30

NÚCLEO DE LA FÁBRICA

UE-22

UE-23

UE-24

UE-28

3.

Los sectores de suelo apto para urbanizar previstos en la R.NN.SS. del término municipal de Loja que cuentan a la fecha con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado hasta la aprobación del Proyecto de Compensación o Reparcelación, que han producido las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas para espacios libres, equipamientos y materialización a favor del Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento objetivo fijado (10% en la actualidad), y que tienen ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, habiendo sido éstas recibidas por el Ayuntamiento de Loja.

Se encuentran en este supuesto:

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO Y PLINES)

ÁREA 14. Plan Parcial de Ordenación “Manzanil II”.

ÁREA 14. Plan Parcial de Ordenación “Cooperativa San Isidro”

ÁREA 11. Plan Parcial de Ordenación “Cerro Vidriero”.

ÁREA 15. Plan Parcial de Ordenación “ Polígono Industrial de Fuente Santa”

NÚCLEO DE VENTAS DE SANTA BÁRBARA

ÁREA 9. Plan Parcial de Ordenación “Jardines de Santa Bárbara”.

C.1.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CONDICIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De acuerdo con los criterios del artículo 4.1.b del Decreto 11/2008, constituye el suelo urbano no consolidado del municipio de Loja el comprendido en alguno de los siguientes supuestos:

1.

El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano por la R.NN.SS. de Loja y no desarrolladas hasta la fecha, aun cuando tuviesen iniciado su proceso de tramitación; es decir, en dichas Unidades de Ejecución concurren todas o alguna de las circunstancias que se señalan a continuación:

- No cuentan con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en el caso de que así lo exigiera la ficha incluida en la R.NN.SS. de Loja, o carecen de ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.
- No cuentan con instrumento de gestión aprobado definitivamente.
- No han realizado las cesiones de suelo previstas en su correspondiente ficha incluida en la R.NN.SS.
- No se encuentran ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.
- No han sido recibidas las obras de manera total y definitiva por el Ayuntamiento de Loja.

En este supuesto se encuentran las siguientes Unidades de Ejecución de la R.NN.SS. de Loja:

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO)

UE-2

UE-4

UE-5

UE-7

UE-8

UE-9

UE-11

UE-12A

UE-13

UE-14

UE-18

UE-21

UE-27 (Cerro Vidriero)

UE-29A (Cerro Vidriero)

UE-29B (Cerro Vidriero)

UE-32

UE-33

UE-34

NÚCLEO DE CUESTA LA PALMA
UE-17

NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO
UE-31

NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO
UE-15
UE-16

NÚCLEO DE VENTAS DE SANTA BÁRBARA
UE-25

2.

Aquellos suelos, que aunque se encuentran clasificados como urbanos, y por tanto incluidos dentro de la delimitación de dicha clase de suelo en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, y no estando incluidos en ninguna de las unidades de ejecución delimitadas por dicho documento carecen de las características propias del suelo urbano consolidado definidas en el artículo 45 de la vigente LOUA, bien por no encontrarse aún urbanizados, o por carecer la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o no contar los mismos con las características y proporciones adecuadas para servir a la edificación que ya exista o haya de construirse.

Se encuentran en dicha situación los siguientes ámbitos:

NÚCLEO DE LOJA

- Vacío en suelo urbano al oeste del barrio de la Alfaguara, junto a los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-11, en el entorno del curso del arroyo de la Alfaguara.
- Vacío en suelo urbano vinculado a la calle Mesón de Arroyo, en el acceso oeste al núcleo de Loja, carente de ordenación en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, de difíciles condiciones topográficas.
- Zona que ocupó la antigua Cooperativa Olivarera Santa Bárbara, comprendida entre la avenida Rafael Pérez del Álamo y la vega del río Genil, en las inmediaciones de la parroquia de Santa Clara.
- Vacío en suelo urbano en la cabeza sur del nuevo puente de Aliatar, con algunas edificaciones existentes, afectado por el trazado del mismo y con imposibilidad de materialización de la ordenación prevista en el documento de R.NN.SS. de Loja.

NOTA: Dos de los vacíos señalados, el correspondiente a la zona de la antigua Cooperativa Olivarera de Santa Bárbara, y el ubicado en la cabeza sur del nuevo Puente Aliatar, pueden verse en el futuro afectados por el trazado definitivo del proyecto de obras pendiente de aprobación definitiva correspondiente al trazado de la variante de la A-4154 a su paso por el núcleo de Loja que unirá la cabeza sur del Puente de Aliatar con el acceso a Loja por el este.

NÚCLEO DE LA BOBADILLA

Como se ha indicado en el punto B de la presente Memoria, la R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, delimitó como suelo urbano tres bolsas discontinuas en el paraje de La Bobadilla, donde se llevó a cabo la construcción de un edificio hotelero, el Hotel La Bobadilla (agotando dicha construcción la edificabilidad máxima autorizada, computando para ello la totalidad de la superficie clasificada como urbana en las tres bolsa discontinuas mencionadas), careciendo el resto de los suelos clasificados como urbanos y no ocupados por dicha instalación de condición de suelos urbanos consolidados, al carecer de urbanización los mismos y conservar su carácter de no transformados.

DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL DOCUMENTO DE R.NN.SS. DE LOJA NO DESARROLLADAS

Atendiendo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 17 de la vigente LOUA, se identifican como sectores, dado bien su condición periférica, o de vacíos relevantes, o con extensión idónea para su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo establecido en la LOUA, los siguientes ámbitos que aún no han iniciado su desarrollo:

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO)

UE-2

UE-14

NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO

UE-15

El resto de las Unidades de Ejecución de la R.NN.SS. no desarrolladas, continuarán con sus instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución, si ya hubiesen iniciado su tramitación (caso de que cuenten con Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización –cuando sólo se hubiese exigido este último por parte del documento de R.NN.SS. de Loja-, al menos aprobados inicialmente); en caso de que no se hubiese iniciado la misma, se atenderán las determinaciones establecidas para cada ámbito por el documento de R.NN.SS. de Loja, si bien siempre será exigible la redacción de un Estudio de Detalle para precisar la ordenación pormenorizada, fijación de alineaciones y estudio de volúmenes necesarios, y situación de la reserva de viviendas protegidas exigible por aplicación de la vigente LOUA.

En el caso de los ámbitos denominados UE-27, UE-29A, UE-29B, en la zona de Cerro Vidriero del núcleo de Loja, dada la existencia de edificaciones que imposibilitan la materialización de los criterios de ordenación previstos en el documento de R.NN.SS. de Loja, se considera más apropiada la redacción de un Plan Especial para su desarrollo.

OTROS ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el caso del suelo urbano no consolidado del núcleo de La Bobadilla, se considera adecuada la redacción de un Plan Especial cuyo objetivo sea la dotación de urbanización a los terrenos que carecen de la misma

Para cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado considerados en el núcleo de Loja, y que no se encontraban incluidos en Unidades de Ejecución en suelo urbano por el documento de R.NN.SS. de Loja, se considera igualmente oportuna la redacción de un Plan Especial que resuelva su ordenación, gestión y ejecución.

C.1.2. SUELO URBANIZABLE.

C.1.2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Se considerará suelo urbanizable ordenado (artículo 4.2.a del Decreto 11/2008) del municipio de Loja el incluido como suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. de Loja que cuenta como mínimo a la fecha con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

Se encuentran en dicho supuesto:

NÚCLEO DE LOJA

ÁREA 2A. Plan Parcial de Ordenación “Loma de las Alegrías”.

ÁREA 2 D/E. Plan Parcial de Ordenación “El Viso”.

ÁREA 2E. Plan Parcial de Ordenación “Las Peñas Sur”.

ÁREA 4. Plan Parcial de Ordenación “La Joya”.

ÁREA 5. Plan Parcial de Ordenación “El Ferial”.

ÁREA 13. Plan Parcial de Ordenación “El Batán”

ÁREA 14. Plan Parcial de Ordenación “Loja 6”.

ÁREA 15. Plan Parcial de Ordenación “Hierros Gámiz”.

NÚCLEO DE RIOFRÍO

ÁREA 8A. Plan Parcial de Ordenación “El Molinillo”.

ÁREA 8C. Plan Parcial de Ordenación “Residencial Riofrío”.

Dichos ámbitos continuarán su desarrollo conforme las previsiones de los correspondiente Planes Parciales de Ordenación aprobados definitivamente.

C.1.2.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se clasifica en este documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja como suelo urbanizable sectorizado (artículo 4.2.b del Decreto 11/2008), el incluido como suelo apto para urbanizar en el documento de R.NN.SS. del término municipal de Loja que no han alcanzado su ordenación pormenorizada mediante la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación, delimitándose como sector para su correspondiente desarrollo mediante un Plan Parcial de Ordenación. Se incluyen también en esta categoría aquellos sectores de suelo apto para urbanizar según el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, que habiendo iniciado a la fecha la tramitación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, éste no ha alcanzado su aprobación definitiva.

Se ha respetado la sectorización de facto de aquellos suelos que a la fecha ya habían iniciado la tramitación de sus figuras de planeamiento de desarrollo, y se ha considerado para el resto, las áreas señaladas en el documento de R.NN.SS. de Loja dentro del suelo entonces denominado apto para urbanizar. En aquellas donde se hubiesen ya desarrollado parte de los suelos, mediante sus correspondiente Planes Parciales de Ordenación, se ha considerado la situación más idónea y acorde para su sectorización conforme al espíritu y criterios del documento aprobado en su momento de R.NN.SS. de Loja.

Se consideran los siguientes sectores en suelo urbanizable (identificados mediante la denominación de las ÁREAS del documento de R.NN.SS. de Loja, indicándose, a su vez, las denominaciones de los Planes Parciales de Ordenación que, en su caso, se encuentran aprobados inicialmente):

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO Y PLINES)

ÁREA 1.

ÁREA 2B.

ÁREA 2 C/D/E. Plan Parcial de Ordenación “La Palma”.

ÁREA 2 C/D/E. Plan Parcial de Ordenación “La Quintilla”.

ÁREA 2 D/E.

ÁREA 6.

ÁREA 11 (Cerro Vidriero)

ÁREA 13 NORTE.

ÁREA 13 SUR.

ÁREA 14 OESTE.

ÁREA 14 ESTE.

ÁREA 15 (Plines)

NÚCLEO DE ELENA Y OTROS

ÁREA 7. Plan Parcial de Ordenación “Elena”.

ÁREA 7.

NÚCLEO DE RIOFRÍO

ÁREA 8B.

ÁREA 8D

NÚCLEO EL CHORRILLO

ÁREA 10. Plan Parcial de Ordenación “El Chorrillo”

Los ámbitos que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente, continuarán el desarrollo de dicha figura de planeamiento.

Para el resto, se procederá a la redacción del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, conforme a las disposiciones y previsiones dispuestas en la vigente LOUA.

C.1.2.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

En el caso de la denominada ÁREA 12 del suelo clasificado apto para urbanizar en la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993, se establecía un uso global terciario-residencial, asociándole una superficie de 18,30 Ha, sin fijación de sector alguno.

Además, aunque en dicho documento de R.NN.SS. de Loja se fijaba una edificabilidad global (0,30 m²/m²), y se establecía una relación de usos permitidos (señalando el uso hotelero como dominante, compatible con usos deportivos, comerciales, los de servicio propios del uso dominante, docentes, institucionales, de equipamientos), entre ellos se contempla el uso de viviendas aisladas o en formaciones aisladas de conjuntos de viviendas (todas con carácter residencial no permanente o residencial comunitario), sin establecerse límite de densidad de viviendas o número máximo para las mismas.

Dicho suelo será considerado como suelo urbanizable no sectorizado, estableciendo como usos prohibidos los que no se encuentran señalados en la relación de usos dominantes, compatibles y permitidos del actual documento de R.NN.SS., y como condiciones de desarrollo que cualquiera de los sectores a determinar por el correspondiente Plan de Sectorización no superará en ningún caso la edificabilidad global de 0,30 m²/m², atendiendo además para la formulación del citado Plan a las condiciones de programación y gestión establecidas en la presente Memoria.

C.1.3. SUELO NO URBANIZABLE.

El resto del suelo del municipio de Loja se clasifica como suelo no urbanizable con las categorías y subcategorías que se detallan a continuación.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Dentro de los suelos clasificados como no urbanizables en el término municipal de Loja, conforme a lo señalado en el artículo 46.2 de la vigente LOUA, se consideran incluidos en la categoría de Especial Protección por Legislación Específica los siguientes suelos:

- Los bienes con condición de dominios públicos naturales, incluyendo sus limitaciones y servidumbres conforme a la legislación sectorial vigente de aplicación, cuyo régimen jurídico demanda, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características, conforme a lo señalado en el artículo 46.1.a de la vigente LOUA; para el caso del término municipal de Loja se incluyen:
 - o La red hídrica superficial.
 - o El Monumento Natural de “Los Infiernos” de Loja.

- Los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluyendo las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente general, conforme a lo señalado en el artículo 46.1.b de la vigente LOUA; para el caso del término de Loja se incluyen:
 - o Ámbitos de Protección Especial Compatible del vigente PEPMF de la provincia de Granada:
 - PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
 - CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
 - CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
 - AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
 - RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Riofrío.
 - o Elementos incoados o declarados BIC ubicados en suelo no urbanizable del término municipal de Loja:
 - Casa el Jardín de Narváez: Jardines.
BIC. Tipología: Jardín Histórico.
 - Castillo de Turrus.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Castillo del Cortijo del Aire.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Tajos de Lillo.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de Abar.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de Agigampi, o Agicampe.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de Riofrío.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de la Martilla.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de la Palma.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre de las Salinas.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre del Aire.

- BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre del Cerro Balcón.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre del Cortijo Viejo.
BIC. Tipología: Monumento.
 - Torre del Rayo.
Tipología: Monumento.
- Las vías pecuarias que discurren por el término municipal de Loja, que responderán a las determinaciones y regulaciones de su legislación sectorial específica vigente de aplicación:
 - Vías pecuarias par las que a la fecha, se ha producido el deslinde por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía:
 - Cañada Real de Sevilla a Granada.
 - Tramo I. Deslindado, pendiente de Resolución.
 - Tramo II. Deslindado con Resolución de la Secretaría General Técnica de 20 de octubre de 2005, publicada en BOJA nº 237/2005 de 5 de diciembre.
 - Cordel de Huétor y Granada.
 - Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.
 - Cordel de Montefrío.
 - Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General Técnica de 8 de julio de 2005, publicada en el BOJA Nº 121/2005 de 5 de agosto.
 - Cordel de Iznájar.
 - Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General de 12 de septiembre de 2000, publicada en el BOJA nº121/2000 de 21 de octubre.
 - Colada de Plines.
 - Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.
 - Vereda de Alfarnate.
 - Vía pecuaria deslindada en un tramo, pendiente de Resolución.
 - Resto de las vías pecuarias no deslindadas por la Consejería de Medio Ambiente a la fecha:
 - Cordel de Málaga.
 - Vereda de Camacho y Fuente de la Lana.
 - Vereda de Archidona a Ventorro Juanela.
 - Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino.
 - Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia.
 - Colada de Durmientes y La Torre.
 - Colada del Caminillo.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 46.2.c de la vigente Ley del Suelo, se incluyen dentro de esta categoría el resto de los suelos no urbanizables del término municipal de Loja, contemplándose además las subcategorías correspondientes a las zonas delimitadas en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 2003, donde establecían tres ámbitos diferenciados dentro del suelo no urbanizable, denominadas Zonas de Protección A, B y C, las cuales aparecen grafiadas en los planos 3.2 y 3.3 de la R.NN.SS. de Loja, denominados “Planos de Delimitación Áreas de Protección”.

C.1.4. TABLAS DE CLASES DE SUELO.

Las siguientes TABLAS DE CLASES DE SUELO explicitan, de manera ordenada e individualizada por núcleos y para cada una de los ámbitos delimitados en suelo urbano y urbanizable en el presente documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja, el estado a la fecha de sus diferentes instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución, conforme a la información, en su caso, de los expedientes administrativos municipales correspondientes, concluyendo con la asignación a cada uno de ellos de la clase de suelo que le corresponde en aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Debe considerarse en la interpretación de la nomenclatura de la misma:

ED- Estudio de Detalle.

PP- Plan Parcial.

PC- Proyecto de Compensación.

PR- Proyecto de Reparcelación.

PU- Proyecto de Urbanización.

SUC- Suelo urbano consolidado.

SUNC- Suelo urbano no consolidado

SUNC*- Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

SUNC**-Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

SURBO - Suelo urbanizable ordenado.

SURBS - Suelo urbanizable sectorizado.

SURBS*- Suelo urbanizable sectorizado con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007.

SURBN – Suelo urbanizable no sectorizado

Además de los ámbitos incluidos en las referidas tablas, todos ellos ya delimitados o definidos en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, debe recordarse la consideración de los ámbitos de suelo urbano no consolidado descritos con anterioridad para los núcleos de Loja (zonas de Mesón de Arroyo, Alfaguara, Cabeza Sur del Puente Aliatara y Santa Bárbara) y La Bobadilla.

Los 4 ámbitos de suelo urbano no consolidado antes referidos para el núcleo de Loja contarían con uso global residencial, mientras que para el suelo no consolidado de La Bobadilla el uso global a considerar sería terciario.

NUCLEO	CLASIFICACION SUELO s/R.NN.SS. NOMBRE DEL AMBITO s/R.NN.SS.	USO GLOBAL s/R.NN.SS.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO s/R.NN.SS.		GESTION Ss/R.NN.SS.		EJECUCION s/R.NN.SS.			CLASE DE SUELO EN ADAPTACION PARCIAL a LOUA de R.NN.SS. LOJA
			FIGURA PLANEAM. PREVISTA O DESARROLL.	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA	INSTRUM. GESTION PREVISTO O DESARROLL.	APROBACION	INSTRUM. PREVISTO	APROBACION PROYECTO URBANIZAC.	
SUELO URBANO										
LOJA	UE-1	RESIDENCIAL	ED	06/09/2002	05/11/2002	CONVENIO	66/09/2002	17/03/2003	14/10/2005	SUC
LOJA	UE-2	INDUSTRIAL								SUNC
LOJA	UE-3	RESIDENCIAL	ED	18/08/2000	03/10/2000	P.C	24/07/2000	06/11/2000	06/09/2005	SUC
LOJA	UE-4	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE-5	RESIDENCIAL				P.C.				SUNC
LOJA	UE-6	RESIDENCIAL						05/07/1994	18/01/2005	SUC
LOJA	UE-7	RESIDENCIAL	ED			P.C				SUNC
LOJA	UE-8	RESIDENCIAL	ED	08/11/2005	04/04/2006	P.C	03/03/2006	09/04/2008		SUNC**
LOJA	UE-9	RESIDENCIAL				P.C	19/01/2007	04/12/2007		SUNC**
LOJA	UE-11	RESIDENCIAL				P.C				SUNC
LOJA	UE-12a	RESIDENCIAL	ED	10/09/2004	18/01/2005	P.C	07/09/2007	04/10/2007		SUNC**
LOJA	UE-12b	RESIDENCIAL	ED	06/08/2002	05/11/2002	P.C		30/07/2003	12/09/2006	SUC
LOJA	UE-12c	RESIDENCIAL				P.C	03/11/2000	02/01/2001	Urbanización ejecutada	SUC
LOJA	UE-13	RESIDENCIAL	ED	01/12/1998	10/08/1999	P.C	23/08/1999	02/09/1999	Recepción parcial solo de una zona 11/03/2008	SUNC**
LOJA	UE-14	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE-18	RESIDENCIAL	ED	18/05/2006						SUNC*
LOJA	UE-19	RESIDENCIAL	MODIF. PUNTUAL	21/09/1995	19/12/1997	P.C	11/07/1995	11/07/1995	Urbanización ejecutada	SUC
LOJA	UE-21	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE-26	RESIDENCIAL				CONVENIO	05/08/1992	01/08/1995	21/04/1998	SUC
LOJA	UE-32	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE-33	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE-34	RESIDENCIAL								SUNC
LOJA	UE 34 BIS	RESIDENCIAL	ED	02/07/2004	05/10/2004	P.C	28/06/2005	23/05/2006	18/01/2007	SUC
LOJA	AREA LA BARRA	INDUSTRIAL	MODIF PUNTUAL	10/08/1999	05/06/2001	P.C ²	20/03/2006	30/04/2003	04/10/2005	SUC

SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC* - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente / SUNC** - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente / SURBS - Suelo urbanizable sectorizado / SURBS* - Suelo urbanizable sectorizado con aprobación inicial de PP antes del 20-01-2007 / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SUREN - Suelo urbanizable no sectorizado

p-Sa aprobó un primer Proyecto de Corrección con fecha 30/04/2004, que sufrió una modificación aprobada con fecha 20/03/2006.

NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO s/R.NN.SS. NOMBRE DEL ÁMBITO s/R.NN.SS.	USO GLOBAL s/R.NN.SS.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO s/R.NN.SS.			GESTIÓN Ss/R.NN.SS.			EJECUCIÓN s/R.NN.SS.			CLASE DE SUELO EN ADAPTACIÓN PARCIAL a LOJA de R.NN.SS., LOJA
			FIGURA PLANEAM. PREVISTA O DESARROLL.	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	INSTRUM. GESTIÓN PREVISTO O DESARROLL.	APROBACIÓN	INSTRUM. PREVISTO	APROBACIÓN PROYECTO URBANIZAC.	RECEPCIÓN DE OBRAS		
SUELO URBANO												
CERRO VIDRIERO	UE-27	RESIDENCIAL				P.C			P.U			SUNC
CERRO VIDRIERO	UE-29 A	RESIDENCIAL				P.C			P.U			SUNC
CERRO VIDRIERO	UE-29 B	RESIDENCIAL				P.C			P.U			SUNC
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
CERRO VIDRIERO	AREA 11 PP EN CERRO VIDRIERO	RESIDENCIAL	PP	02/02/1999	07/03/2000	P.C	19/08/2002		P.U	09/09/2000	01/04/2008	SUC
CERRO VIDRIERO	AREA 11 (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	PP			P.C			P.U			SURBS
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
PLINES	AREA 15 POL. FUENTESANTA	INDUSTRIAL	PP ³	31/07/1996	19/12/1997	P.C	15/01/1998		P.U	21/01/1997	23/06/1997	SUC
PLINES	AREA 15 HIERROS GAMIZ	INDUSTRIAL	PP	31/07/1996	27/04/1998	P.C	15/09/1998		P.U	23/06/1997		SURBO
PLINES	AREA 15 (zona no desarrollada)	INDUSTRIAL	PP			P.C			P.U			SURBS
SUELO URBANO												
CUESTA LA PALMA	UE-17	RESIDENCIAL	ED			P.C			P.U			SUNC
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
CUESTA LA PALMA	AREA 17	TERCIARIO	PP	25/05/2007	04/11/2008							SURBO
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
EL CHORRILLO	AREA 10	RESIDENCIAL	PP	12/01/2006		P.C			P.U			SURBS*
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
ELENA Y OTROS	AREA 7. ELENA	RESIDENCIAL	PP	06/11/2006		P.C			P.U			SURBS*
ELENA Y OTROS	AREA 7 (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	PP									SURBS

SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente / SURBO - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente / SURBS* - Suelo urbanizable sectorizado / SURBS - Suelo urbanizable no sectorizado con aprobación inicial de PP antes del 20-01-2007 / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SURBN - Suelo urbanizable no sectorizado

3 - El Plan Parcial del AREA 15 denominado "Polígono Fuente Santa" cuenta con una Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 03/07/2001

NUCLEO	CLASIFICACIÓN SUELO s/R.NN.SS. NOMBRE DEL ÁMBITO s/R.NN.SS.	USO GLOBAL s/R.NN.SS.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO s/R.NN.SS.			GESTIÓN Ss/R.NN.SS.		EJECUCIÓN s/R.NN.SS.			CLASE DE SUELO EN ADAPTACIÓN PARCIAL a LOJA de R.NN.SS. LOJA	
			FIGURA PLANEAM. PREVISTA O DESARROLL.	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN DEFINITIVA	INSTRUM. GESTIÓN PREVISTO O DESARROLL.	APROBACIÓN	INSTRUM. PREVISTO	APROBACIÓN PROYECTO URBANIZAC.	RECEPCIÓN DE OBRAS		
SUELO URBANO												
FUENTE CAMACHO	UE-30 (FC)	RESIDENCIAL				P.C	21/04/1998	P.U	05/09/1998		07/10/2003	SUC
FUENTE CAMACHO	UE-31 (FC)	RESIDENCIAL				P.C		P.U				SUNC
SUELO URBANO												
LA FABRICA	UE-22	RESIDENCIAL				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997		02/10/2007	SUC
LA FABRICA	UE-23	RESIDENCIAL				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997		02/10/2007	SUC
LA FABRICA	UE-24	RESIDENCIAL				CONVENIO	17/09/1997	P.U	21/01/1997		04/11/1999	SUC
LA FABRICA	UE-26	RESIDENCIAL				PC	04/02/2003	P.U	03/02/2003		09/09/2008	SUC
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
RIOFRIO	AREA 8 A EL MOLINILLO	RESIDENCIAL	PP	29/06/2005	03/06/2008	P.C		P.U				SURBO
RIOFRIO	AREA 8B	RESIDENCIAL	PP			P.C		P.U				SURBS
RIOFRIO	AREA 8C RESIDENCIAL RIOFRIO	RESIDENCIAL	PP	18/12/2006	02/07/2008	P.C		P.U				SURBO
RIOFRIO	AREA 8D	RESIDENCIAL	PP			P.C		P.U				SURBS
SUELO URBANO												
VENTA DEL RAYO	UE-15	RESIDENCIAL	ED			P.C		P.U				SUNC
VENTA DEL RAYO	UE-16	RESIDENCIAL	ED	02/02/2006	04/04/2006	P.C.		P.U	28/04/2006			SUNC**
SUELO URBANO												
VENTAS DE STA BARBARA	UE-25	RESIDENCIAL	ED	24/03/2009		P.C		P.U				SUNC*
SUELO APTO PARA URBANIZAR												
VENTAS DE STA BARBARA	AREA 9	RESIDENCIAL	PP	25/02/2004	07/06/2005	PR		P.U	16/10/2006		11/02/2008	SUC
SUELO URBANO												
VENTORROS DE BALEMA	UE-10	RESIDENCIAL	ED			P.C		P.U				SUNC

SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC - Suelo urbano no consolidado / SUNC* - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente / SUNC** - Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente / SURBO - Suelo urbanizable sectorizado / SURBS* - Suelo urbanizable sectorizado con aprobación inicial de PP antes del 20-01-2007 / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SURBN - Suelo urbanizable no sectorizado

C.2. DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

C.2.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (R.NN.SS.) del término municipal de Loja, que fue aprobada al amparo del texto refundido de Ley estatal sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio), no recoge, entre sus determinaciones, las correspondientes a la disposición de suelo específicamente destinado a la construcción de vivienda protegida.

El presente documento de Adaptación Parcial debe, pues, establecer las disposiciones necesarias para atender el objetivo expresado en el artículo 9.C de la L.O.U.A.:

- C) *Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.*

Este objetivo se concreta y cuantifica en el artículo 10.1.A.b:

- b) *En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El Decreto 11/2008 desarrolla estas disposiciones, con inclusión de lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en su artículo 3.2.b.

A los efectos del presente documento de adaptación parcial, pues, se establece la obligatoriedad de establecer las reservas de suelo del 30% de la edificabilidad en los siguientes supuestos:

- 1) En todas aquellos ámbitos (áreas o sectores) de suelo urbano no consolidado, de uso global residencial, que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.
- 2) En todos aquellos sectores de suelo urbanizable, de uso global residencial, que no cuentan con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

C.2.2. CONSIDERACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS.

En el caso del municipio de Loja, deberán atender a la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida, conforme a lo señalado por la legislación urbanística vigente de aplicación, los siguientes sectores en suelo urbanizable de uso global residencial que **no cuentan con aprobación inicial de su Plan Parcial de Ordenación con fecha anterior al 20 de enero de 2007**:

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO Y PLINES)

ÁREA 1.

ÁREA 2B.

ÁREA 2 D/E.

ÁREA 6.

ÁREA 11 (Cerro Vidriero)

NÚCLEO DE ELENA Y OTROS

ÁREA 7.

NÚCLEO DE RIOFRÍO

ÁREA 8B.

ÁREA 8D

En estos sectores, se ha considerado un coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida de 0,8 en relación con el de vivienda libre.

Conforme a lo señalado y permitido en el artículo 3.2b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, al objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado para estos suelos por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 17 de mayo de 1993, se han corregido los valores de edificabilidad global y densidad en estos sectores, como queda expresado en las tablas que se adjuntan.

Igualmente, y para facilitar la materialización de las viviendas protegidas a contemplar, se ha incluido en el Anexo al texto normativo que se adjunta con esta Memoria, la posibilidad de contemplar condiciones pormenorizadas adecuadas y complementarias, desde la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, a las señaladas por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 para dichos suelos (por ejemplo, fijación de un menor valor de la superficie mínima de parcela para los terrenos destinados a vivienda protegida, estudio de condiciones de altura, etc.)

En todo caso, la ejecución de un nº de viviendas en dichos sectores por encima del máximo establecido en principio en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, conllevará el aumento proporcional de las superficies destinadas a dotaciones de cesión obligatoria, que deberán en todo caso a tender a lo señalado en el artículo 17.1.2ª de la vigente LOUA

Por el contrario, no tienen que atender a dicha prescripción, aquellos sectores de suelo urbanizable de uso global residencial que **cuentan con aprobación inicial de su Plan Parcial de Ordenación con fecha anterior al 20 de enero de 2007**, que en el caso del municipio de Loja son;

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO Y PLINES)

ÁREA 2 C/D/E. Plan Parcial de Ordenación “La Palma”. (PP con AI de fecha 19/01/2007).

ÁREA 2 C/D/E. Plan Parcial de Ordenación “La Quintilla”. (PP con AI de fecha 17/01/2007)

NÚCLEO DE ELENA Y OTROS

ÁREA 7. Plan Parcial de Ordenación “Elena”. (PP con AI de fecha 06/11/2006)

NÚCLEO EL CHORRILLO

ÁREA 10. Plan Parcial de Ordenación “El Chorrillo”. (PP con AI de fecha 12/01/2006)

C.2.3. CONSIDERACIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

En el caso del municipio de Loja, deberán atender a la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida, conforme a lo señalado por la legislación urbanística vigente de aplicación, los siguientes ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso global residencial que **no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de Adaptación Parcial:**

UE-4
UE-5
UE-7
UE-11
UE-14
UE-21
UE-27 (Cerro Vidriero)
UE-29A (Cerro Vidriero)
UE-29B (Cerro Vidriero)
UE-32
UE-33
UE-34

- Vacío en suelo urbano al oeste del barrio de la Alfaguara, junto a los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-11, en el entorno del curso del arroyo de la Alfaguara.
- Vacío en suelo urbano vinculado a la calle Mesón de Arroyo, en el acceso oeste al núcleo de Loja, carente de ordenación en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado, de difíciles condiciones topográficas.
- Zona que ocupó la antigua Cooperativa Olivarera Santa Bárbara, comprendida entre la avenida Rafael Pérez del Álamo y la vega del río Genil, en las inmediaciones de la parroquia de Santa Clara.
- Vacío en suelo urbano en la cabeza sur del nuevo puente de Aliatar, con algunas edificaciones existentes, afectado por el trazado del mismo y con imposibilidad de materialización de la ordenación prevista en el documento de R.NN.SS. de Loja.

NOTA: Dos de los vacíos señalados, el correspondiente a la zona de la antigua Cooperativa Olivarera de Santa Bárbara, y el ubicado en la cabeza sur del nuevo Puente Aliatar, pueden verse en el futuro afectados por el trazado definitivo del proyecto de obras pendiente de aprobación definitiva correspondiente al trazado de la variante de la A-4154 a su paso por el núcleo de Loja que unirá la cabeza sur del Puente de Aliatar con el acceso a Loja por el este.

NÚCLEO DE FUENTE CAMACHO

UE-31

NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO

UE-15

En estos ámbitos se ha considerado un coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida de 0,8 en relación con el de vivienda libre.

Conforme a lo señalado y permitido en el artículo 3.2b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, al objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado para estos suelos por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 17 de mayo de 1993, se han corregido los valores de edificabilidad global y densidad en estos ámbitos.

Como queda expresado en las tablas que se adjuntan, no se supera en ningún caso los límites establecidos en el artículo 17 de la LOUA de 1 m²/m² para la edificabilidad global y 75 viv/Ha para la densidad en caso de consideración de sectores, y de 1,3 m²/m² para la edificabilidad global y 100 viv/Ha para la densidad en caso de consideración de áreas de reforma.

Es por ello que los ámbitos de suelo urbano no consolidado no desarrollados que estuviesen ya delimitados en la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha de 7 mayo de 1993, y que contasen con una edificabilidad global o una densidad superior a las señaladas en el párrafo anterior, verán los valores de éstas limitados conforme a lo dicho en el párrafo precedente, según lo dispuesto en el artículo 17 de la vigente LOUA, y atendiendo en cada caso a su consideración como sector o área de reforma.

Igualmente, y para facilitar la materialización de las viviendas protegidas a contemplar, se ha incluido en el Anexo al texto normativo que se adjunta con esta Memoria, la posibilidad de contemplar condiciones pormenorizadas adecuadas y complementarias, desde la redacción de los correspondientes instrumentos de ordenación pormenorizada, a las señaladas por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 para dichos suelos (por ejemplo, fijación de un menor valor de la superficie mínima de parcela para los terrenos destinados a vivienda protegida, estudio de adecuación de condiciones de altura, etc.)

En todo caso, la ejecución de un número de viviendas en dichos sectores por encima del máximo establecido en principio en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, conllevará el aumento proporcional de las superficies destinadas a dotaciones de cesión obligatoria fijadas, en su caso, por el citado documento de R.NN.SS. de Loja.

No tienen que atender a dicha prescripción, aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado de uso global residencial que **cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de Adaptación Parcial**, que en el caso del municipio de Loja son;

NÚCLEO DE LOJA (INCLUYENDO CERRO VIDRIERO)

UE-8 (ED con AD de fecha 04/04/2006).

UE-9 (PU exigido aprobado con fecha 04/12/2007, ejecutando obras de urbanización).

UE-12A (ED con AD de fecha 18/01/2005).

UE-13 (ED con AD de fecha 10/08/1999).

UE-18 (ED con AI de fecha 18/05/2006).

NÚCLEO DE VENTA DEL RAYO

UE-16 (ED con AD de fecha 04/04/2006).

NÚCLEO DE VENTAS DE SANTA BÁRBARA

UE-25 (ED con AI de fecha 24/03/2009).

Dichos ámbitos deberán completar su desarrollo conforme a las determinaciones de la ordenación pormenorizada que sea aprobada de manera definitiva.

C.2.4. PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS TRAS LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LA R.NN.SS. DE LOJA.

Se adjuntan TABLAS DE PREVISIONES DE VP.

Considerando los ámbitos (sectores y áreas) de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial que deben obligatoriamente contemplar su reserva, se procede a estimar la edificabilidad máxima de cada una de dichas zonas, una vez corregida la edificabilidad global y la densidad (conforme permite el articulado del Decreto 11/2008, de 22 de enero), mediante un coeficiente de ponderación para la VP de 0,8 en relación con la vivienda libre. De la edificabilidad residencial, un treinta por ciento deberá destinarse a vivienda protegida; se estima una superficie construida media para dichas viviendas protegidas de 100 m², con lo que se obtienen los valores incluidos en las citadas Tablas.

Para el suelo urbano no consolidado obligado a la reserva de VP, se prevén 656 VP, de las que 477 se ubicarían en la ciudad de Loja.

Para el suelo urbanizable sectorizado obligado a la reserva de VP, se prevén 728 VP, de las que 496 se situarían en la ciudad de Loja.

El total de previsión de VP para el municipio asciende a 1.384 VP.

PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. Suelo urbano no consolidado

NUCLEO	IDENTIFIC. ÁREA/SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL SEGÚN R.NN.SS.	Nº VIV. MÁX. según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEF. POND. VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	Nº VIV. VP	Nº MÁX. VIV. según ADAPT.	DENS. según ADAPT.
LOJA	UE-4	RESIDENCIAL	1,10	1,11	95	86	0,80	1,18	39	110	100
LOJA	UE-5	RESIDENCIAL	0,76	0,36	10	13	0,80	0,38	9	16	21
LOJA	UE-7	RESIDENCIAL	0,63	1,43	80	127	0,80	1,30	25	63	100
LOJA	UE-11	RESIDENCIAL	1,34	1,02	125	93	0,80	1,08	44	134	100
LOJA	UE-14	RESIDENCIAL	2,98	1,02	217	73	0,80	1,00	89	224	75
LOJA	UE-21	RESIDENCIAL	0,56	1,82	100	179	0,80	1,30	22	56	100
LOJA	UE-32	RESIDENCIAL	1,43	0,60	42	29	0,80	0,64	27	59	41
LOJA	UE-33	RESIDENCIAL	1,60	1,19	88	55	0,80	1,27	61	126	79
LOJA	UE-34	RESIDENCIAL	0,49	1,01	22	45	0,80	1,08	16	32	66
LOJA	SUNC-MESÓN ARROYO	RESIDENCIAL	0,61	0,63	39	64	0,80	0,67	12	42	68
LOJA	SUNC-ALFAGUARA	RESIDENCIAL	1,22	1,46	179	146	0,80	1,30	48	122	100
LOJA	SUNC-PUENTE ALIATAR	RESIDENCIAL	0,63	1,44	91	144	0,80	1,30	25	63	100
LOJA	SUNC-STA. BÁRBARA	RESIDENCIAL	2,26	0,84	154	68	0,80	0,90	61	166	73
TOTAL VP EN SUNC LOJA									477		
CERRO VIDRIERO	UE-27	RESIDENCIAL	2,17	0,82	88	41	0,80	0,87	56	122	56
CERRO VIDRIERO	UE-29A	RESIDENCIAL	1,07	0,32	8	8	0,80	0,34	11	17	16
CERRO VIDRIERO	UE-29B	RESIDENCIAL	0,89	0,32	7	8	0,80	0,34	9	14	16
TOTAL VP EN SUNC CERRO VIDRIERO									76		
FUENTE CAMACHO	UE-31	RESIDENCIAL	0,45	1,12	11	24	0,80	1,20	16	24	54
TOTAL VP EN SUNC FUENTE CAMACHO									16		
VENTA DEL RAYO	UE-15	RESIDENCIAL	2,71	0,66	89	33	0,80	0,70	57	123	45
TOTAL VP EN SUNC VENTA DEL RAYO									57		
VENTORROS DE	UE-10	RESIDENCIAL	1,69	0,55	46	27	0,80	0,59	30	64	38
TOTAL VP EN SUNC VENTORROS DE BALERMA									30		
TOTAL VP EN SUNC									656		

PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFIC. SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	Nº VIV. MÁXIMO según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VPO	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	Nº MÁX. VP	Nº VIV. MÁXIMO según ADAPT.	DENS. según ADAPT.
LOJA	AREA 1 "Las Fuentezuelas"	RESIDENCIAL	15.40	0.65	770	50	0.80	0.69	319	893	58
LOJA	AREA 2B (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	6.48	0.25	130	20	0.80	0.27	52	148	23
LOJA	AREA 2C (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	2.79	0.40	84	30	0.80	0.43	36	98	35
LOJA	AREA 2D-E (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3.55	0.37	95	27	0.80	0.39	42	113	32
LOJA	AREA 6	RESIDENCIAL	2.95	0.5	88	30	0.80	0.53	47	113	38
							TOTAL VP SURBS LOJA		496		
CERRO VIDRIERO	AREA 11 (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3.60	0.4	90	25	0.80	0.43	46	113	31
							TOTAL VP SURBS CERRO VIDRIERO		46		
RIOFRIO	AREA 8B ¹	RESIDENCIAL	2.33	0.6	93	40	0.80	0.64	45	114	49
RIOFRIO	AREA 8D	RESIDENCIAL	5.60	0.3	112	20	0.80	0.32	54	137	24
							TOTAL VP SURBS RIOFRIO		98		
ELENA Y OTROS	AREA 7. Otros (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	12.50	0.22	200	16	0.80	0.23	88	237	19
							TOTAL VP SURBS OTROS-ELENA		88		
							TOTAL VP SURBS		728		

1- Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

C.3. SISTEMAS GENERALES.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.c del Decreto 11/2008, la Adaptación Parcial, en este apartado, se recoge la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones afectas al destino dotacional público.

Se ha mantenido la clasificación para los sistemas establecida por la R.NN.SS. de Loja aprobada con fecha 7 de mayo de 1993.

C.3.1. SISTEMA GENERAL DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.

C.3.1.1. CARRETERAS.

El documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja recoge los sistemas generales de vías de comunicación-carreteras, incluidos en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, además de aquellos casos de elementos del sistema general de vías de comunicación-carreteras, que se derivan de actuaciones aprobadas sobrevenidas con posterioridad a la citada fecha.

El planeamiento de R.NN.SS de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, recogía las afecciones derivadas de la consideración de las diferentes vías de comunicación que afectaban al término municipal en el momento de su aprobación, con la denominación que las carreteras recibían en la cartografía empleada para su elaboración.

Debe señalarse que se ha producido un cambio de denominación, consecuencia de la transferencia de competencias estatales a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía habida en materia de carreteras, que afecta a la práctica totalidad de las diferentes carreteras que cruzan el término municipal. A continuación se refleja en un cuadro la denominación anterior y la actualmente vigente:

<i>Tipo de carretera</i>	<i>Antigua denominación</i>	<i>Tipo de carretera</i>	<i>Actual denominación</i>
<i>Autovía</i>	<i>A-92</i>	<i>Autovía</i>	<i>A-92</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-342</i>	<i>Travesía</i>	<i>Travesía antigua CN-342</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-321 (Tramo norte)</i>	<i>Red Complementaria</i>	<i>A-4154</i>
<i>Carretera Nacional</i>	<i>CN-321 (Tramo sur)</i>	<i>Red Intercomarcal</i>	<i>A-341</i>
<i>Comarcal</i>	<i>CC-334</i>	<i>Red Intercomarcal</i>	<i>A-328</i>
<i>Provincial</i>	<i>SO-29</i>	<i>Red Complementaria</i>	<i>A-4402</i>

Tras la aprobación del documento de R.NN.SS. de Loja han sobrevenido una serie de intervenciones en el ámbito de las carreteras, que hacen necesaria la consideración de nuevos elementos pertenecientes al sistema general de vías de comunicación.

Es el caso del nuevo trazado del tramo norte de la antigua CN-321 (hoy A-4154), en su cruce con la línea de ferrocarril al norte del núcleo de Loja, cuyas obras ya ejecutadas han incluido el trazado del nuevo Puente Aliatar sobre el curso del Genil a su paso por el citado núcleo.

NOTA: A la fecha se encuentra pendiente de aprobación el proyecto de obras relativo al trazado alternativo para la citada carretera que uniría la cabeza sur del nuevo Puente de Aliatar con el acceso por el este al núcleo de Loja (lo que descongestionaría de tráfico el actual trazado a través de la Avenida Pérez del Álamo), por lo que no se ha incluido en el documento de Adaptación dicha propuesta hasta su definitiva aprobación.

C.3.1.2. FERROCARRILES.

El documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja recoge los sistemas generales de vías de comunicación-ferrocarriles, incluidos en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, además de aquellos casos de elementos del sistema general de vías de comunicación-ferrocarriles, que se derivan de actuaciones aprobadas sobrevenidas con posterioridad a la citada fecha.

El término municipal de Loja es atravesado de suroeste a este por el actual trazado de la línea de ferrocarril Bobadilla-Granada, tal y como se recogía en la documentación gráfica del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993.

Con posterioridad el término municipal se ha visto afectado por los sucesivos estudios de alternativas de trazado de la línea de alta velocidad en su tramo Antequera-Granada.

Aunque en su momento se aprobó el preceptivo Estudio Informativo, el trazado vinculado a dicha aprobación decayó en gran parte de su recorrido al producirse la elaboración del correspondiente proyecto de obras, al comprobarse la imposibilidad de llevar a cabo la solución propuesta a su paso por el norte del núcleo de Loja por su afección negativa (problemas de contaminación), sobre los recursos hídricos subterráneos de la zona.

A la fecha actual, están en ejecución de obras dos de los tramos aprobados con el citado Estudio Informativo que afectan al oeste del término (desde las inmediaciones del núcleo de Cuesta La Palma hasta el entorno próximo a Venta del Rayo), que quedan reflejados en la documentación de la presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja, estando nuevamente en situación de estudio previo el enlace desde estos tramos en ejecución hasta el límite este del término en dirección a Granada.

C.3.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

La presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja recoge los sistemas generales de espacios libres reflejados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado inicialmente con fecha 7 de mayo de 1993.

Como se ha señalado en apartados anteriores de la presente Memoria, en el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000”, aparecen los sistemas generales de espacios libres ubicados en el entorno del núcleo de Loja:

- Parque periurbano al sur del núcleo de Loja, vinculado al Monte Público atravesado por la autovía A-92.
- Espacios libres de uso público vinculados al curso del río Genil a su paso por Loja.

No obstante, dado que la representación gráfica del plano 1.2 es bastante confusa, se debe también atender a los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución del propio núcleo de Loja y de los diferentes anejos del término municipal, de escala más precisa, para aclarar la ubicación y delimitación de los sistemas generales de espacios libres.

Ante dicha circunstancia cabe anotar:

- En los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución, 4.2, 4.5, 4.6, 4.8 y 4.9, todos ellos a escala 1:2000, y referidos al núcleo principal de Loja, aparece el sistema general de espacios libres vinculado al curso del río Genil a su paso por dicha localidad; ubicado en suelo clasificado como no urbanizable, su extensión es mayor a la reflejada en el plano 1.2, debiendo considerarse más fidedigna la información aportada por estos planos, dada la mayor precisión de la escala de los mismos.
- Igualmente, en el plano de zonificación, usos y unidades de ejecución 4.24, también a escala 1:2000, correspondiente al núcleo de Riofrío, aparece un sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable vinculado al curso del Río Frío a su paso por dicho anejo.

La superficie de los sistemas de espacios libres considerados es la que sigue:

- | | |
|---|-----------|
| - Parque al sur del núcleo de Loja: | 110,60 Ha |
| - Sistema general de espacios libres de las riberas del Genil a su paso por Loja: | 28,74 Ha |
| - Sistema general de espacios libres en Riofrío: | 3,93 Ha |

La superficie total asciende a 143,27 Ha.; teniendo en cuenta que la población del término municipal asciende a 21.196 habitantes (según censo de 2006), la ratio a considerar sería de 67,59 m²/hab, que supera el mínimo establecido –entre 5 y 10 m²/hab- en el artículo 10 de la vigente LOUA para dicho ratio.

C.3.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Se recogen, junto a los sistemas generales de equipamientos reflejados en el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, y atendiendo a los criterios señalados en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aquellos otros equipamientos que por su carácter supramunicipal, o por su función y destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, interés regional o singular, o que, a la vista de la población a la que sirven y su área de influencia, superan el ámbito de una dotación local, deben también considerarse como elementos del sistema general de equipamientos.

En relación con el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, como se ha señalado con anterioridad en el punto B de la presente Memoria, en el plano “1.2. Estructura orgánica. Escala 1:10.000” de dicho documento aparecen los sistemas generales de equipamientos, vinculados al núcleo principal de Loja, distinguiendo:

- Cementerio:
- Mercado de Mayoristas.
- Zona de Centro Comarcal de Salud.
- Instalaciones Colegio Público Alfaguara.
- Instalaciones deportivas municipales ubicadas al sur del núcleo de Loja, limitadas por la travesía de la antigua CN-342.

En los dos últimos casos, nuevamente existe una identificación confusa en el plano mencionado, donde en su leyenda, y de manera errónea, aparece la trama asignada a las dos últimas ubicaciones dentro de los sistemas de espacios libres, aunque con la denominación de Parque Deportivo Público. Como aclaración, en el plano de zonificación, usos y unidades de ejecución 4.2 del núcleo de Loja, a escala 1:2000, ambas situaciones quedan identificadas como equipamientos públicos. Es por ello, que nuevamente considerando la mayor precisión dada por la mayor escala se incluyen ambos como sistemas generales de equipamientos.

También se toman los planos de zonificación, usos y unidades de ejecución a escala 1:2000 como referencia válida para la ubicación y delimitación de todos los sistemas generales de equipamientos señalados en el plano.

Debe anotarse en el caso del Mercado de Mayoristas, la afección que sobre el mismo tiene la ejecución del encauzamiento del río Genil a su paso por el núcleo de Loja, que conlleva su demolición.

Además de los anteriores sistemas generales de equipamientos recogidos en el documento de la R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, se recogen en la presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja los nuevos equipamientos con carácter de sistema general ejecutados desde la citada fecha de aprobación, que aunque ubicados todos ellos en el núcleo de Loja, dan servicio a todo el término, e incluso a la comarca del entorno de influencia, a saber:

- El Centro Hospitalario de Alta Resolución y Especialidades (CHARE), en el núcleo de Loja.
- El nuevo Estadio Municipal e Instalaciones Deportivas Anejas, en el núcleo de Loja.
- El Edificio de los Juzgados en el núcleo de Loja.

Por otro lado, conforme a lo señalado en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y dado que Loja es un municipio de relevancia territorial, pueden considerarse también como sistema general, dado su carácter e interés singular, y por dar servicio a todo el término municipal, el siguiente equipamiento:

- El Edificio Consistorial del Ayuntamiento de Loja, en el núcleo de Loja.

C.3.4. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS.

Como se ha señalado con anterioridad, se hace referencia al sistema general de servicios urbanos en el texto de la Normativa y Ordenanzas del la R.NN.SS. de Loja (texto íntegro de dicha Normativa y Ordenanzas publicado en el BOP de Granada con fecha 10 de abril de 1996), identificándolos con las superficies o edificios destinados a servicios urbanos diversos, tales como abastecimiento, saneamiento, transporte, etc.

Como también se ha señalado, dichos elementos del sistema general de servicios urbanos no cuentan con identificación en la documentación gráfica de los planos del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993 relacionados con elementos estructurantes desde el punto de vista urbanístico, como son los de “Estructura Orgánica” del término municipal y los correspondientes a “Zonificación, Usos y Unidades de Ejecución” de los diferentes núcleos.

Atendiendo a los criterios señalados en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en la presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja se identifican aquellos otros elementos destinados a servicios urbanos que por su carácter supramunicipal, o por su función y destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, interés regional o singular, o que, a la vista de la población a la que sirven y su área de influencia, superan el ámbito de una dotación local, deben considerarse como elementos del sistema general de servicios urbanos (gran parte de ellos ejecutados con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva -7 de mayo de 1993-, del documento de R.NN.SS. de Loja):

- Depósitos de agua de abastecimiento de los núcleos de población.
- Depuradoras de aguas residuales.
- Centros de transferencia de residuos sólidos.
- Subestaciones eléctricas.
- Edificios del transporte:
 - o Los edificios de las Estaciones y Apeaderos de la línea de ferrocarril en servicio que atraviesa el término ubicados en el núcleo de Loja (San Francisco y Loja).
 - o Ubicación del Centro de Transporte Municipal (CTM), aprobada mediante innovación, ubicado junto al nudo de acceso por el suroeste al núcleo de Loja desde la autovía A-92.

NOTA: Conforme EXPTE 456/08, se encuentra actualmente en tramitación, pendiente de aprobación definitiva, una innovación para la consideración del Sistema General del Transporte correspondiente a la Estación de Autobuses, junto al Cuartel de la Guardia Civil en el núcleo de Loja, lo que implicará una alteración con ampliación de superficie del sistema general de espacios libres periurbano situado al sur del citado núcleo, que se ve afectado en su actual superficie por la nueva implantación.

C.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja procede a determinar los usos, densidades y edificabilidades globales en las distintas zonas de suelo urbano, y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

C.4.1. METODOLOGÍA EMPLEADA.

Se ha procedido a fijar y denominar zonas y sectores por núcleo, utilizando para cada uno de éstos unas letras de identificación, seguidas de la denominación de la zona o sector considerados.

C.4.1.1. ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja se ha procedido a la agrupación por zonas homogéneas, deducidas de la propia zonificación o calificación dada por el documento de R.NN.SS. de Loja, que conlleva una determinada edificabilidad asociada, procediéndose en cada núcleo a agrupar aquellos ámbitos con características y valores idénticos.

Para el cálculo de la edificabilidad global se ha procedido a la medición de las superficies netas edificables, aplicándoles las condiciones de zonificación que les asigna la R.NN.SS. de Loja, con sus valores de edificabilidad correspondiente. Obtenida así la edificabilidad total de la zona, se divide por la superficie total del ámbito delimitado para la misma (incluyendo, en su caso, viales, espacios libres de uso público y, en su caso, dotaciones carentes de edificabilidad), obteniendo la edificabilidad global.

Además, se ha procedido a calcular el valor más restrictivo de los siguientes: la división de la edificabilidad residencial total de la zona por una superficie media construida de 100 m² por vivienda, o el resultado de dividir la superficie neta destinada a uso residencial por la condición de parcela mínima de la zonificación correspondiente determinada por la R.NN.SS. de Loja; obtenido así el número máximo de viviendas a considerar, se divide éste por la superficie total del ámbito delimitado obteniendo la densidad de viviendas de la zona en cuestión.

En el caso de que el suelo urbano consolidado proceda del desarrollo de Unidades de Ejecución previstas en la R.NN.SS. de Loja, o de suelos clasificados en su momento como aptos para urbanizar que, tras su oportuno desarrollo cuentan hoy con las condiciones de suelo urbano consolidado, se ha procedido a identificar cada uno de dichos ámbitos con una zona, asignándole los valores de uso, densidad y edificabilidad global que determinaba para los mismos la R.NN.SS. de Loja probada con fecha 7 de mayo de 1993.

C.4.1.2. ZONAS Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Para el suelo urbano no consolidado, se han identificado como zonas aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado que no cuentan con la condición de sectores. Se trata tanto de las Unidades de Ejecución de la R.NN.SS. de Loja no desarrolladas que no cuentan con la condición de sector, como los ámbitos señalados como suelo urbano no consolidado en el núcleo de Loja por el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.

Como ya se ha señalado en el apartado correspondiente a la justificación de las clases de suelo consideradas en la presente Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja, se han considerado, atendiendo a lo señalado en el artículo 17.4 de la vigente LOUA, tres sectores en suelo urbano no consolidado, correspondiente a ámbitos delimitados en dos Unidades de Ejecución ubicadas en el núcleo de Loja, y otra situada en el de Venta del Rayo.

Para el caso de los ámbitos correspondientes a Unidades de Ejecución delimitadas en la R.NN.SS. de Loja, que cuentan con instrumento de ordenación pormenorizada al menos aprobado inicialmente antes de la tramitación de la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, y que por ello no tienen obligatoriedad de atender a la reserva para vivienda protegida establecida en la legislación vigente, se han considerado las determinaciones de uso, densidad y edificabilidades globales señaladas para los mismos en el documento de R.NN.SS. de Loja.

Para los ámbitos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas por la R.NN.SS. de Loja, tanto tengan la consideración de sector o zona por la presente Adaptación Parcial, y que no cuentan con instrumento de ordenación pormenorizada aprobado al menos inicialmente antes de la tramitación de la misma, y por ello deben atender la reserva obligatoria de viviendas protegidas, se ha procedido, conforme a lo señalado y permitido en el artículo 3.2b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y al objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado para estos suelos por el documento de R.NN.SS. de Loja, a corregir los valores de edificabilidad global y densidad de estas zonas asignados por dicha R.NN.SS. de Loja, considerando un coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida de 0,8 en relación con el de vivienda libre.

En el caso de las cuatro zonas identificadas como suelo urbano no consolidado en el núcleo de Loja que no se encontraban incluidas en Unidades de Ejecución en el documento de R.NN.SS. de Loja, al no haber iniciado su desarrollo, y por ello deber de atender la reserva obligatoria de viviendas protegidas, se ha procedido igualmente, conforme a lo señalado y permitido en el artículo 3.2b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y al objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado para estos suelos por el documento de R.NN.SS. de Loja, a corregir los valores de edificabilidad global y densidad de estas zonas asignados por dicho documento, considerando un coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida de 0,8 en relación con el de vivienda libre.

C.4.1.3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Se ha identificado como sector en cada núcleo cada uno de los ámbitos desarrollados mediante Plan Parcial de Ordenación, y cada uno de los restantes sectores fijados por esta Adaptación Parcial, conforme a la justificación expresada en el punto de clases de suelo de la presente Memoria, para los suelos urbanizables sectorizados que aún no han iniciado su desarrollo urbanístico

Para el caso de los sectores de suelo urbanizable ordenado, dado que los mismos cuentan con figura de planeamiento de desarrollo aprobada definitivamente, se consideran los usos, densidades y edificabilidad global asignados a los mismos por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993.

Para los suelos urbanizables sectorizados que cuente con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con fecha anterior al 20 de enero de 2007, y que no tienen la obligatoriedad de contemplar la reserva de vivienda protegida establecida por la legislación vigente, se han mantenido los valores de uso, densidad y edificabilidad global establecidos por el documento de R.NN.SS. de Loja.

Para el resto de suelos urbanizables sectorizados, que deberán contemplar la reserva de vivienda protegida establecida por la legislación vigente, se ha procedido , conforme a lo señalado y permitido en el artículo 3.2b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y al objeto de mantener el aprovechamiento urbanístico otorgado para estos suelos por el documento de R.NN.SS. de Loja, a corregir los valores de edificabilidad global y densidad de estas zonas asignados por dicho documento, considerando un coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida de 0,8 en relación con el de vivienda libre.

C.4.2. TABLAS DE USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Se adjuntan TABLAS DE USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES para las distintas zonas y sectores consideradas en los suelos urbanos y urbanizables en el núcleo de Loja y en el resto de los anejos del término municipal.

La asignación para cada zona o sector contenida en la tabla consta de unas iniciales identificativas del núcleo donde se encuentra, seguidas de la zona o sector con su número correspondiente.

En los planos de usos, densidades y edificabilidades globales del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja quedan delimitadas y reflejadas todas las zonas y sectores consideradas, con la misma identificación contenida en la tabla.

USOS GLOBALES. ZONAS Y SECTORES				
NÚCLEO	Nombre de ZONA o SECTOR	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	DENSIDAD (viv/Ha)
CERRO VIDRIERO (Loja)				
SUC	CV-Z.1	RESIDENCIAL	0,40	25
SUNC	CV-Z.2	RESIDENCIAL	0,87	56
SUNC	CV-Z.3	RESIDENCIAL	0,34	16
SUNC	CV-Z.3	RESIDENCIAL	0,34	16
SURBS	CV-S.4	RESIDENCIAL	0,43	31
PLINES (Loja)				
SUC	PL-Z.1	INDUSTRIAL	0,50	-
SURBO	PL-S.2	INDUSTRIAL	0,50	-
SURBS	PL-S.3	INDUSTRIAL	0,50	-
LOJA				
SUC	LJ-Z.9	RESIDENCIAL	0,70	30
SUC	LJ-Z.10	RESIDENCIAL	1,10	105
SUC	LJ-Z.14	RESIDENCIAL	1,00	100
SUC	LJ-Z.16	RESIDENCIAL	0,40	15
SUC	LJ-Z.19	RESIDENCIAL	0,77	53
SUC	LJ-Z.22	RESIDENCIAL	1,35	135
SUC	LJ-Z.23	RESIDENCIAL	0,63	64
SUC	LJ-Z.31	RESIDENCIAL	1,00	100
SUC	LJ-Z.32	RESIDENCIAL	1,55	155
SUC	LJ-Z.33	RESIDENCIAL	1,35	133
SUC	LJ-Z.35	RESIDENCIAL	1,75	175
SUC	LJ-Z.36	RESIDENCIAL	0,85	70
SUC	LJ-Z.38	RESIDENCIAL	1,97	172
SUC	LJ-Z.39	RESIDENCIAL	0,25	25
SUC	LJ-Z.40	TERCIARIO	0,65	-
SUC	LJ-Z.42	RESIDENCIAL	1,25	100
SUC	LJ-Z.43	RESIDENCIAL	1,47	160
SUC	LJ-Z.45	RESIDENCIAL	0,45	38
SUC	LJ-Z.49	RESIDENCIAL	0,72	34
SUC	LJ-Z.50	RESIDENCIAL	1,50	150
SUC	LJ-Z.51	INDUSTRIAL	0,70	-
SUC	LJ-Z.61	INDUSTRIAL	0,77	-
SUNC	LJ-Z.11	RESIDENCIAL	0,65	33
SUNC	LJ-Z.13	RESIDENCIAL	0,38	33
SUNC	LJ-Z.18	RESIDENCIAL	1,18	100
SUNC	LJ-Z.20	RESIDENCIAL	0,64	41
SUNC	LJ-Z.24	RESIDENCIAL	1,30	100
SUNC	LJ-Z.25	RESIDENCIAL	1,27	79
SUNC	LJ-Z.28	RESIDENCIAL	1,08	66
SUNC	LJ-Z.29	RESIDENCIAL	1,30	100
SUNC	LJ-Z.30	RESIDENCIAL	1,08	100
SUNC	LJ-Z.34	RESIDENCIAL	1,30	100
SUNC	LJ-Z.37	RESIDENCIAL	0,90	73
SUNC	LJ-Z.56	RESIDENCIAL	0,67	68
SUNC	LJ-Z.57	RESIDENCIAL	1,30	100
SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC - Suelo urbano no consolidado / SUNC* - Suelo urbano consolidado con ordenación pomenorizada aprobada inicialmente / SUNC** - Suelo urbano no consolidado con ordenación pomenorizada aprobada definitivamente / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SURBS - Suelo urbanizable sectorizado / Z - Zona / S - Sector				

USOS GLOBALES. ZONAS Y SECTORES					
NÚCLEO					
CLASE DE SUELO	Nombre de ZONA o SECTOR	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m2)	DENSIDAD (viv/Ha)	
LOJA					
	SUNC**	LJ-Z.26	RESIDENCIAL	1,32	42
	SUNC*	LJ-Z.27	RESIDENCIAL	0,90	57
	SUNC*	LJ-Z.44	RESIDENCIAL	1,47	125
	SUNC**	LJ-Z.48	RESIDENCIAL	1,29	120
	SUNC**	LJ-Z.53	RESIDENCIAL	1,97	172
	SUNC	LJ-S.47	RESIDENCIAL	1,00	75
	SUNC	LJ-S.52	INDUSTRIAL	0,17	-
	SURBO	LJ-S.1	RESIDENCIAL	0,25	15
	SURBO	LJ-S.7	RESIDENCIAL	0,30	20
	SURBO	LJ-S.8	RESIDENCIAL	0,30	20
	SURBO	LJ-S.12	RESIDENCIAL	0,80	50
	SURBO	LJ-S.17	RESIDENCIAL	0,80	50
	SURBO	LJ-S.41	INDUSTRIAL	0,50	-
	SURBO	LJ-S.46	RESIDENCIAL	0,30	20
	SURBO	LJ-S.58	INDUSTRIAL	0,50	-
	SURBS	LJ-S.2	RESIDENCIAL	0,27	23
	SURBS	LJ-S.3	RESIDENCIAL	0,43	35
	SURBS	LJ-S.4	RESIDENCIAL	0,36	29
	SURBS	LJ-S.5	RESIDENCIAL	0,43	35
	SURBS	LJ-S.6	RESIDENCIAL	0,39	32
	SURBS	LJ-S.15	RESIDENCIAL	0,69	58
	SURBS	LJ-S.21	RESIDENCIAL	0,53	38
	SURBS	LJ-S.54	INDUSTRIAL	0,50	-
	SURBS	LJ-S.55	INDUSTRIAL	0,50	-
	SURBS	LJ-S.59	INDUSTRIAL	0,50	-
	SURBS	LJ-S.60	INDUSTRIAL	0,50	-
SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC - Suelo urbano no consolidado / SUNC* - Suelo urbano consolidado con ordenación pomenorizada aprobada inicialmente / SUNC** - Suelo urbano no consolidado con ordenación pomenorizada aprobada definitivamente / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SURBS - Suelo urbanizable sectorizado / Z - Zona / S - Sector					

USOS GLOBALES. ZONAS Y SECTORES				
NÚCLEO	Nombre de ZONA o SECTOR	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	DENSIDAD (viv/Ha)
CLASE DE SUELO				
CUESTA BLANCA				
SUC	CB-Z.1	RESIDENCIAL	1,05	45
CUESTA LA PALMA				
SUC	CP-Z.1	RESIDENCIAL	0,85	40
SUC	CP-Z.2	RESIDENCIAL	0,40	25
SUC	CP-Z.3	TERCIARIO	0,85	-
SUNC	CP-Z.4	TERCIARIO	1,06	-
SURBO	CP-S.5	INDUSTRIAL	0,50	-
ELENA Y OTROS				
SURBS	EL-S.1	RESIDENCIAL	0,22	16
SURBS	EL-S.2	RESIDENCIAL	0,23	19
EL CHORRILLO				
SURBS	CH-S.1	RESIDENCIAL	0,05	3,2
FUENTE CAMACHO				
SUC	FC-Z.1	RESIDENCIAL	1,20	55
SUC	FC-Z.2	RESIDENCIAL	1,08	48
SUNC	FC-Z.3	RESIDENCIAL	1,20	54
BOBADILLA				
SUNC	BB-Z.1	TERCIARIO	0,20	-
LA FABRICA				
SUC	LF-Z.1	RESIDENCIAL	1,10	50
SUC	LF-Z.2	RESIDENCIAL	0,60	35
SUC	LF-Z.3	RESIDENCIAL	0,57	29
SUC	LF-Z.4	RESIDENCIAL	0,77	37
SUC	LF-Z.5	RESIDENCIAL	0,83	41
SUC	LF-Z.6	RESIDENCIAL	0,94	46
RIOFRIO				
SUC	RF-Z.1	RESIDENCIAL	1,00	45
SUC	RF-Z.2	RESIDENCIAL	0,80	45
SURBO	RF-S.3	RESIDENCIAL	0,60	40
SURBO	RF-S.4	RESIDENCIAL	0,60	40
SURBS	RF-S.5	RESIDENCIAL	0,64	49
SURBS	RF-S.6	RESIDENCIAL	0,32	24
TORREAGICAMPE				
SUC	TA-Z.1	RESIDENCIAL	0,85	35
VENTA DEL RAYO				
SUC	VR-Z.1	RESIDENCIAL	0,80	35
SUNC	VR-Z.2	RESIDENCIAL	0,72	35
SUNC	VR-S.3	RESIDENCIAL	0,70	45
VENTAS DE SANTA BARBARA				
SUC	VSB-Z.1	RESIDENCIAL	0,65	30
SUC	VSB-Z.2	RESIDENCIAL	0,40	15
SUNC	VSB-Z.3	RESIDENCIAL	0,65	32
VENTORRO DE LA LAGUNA				
SUC	VL-Z.1	RESIDENCIAL	0,80	40
SUC	VL-Z.2	RESIDENCIAL	0,70	40
VENTORROS DE BALERMA				
SUC	VB-Z.1	RESIDENCIAL	1,00	45
SUNC	VB-Z.2	RESIDENCIAL	0,59	38
VENTORROS DE SAN JOSE				
SUC	VSJ-Z.1	RESIDENCIAL	1,00	45

SUC - Suelo urbano consolidado / SUNC - Suelo urbano no consolidado / SUNC* - Suelo urbano consolidado con ordenación pomenorizada aprobada inicialmente / SUNC** - Suelo urbano no consolidado con ordenación pomenorizada aprobada definitivamente / SURBO - Suelo urbanizable ordenado / SURBS - Suelo urbanizable sectorizado / Z - Zona / S - Sector

C.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

C.5.1. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

En el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, no se establecían áreas de reparto ni aprovechamientos tipos para los ámbitos clasificados como suelo apto para urbanizar.

En cumplimiento del artículo 58 (“Áreas de reparto”), de la Sección Quinta (“Las áreas de reparto y el aprovechamiento”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen del suelo urbanizable y urbano”), de la vigente LOUA, se establecen para el suelo urbanizables sectorizado y ordenado de la R.NN.SS. de Loja las siguientes áreas de reparto, con fijación del aprovechamiento medio que a continuación se señala:

Áreas de reparto	Aprovechamiento medio
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 1	0,40
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 2	0,42
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 3	0,38
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 4	0,05

El aprovechamiento medio para cada área de reparto se ha determinado según lo señalado en el artículo 60 (“Determinación del aprovechamiento medio”), de la Sección Quinta, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA. Se ha considerando para cada sector un coeficiente –coeficiente de sector- resultado de la consideración para cada uno de ellos de las circunstancias vinculadas a usos, tipologías, y situación del sector en la estructura territorial del término.

Las áreas de reparto en suelo urbanizable, 1, 2 y 3 cumplen lo establecido en el artículo 60 (“Determinación del aprovechamiento medio”), de la Sección Quinta, del Capítulo II, del Título II, de la vigente LOUA, no siendo las diferencias entre los valores del aprovechamiento medio fijado para las mismas superiores al diez por ciento.

El aprovechamiento medio del área de reparto 4 no cumple dicha diferencia, lo que se justifica, conforme a lo dispuesto en el artículo 60.c de la vigente LOUA, dadas las peculiaridades de usos y características del único sector de suelo urbanizable sectorizado adscrito a dicha área de reparto, ÁREA 10 de la R.NN.SS. de Loja vigente, denominada El Chorrillo. Este sector cuenta con una edificabilidad global ($0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$), y una densidad de viviendas (3,2 viv/Ha), que justifica el tratamiento diferenciado del mismo, ya que la implantación y tipología del usos residencial a contemplar para dicho sector será radicalmente diferente del resto de sectores de uso global residencial de suelo urbanizable sectorizado y ordenado.

En las tablas que se adjuntan se señala la adscripción de los diferentes sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado a cada una de las áreas de reparto señaladas, con indicación de sus correspondientes coeficientes de sector.

C.5.2. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En cumplimiento del artículo 58 (“Áreas de reparto”), de la Sección Quinta (“Las áreas de reparto y el aprovechamiento”), del Capítulo II (“El régimen de las distintas clases de suelo”), del Título II (“El régimen del suelo urbanizable y urbano”), de la vigente LOUA, se establecen para el suelo urbano no consolidado considerado en la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja las áreas de reparto, con fijación del aprovechamiento medio, que se recogen en la siguiente tabla

Cada una de los ámbitos considerados en suelo urbano no consolidado (tengan los mismos la consideración de sector o área de reforma) por la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, constituye un área de reparto, a la que se le asigna el aprovechamiento medio calculado según lo señalado en el artículo 60.b de la vigente LOUA.

C.5.2. TABLAS DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Se incluyen TABLAS DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Como se ha dicho, en suelo urbano no consolidado cada uno de los ámbitos delimitados constituye un área de reparto. Se indica la densidad y edificabilidades globales otorgadas en su caso por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, que se mantienen inalterables en el caso de ámbitos sin la obligatoriedad de contemplar la reserva de viviendas protegidas. Para aquellos ámbitos que deban contemplar dicha reserva se expresa la corrección de edificabilidad y densidad realizada, considerando un coeficiente de ponderación de 0,8 para las viviendas protegidas en relación con las libres.

En el caso del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se expresan las áreas de reparto consideradas y descritas en los puntos que anteceden de esta Memoria. Se indica la densidad y edificabilidades globales otorgadas en su caso por el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, que se mantienen inalterables en el caso de sectores sin la obligatoriedad de contemplar la reserva de viviendas protegidas (sruelos urbanizables ordenados, o sectorizados con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007). Para aquellos ámbitos que deban contemplar dicha reserva se expresa la corrección de edificabilidad y densidad realizada, considerando un coeficiente de ponderación de 0,8 para las viviendas protegidas en relación con las libres.

ÁREAS DE REPARTO. Suelo urbano no consolidado.

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN ÁREA/SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEF. POND. VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	APROV. MEDIO
LOJA	UE-2	INDUSTRIAL	5,99	0,17			0,17		0,17
LOJA	UE-4	RESIDENCIAL	1,10	1,11	86	0,80	1,18	100	1,18
LOJA	UE-5	RESIDENCIAL	0,76	0,36	13	0,80	0,38	21	0,38
LOJA	UE-7	RESIDENCIAL	0,63	1,43	127	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-8 ¹	RESIDENCIAL	0,96	1,32	142		1,32	142	1,32
LOJA	UE-9 ¹	RESIDENCIAL	0,70	0,90	57		0,90	57	0,90
LOJA	UE-11	RESIDENCIAL	1,34	1,02	93	0,80	1,08	100	1,08
LOJA	UE-12a ¹	RESIDENCIAL	0,67	1,97	171		1,97	171	1,97
LOJA	UE-13 ¹	RESIDENCIAL	2,43	1,22	120		1,29	120	1,29
LOJA	UE-14	RESIDENCIAL	2,98	1,02	73	0,80	1,00	75	1,00
LOJA	UE-18	RESIDENCIAL	0,69	1,47	133	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-21	RESIDENCIAL	0,56	1,82	179	0,80	1,30	100	1,30
LOJA	UE-32	RESIDENCIAL	1,43	0,60	29	0,80	0,64	41	0,64
LOJA	UE-33	RESIDENCIAL	1,60	1,19	55	0,80	1,27	79	1,27
LOJA	UE-34	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-ALFAGUARA	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-MESÓN ARROYO	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-PUENTE ALIATAR	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
LOJA	SUNC-STA. BÁRBARA	RESIDENCIAL	0,49	1,01	45	0,80	1,08	66	1,08
CERRO VIDRIERO	UE-27	RESIDENCIAL	2,17	0,82	41	0,80	0,87	56	0,87
CERRO VIDRIERO	UE-29A	RESIDENCIAL	1,07	0,32	8	0,80	0,34	16	0,34
CERRO VIDRIERO	UE-29B	RESIDENCIAL	0,89	0,32	8	0,80	0,34	16	0,34

1 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

2 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

ÁREAS DE REPARTO. Suelo urbano no consolidado.

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN ÁREA/SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL SEGÚN R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEF. POND. VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	APROV. MEDIO
CUESTA LA PALMA	UE-17	TERCIARIO	2,14	1,07			1,07		1,07
FUENTE CAMACHO	UE-31	RESIDENCIAL	0,45	1,12	24	0,80	1,20	54	1,20
LA BOBADILLA	SUNC - BAOBADILLA	RESIDENCIAL	4,91				0,20		0,20
VENTA DEL RAYO	UE-15	RESIDENCIAL	2,71	0,66	33	0,80	0,70	45	0,70
VENTA DEL RAYO	UE-16 ¹	RESIDENCIAL	1,94	0,72	35		0,72	35	0,72
VENTAS STA. BARBARA	UE-25 ²	RESIDENCIAL	1,76	0,65	32		0,65	32	0,65
VENTORROS DE BALERMA	UE-10	RESIDENCIAL	1,69	0,55	27	0,80	0,59	38	0,59

1 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

2 - Las UE consignadas cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

AREA DE REPARTO EN SURB 1. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2C-D-E "La Palma"	RESIDENCIAL	3,71	0,34	25		0,34	25	1,18	0,4
LOJA	AREA 2C-D-E "La Quintilla"	RESIDENCIAL	2,33	0,40	30		0,40	30	1,00	0,4
LOJA	AREA 2C ¹ (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	2,79	0,40	30	0,80	0,43	35	0,94	0,4
LOJA	AREA 2D-E ¹ (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3,55	0,37	27	0,80	0,39	32	1,02	0,4
CERRO VIDRIERO	AREA 11 ¹ (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	3,60	0,4	25	0,80	0,43	31	0,94	0,4

1 - Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

AREA DE REPARTO EN SURB 2. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 1 "Las Fuentezuélas"	RESIDENCIAL	15.40	0.65	50	0.80	0.69	58	0.61	0.42
LOJA	AREA 6	RESIDENCIAL	2.95	0.5	30	0.80	0.53	38	0.79	0.42
RIOFRÍO	AREA 8 ¹	RESIDENCIAL	2.33	0.6	40	0.80	0.64	49	0.66	0.42
LOJA	AREA 13 ¹ (zona norte no desarrollada)	INDUSTRIAL	12.76	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 13 ¹ (zona sur no desarrollada)	INDUSTRIAL	6.53	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 14 ¹ (zona oeste no desarrollada)	INDUSTRIAL	3.64	0.5			0.5		0.64	0.42
LOJA	AREA 14 ¹ (zona este no desarrollada)	INDUSTRIAL	10.19	0.5			0.5		0.64	0.42
PLINES	AREA 15 ¹ (zona no desarrollada)	INDUSTRIAL	14.85	0.5			0.5		0.64	0.42

1 - Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

AREA DE REPARTO EN SURB 2. Suelo urbanizable ordenado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR ORDENADO	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 4 "La Joya"	RESIDENCIAL	4.17	0.80	50	0.53	0.42
LOJA	AREA 5 "El Ferriat"	RESIDENCIAL	4.80	0.80	50	0.53	0.42
LOJA	AREA 13 "El Batán"	INDUSTRIAL	4.07	0.50		0.84	0.42
LOJA	AREA 14 "Loja 6"	INDUSTRIAL	9.21	0.50		0.84	0.42
LOJA	AREA 15 "Hielros Gamiz"	INDUSTRIAL	2.39	0.50		0.84	0.42
RIOFRIO	AREA 8A "El Molinillo" ¹⁾	RESIDENCIAL	3.92	0.60	40	0.70	0.42
RIOFRIO	AREA 8C "Residencial Riofrio"	RESIDENCIAL	2.34	0.60	40	0.70	0.42
CUESTA LA PALMA	AREA 17	INDUSTRIAL	48.88	0.50		0.84	0.42

1- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 2A del nucleo de Loja, denominado "Loma de las Alegrías", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 47, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

2- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 2E del nucleo de Loja, denominado "Las Peñas Sur", cuenta con un nº de viviendas aprobado, 190, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

3- El Plan Parcial aprobado definitivamente del AREA 8A del nucleo de Riofrio, denominado "El Molinillo", cuenta con un nº total de viviendas, 114, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

ÁREA DE REPARTO EN SURB 3. Suelo urbanizable sectorizado										
NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VP	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2B (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	6,48	0,25	20	0,80	0,27	23	1,43	0,38
RIOFRÍO	AREA 8D	RESIDENCIAL	5,60	0,3	20	0,80	0,32	24	1,19	0,38
ELENA Y OTROS	AREA 7. Otros (zona no desarrollada)	RESIDENCIAL	12,50	0,22	16	0,80	0,23	19	1,62	0,38
ELENA Y OTROS	AREA 7. ELENA (en desarrollo)	RESIDENCIAL	51,28	0,22	16		0,22	16	1,73	0,38

1- Las superficies consignadas para el Sector corresponden a la medición efectuada sobre planos del documento de Adaptación.

AREA DE REPARTO EN SURB 3. Suelo urbanizable ordenado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR ORDENADO	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD (viv/Ha)	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
LOJA	AREA 2A "Loma de las Alegrias" ¹	RESIDENCIAL	4,78	0,25	15	1,52	0,38
LOJA	AREA 2D-E "El Viso"	RESIDENCIAL		0,30	20	1,27	0,38
LOJA	AREA 2E "Las Peñas Sur" ²	RESIDENCIAL	9,54	0,30	20	1,27	0,38
LOJA	AREA 16 "La Camonilla"	RESIDENCIAL	9,19	0,30	20	1,27	0,38

1 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 2A del núcleo de Loja, denominado "Loma de las Alegrias", cuenta con un n° de viviendas aprobado, 47, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

2 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 2E del núcleo de Loja, denominado "Las Peñas Sur", cuenta con un n° de viviendas aprobado, 190, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

3 - El Plan Parcial aprobado definitivamente del ÁREA 8A del núcleo de Riofrio, denominado "El Molinillo", cuenta con un n° total de viviendas, 114, inferior al máximo admitido por el documento de R.NN.SS. de Loja

AREA DE REPARTO EN SURB 4. Suelo urbanizable sectorizado

NUCLEO	IDENTIFICACIÓN SECTOR	USO GLOBAL	SUPERF. (Ha)	EDIFIC. GLOBAL según R.NN.SS.	DENS. según R.NN.SS.	COEFIC. POND. de VPO	EDIF. GLOBAL según ADAPT.	DENS. según ADAPT.	COEFC. SECTOR	APROV. MEDIO
EL CHORRILLO	AREA 10 El Chorrillo	RESIDENCIAL	33.38	0.05	3.2		0.05	3.2	1.00	0.05

C.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

C.6.1. PROTECCIÓN DE CARÁCTER PATRIMONIAL.

C.6.1.1. BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA.

La presente Adaptación de la R.NN.SS. de Loja identifica, conforme la información que consta en la documentación de la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Cultura, los siguientes elementos y/o declarados Bien de Interés Cultural (BIC) dentro del municipio de Loja:

NÚCLEO DE LOJA

Denominación del Bien: Convento de Santa Clara

Régimen de Protección: B.I.C

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 06/10/1977

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 12/11/1977

Denominación del Bien: Iglesia de la Encarnación

Otras Denominaciones: Iglesia Mayor de la Encarnación, Iglesia Parroquial de la Encarnación

Régimen de Protección: B.I.C

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/08/1979

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 8/9/1979

Denominación del Bien: Muralla Urbana

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Frontil

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1 985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Centro Histórico de Loja

Otras Denominaciones: La Villa; Modificación de la incoación del Conjunto Histórico.

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 09/01/2001

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Conjunto Histórico

Boletín Oficial: BOE 4/4/2001

Denominación del Bien: Ermita del Calvario

Régimen de Protección: B.I.C.

Estado Administrativo: Incoado. Fecha Disposición: 10/04/1985

Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento

Boletín Oficial: BOJA 715/1985

Denominación del Bien: Pósito

Otras Denominaciones: Antiguo Pósito de Loja
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 14/02/2006
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOJA 13/3/2006

Denominación del Bien: Alcazaba

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1931
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1931

Denominación del Bien: Iglesia de San Gabriel

Otras Denominaciones: Iglesia Parroquial de San Gabriel
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 03/06/1931
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: Gaceta 4/6/1931

NÚCLEO DE RIOFRÍO**Denominación del Bien: Puente del Barrancón**

Otras Denominaciones: Puente de Hierro de Riofrío
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 13/06/1983
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/7/1983

RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA**Denominación del Bien: Casa el Jardín de Narváez: Jardines**

Otras Denominaciones: Casa de Campo del General Narváez, Casa rural del Duque de Valencia
D. Ramón Narváez
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 09/11/1983
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Jardín Histórico
Boletín Oficial: BOE 12/1/1984

Denominación del Bien: Castillo de Turrus

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Castillo del Cortijo del Aire

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Tajos de Lillo

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Abar

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Agigampi

Otras Denominaciones: Torre de Agicampe
Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de Riofrío

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1 985

Denominación del Bien: Torre de la Martilla

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de la Palma

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito Fecha Disposición: 25/06/1 985
Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre de las Salinas

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Aire

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cerro Balcón

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Cortijo Viejo

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
Tipo de Patrimonio: Inmueble Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1985

Denominación del Bien: Torre del Rayo

Régimen de Protección: B.I.C.
Estado Administrativo: Inscrito. Fecha Disposición: 25/06/1 985
Tipo de Patrimonio: Inmueble. Tipología: Monumento
Boletín Oficial: BOE 29/6/1 985

Dichos elementos quedan reflejados en los correspondientes planos del documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja identificados con las letras EG, a escala 1:20.000 (“Estructura general del territorio y categorías en suelo no urbanizable”), para el caso de los elementos situados en suelo no urbanizable; el resto de elementos de protección patrimonial, ubicados en los núcleos de Loja y Riofrío se reflejan en los planos de la Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja identificados con las letras EG, a escala 1:5.000 (“Sistemas generales, red viaria y afecciones sectoriales”).

C.6.1.2. DELIMITACIÓN DEL BIC DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOJA.

El 25 de mayo de 1999 se publicó la incoación del expediente de Declaración de **Conjunto Histórico de Loja**, por parte de la Dirección General de Bienes Culturales (D.G.BB.CC.), procediéndose en enero del año 2001, por parte de la D.G.BB.CC., a la publicación de la Delimitación del Conjunto Histórico (D.C.H.) de Loja.

En la documentación correspondiente a la aprobación definitiva de la vigente R.NN.SS. DE Loja de fecha 7 de mayo de 1993, se recogía el ámbito del expediente de incoación de Conjunto Histórico efectuada en 1975 por parte del Ministerio de Cultura, expresándose a nivel gráfico, una traslación del trazado resultante del informe realizado por los Servicios Técnicos de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico en 1979.

La Declaración de Conjunto Histórico efectuada por la administración autónoma amplió sustancialmente la superficie afectada por el ámbito de protección proveniente de dicha incoación efectuada por el Ministerio de Cultura en 1975, extendiéndolo a la totalidad de las colaciones históricas de la localidad. Dicha Declaración supone la consideración del nuevo ámbito delimitado con la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC), y la aplicación sobre el mismo de las disposiciones contenidas en la legislación vigente.

En el documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja aparece reflejada la delimitación vigente para el Conjunto Histórico de Loja (según declaración aprobada por la D.G.BB.CC. en enero de 2001) en el plano del núcleo de LOJA denominado SG-1 “Sistemas generales, red viaria y afecciones sectoriales”, a escala 1:5.000.

C.6.2. PROTECCIONES DESDE EL PUNTO DE VISTA MEDIOAMBIENTAL.

C.6.2.1. REFERIDAS AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO (PEPMF) DE LA PROVINCIA DE GRANADA.

Los planos del presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja identifican los ámbitos de Protección Especial Compatible determinados por el vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Granada (aprobado definitivamente según Orden de 6 de marzo de 1987 del Consejero de Obras Públicas y Transportes), en el término municipal de Loja:

- PS-8. Paraje Sobresaliente de los Infiernos de Loja.
- CS-8. Complejo Serrano de Interés Ambiental de Sierra Gorda.
- CS-18. Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de las Chanzas.
- AG-14. Paisaje Agrario Singular de la Vega de Loja, Huétor Tajar y Láchar.
- RA-1. Complejo Ribereño de Interés Ambiental de Riofrío.

Dichos ámbitos quedan grafiados en los planos identificados con las letras EG, a escala 1:20.000 relativos a la “Estructura orgánica del territorio y categorías en suelo no urbanizable” del presente documento de Adaptación Parcial de la R.NN.SS. de Loja.

C.6.2.2. REFERIDAS A LAS VÍAS PECUARIAS.

En los planos identificados con las letras EG, a escala 1:20.000 relativos a la “Estructura orgánica del territorio y categorías en suelo no urbanizable”, de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja se recogen los deslindes de vías pecuarias efectuados por la Consejería de Medio Ambiente hasta la fecha:

- Cañada Real de Sevilla a Granada.
 - o Tramo I. Deslindado, pendiente de Resolución.
 - o Tramo II. Deslindado con Resolución de la Secretaría General Técnica de 20 de octubre de 2005, publicada en BOJA nº 237/2005 de 5 de diciembre.
- Cordel de Huétor y Granada.
 - o Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.
- Cordel de Montefrío.
 - o Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General Técnica de 8 de julio de 2005, publicada en el BOJA Nº 121/2005 de 5 de agosto.
- Cordel de Iznájar.
 - o Vía pecuaria deslindada, con Resolución de la Secretaría General de 12 de septiembre de 2000, publicada en el BOJA nº121/2000 de 21 de octubre.
- Colada de Plines.
 - o Vía pecuaria deslindada, pendiente de Resolución.
- Vereda de Alfarnate (comprobar si está incluida dentro del término).
 - o Vía pecuaria deslindada en un tramo, pendiente de Resolución.

El resto de las vías pecuarias del término municipal se encuentran aún sin deslindar.

No obstante, dado que el documento de R.NN.SS. de Loja aprobado con fecha 7 de mayo de 1993, recogía en su plano 1.3 “Vías pecuarias”, el trazado derivado de la plasmación sobre la base cartográfica empleada para la elaboración de dicho documento, del croquis que acompañaba a la clasificación de vías pecuarias aprobada por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1968 (BOP 19/06/1968).

Se procede a representar en los planos identificados con las letras EG, a escala 1:20.000 relativos a la “Estructura orgánica del territorio y categorías en suelo no urbanizable”, de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, el trazado del resto de vías pecuarias aún pendientes de deslinde en el término municipal, basándose para ello en los datos aportados por la descripción de las mismas que consta en la citada Orden Ministerial para su clasificación, y con los límites de la cartográfica sobre la que se plasman. Dicho trazado sólo tiene carácter indicativo sobre la existencia de dichas vías pecuarias, advirtiendo además con ello de las cautelas de protección a considerar en actuaciones y desarrollos que puedan plantearse en el entorno próximo de dicho recorrido. Se trata de las siguientes vías pecuarias:

- Cordel de Málaga.
- Vereda de Camacho y Fuente de la Lana.
- Vereda de Archidona a Ventorro Juanela.
- Vereda del Cerrillo de la Horca Playares y Fuente del Espino.
- Vereda del Entredicho o Villanueva de Tapia.
- Colada de Durmientes y La Torre.
- Colada del Caminillo.

C.6.2.3. REFERIDA AL MONUMENTO NATURAL DE “LOS INFIERNOS DE LOJA”.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 9 de septiembre de 2003 (BOJA 30 de septiembre de 2003), se acordó la Declaración de Monumento Natural para el paraje de los Infiernos de Loja, cuya extensión aproximada de 2 Ha afecta al término municipal de Loja (en el curso del río Genil situado en la zona sureste de La Esperanza –núcleo de Loja-), y en una pequeña extensión, al colindante de Huétor Tájar,

Dicha categoría de Monumento Natural atiende a lo reflejado en el Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural en Andalucía.

La delimitación del Monumento Natural de “Los Infiernos de Loja” queda reflejada en los planos identificados con las letras EG EG, a escala 1:20.000 relativos a la “Estructura orgánica del territorio y categorías en suelo no urbanizable”, de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, así como en el plano del núcleo de Loja identificado como SG-1, a escala 1:5.000, “Sistemas generales, red viaria y afecciones sectoriales”.

C.6.2.4. REFERIDAS A LA RED HÍDRICA SUPERFICIAL.

Los dominios públicos de los cursos correspondientes a la red hídrica superficial, con sus correspondientes servidumbres, gozan de determinaciones para su protección y regulación de usos derivadas de la legislación sectorial específica que les es de aplicación.

En la documentación gráfica de la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. se refleja, en el plano del núcleo de Loja identificado como SG-1, a escala 1:5.000, “Sistemas generales, red viaria y afecciones sectoriales”, la afección producida por el encauzamiento aprobado y en ejecución que afecta al curso del río Genil a su paso por el núcleo de Loja.

C.6.3. OTRAS PROTECCIONES A CONSIDERAR.

Para los diferentes elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones, bien sean carreteras, bien sean líneas de ferrocarril, se considerará lo dispuesto en sus correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación en relación con las normas de protección y regulación de usos para las zonas de dominio público y de servidumbre establecidas en las mismas.

C.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El documento de R.NN.SS. de Loja aprobado definitivamente con fecha 7 de mayo de 1993, carecía de programación para la gestión y ejecución de sus diferentes previsiones.

En dicho documento se establecía la obligatoriedad de su revisión a los cuatro años de su aprobación definitiva, o sus sustitución por un Plan General de Ordenación Urbana.

Habiendo transcurrido hasta la fecha mucho mayor tiempo sin que se haya producido dicha revisión o su sustitución por un Plan General de Ordenación, puede decirse que existe un buen número de ámbitos que aún no han efectuado su desarrollo conforme a las previsiones del documento de R.NN.SS. de Loja aprobado.

Con la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, se establece, conforme a lo señalado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, una previsión general de programación para llevar a cabo las previsiones en los ámbitos aún no desarrollados.

Se establecen los siguientes criterios de programación general, en función de la clase de suelo:

SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

Se establece un periodo máximo de dos años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, para la aprobación definitiva de sus Planes Parciales de Ordenación, planeamiento de desarrollo, o instrumentos de ordenación pormenorizada previstos, para la aprobación definitiva de sus correspondientes instrumentos de gestión que contemplen y permitan la cesión efectiva de todas las dotaciones públicas previstas, y para el inicio de las obras de urbanización que permitan su transformación.

Si transcurrido dicho plazo, todas o algunas de las condiciones establecidas no estuvieran cumplimentadas, se podrá proceder por parte del Ayuntamiento al cambio del sistema de actuación previsto por compensación a alguno de los sistemas de gestión pública contemplados en la legislación urbanística vigente.

SECTORES URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS.

Igualmente, se establece un periodo máximo de dos años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja, para la aprobación definitiva de sus Planes Parciales de Ordenación, para la aprobación definitiva de sus correspondientes instrumentos de gestión que contemplen y permitan la cesión efectiva de todas las dotaciones públicas previstas, y para el inicio de las obras de urbanización que permitan su transformación.

Si transcurrido dicho plazo, todas o algunas de las condiciones establecidas no estuvieran cumplimentadas, se podrá proceder por parte del Ayuntamiento al cambio del sistema de actuación previsto por compensación a alguno de los sistemas de gestión pública contemplados en la legislación urbanística vigente.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

No se aprobará el Plan de Sectorización hasta que se hayan iniciado las obras de urbanización en todos los sectores de suelo ordenado o urbanizable de uso global residencial existentes o previstos en el núcleo de Loja (incluidas las zonas de La Esperanza y Cerro Vidriero).

D. PLANIMETRÍA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La planimetría de la Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja se adapta a los contenidos exigidos para la misma en el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se adjuntan planos escaneados del planeamiento vigente, R.NN.SS. de Loja.

Sobre planos a escala 1:20.000 correspondientes al término municipal, se identifican los sistemas generales, las categorías de suelo no urbanizable y las afecciones sectoriales a nivel territorial.

Sobre planos generales a escala 1:5.000 se precisan los sistemas generales en los entornos de las zonas urbanas, las afecciones sectoriales en éstas, y la red viaria, de tráfico y de transporte para las mismas. Se elabora uno para el núcleo de Loja (incluyendo las zonas de Cerro Vidriero y Plines), y otro para el resto de los anejos.

Planos a escala 1:2000 por núcleos se emplean para:

- Identificación de las clases de suelo urbano y urbanizable.
- La identificación de usos, densidades y edificabilidades globales.

En el caso del núcleo de Loja (incluyendo las zonas de Cerro Vidriero y Plines), se utilizan sendos planos a escala 1:5000 como planos guía tanto de clases de suelo urbano y urbanizable, como de usos, densidades y edificabilidades globales.

Se adjunta listado completo de la relación de planos que integran la presente Adaptación Parcial a la LOUA de la R.NN.SS. de Loja.

Loja. Abril de 2009.

INDICE DE PLANOS

**ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A. (LEY 7/2002, DE DICIEMBRE) DE LA REVISION DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOJA:**

PLANEAMIENTO VIGENTE :

PV-1.1	ESTRUCTURA ORGANICA	LOJA	ESCALA: 1/50.000
PV-1.2	ESTRUCTURA ORGANICA	LOJA	ESCALA: 1/10.000
PV-1.3	VIAS PECUARIAS	LOJA	ESCALA: 1/50.000
PV-2.1	CLASIFICACION TERMINO MUNICIPAL	LOJA	ESCALA: 1/20.000
PV-2.2	CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS	LOJA	ESCALA: 1/10.000
PV-2.3	CLASIFICACION DEL SUELO Y USOS	LOJA	ESCALA: 1/10.000
PV-3.2	DELIMITACION AREAS DE PROTECCION	LOJA	ESCALA: 1/50.000
PV-3.3	DELIMITACION AREAS DE PROTECCION	LOJA	ESCALA: 1/10.000
PV-4.0	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.1	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.2	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.3	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.4	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.5	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.6	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.7	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.8	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.9	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.10	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.11	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.12	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.13	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.14	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.15	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.16	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.17	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.18	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.19	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.20	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.21	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.22	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.23	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.24	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.25	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.26	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.27	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000
PV-4.28	ZONIFICACION, USOS Y UNIDADES DE EJECUCION	LOJA	ESCALA: 1/ 2.000

ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE:

EG-1/1	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-1/2	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-1/3	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-1/4	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-2/1	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-2/2	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-2/3	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000
EG-2/4	TERMINO MUNICIPAL DE LOJA	ESCALA: 1/20.000

SISTEMAS GENERALES, RED VIARIA Y TRANSPORTE PUBLICO, Y AFECIONES SECTORIALES:

SG-1	NUCLEO DE LOJA (INCLUIDO ZONAS DE CERRO VIDRIERO Y PLINES)	ESCALA: 1/ 5.000
SG-1	ANEJOS	ESCALA: 1/ 5.000

CLASES DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

CS-0	NUCLEO DE LOJA (INCLUIDO ZONAS DE CERRO VIDRIERO Y PLINES)	ESCALA: 1/5.000
CS-1/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-1/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-1/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-2/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-2/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-2/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-3/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-3/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-3/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-4/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-4/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-4/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-4/4	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-5/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-5/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
CS-1	CUESTA BLANCA	ANEJOS
CS-1/1	CUESTA LA PALMA	ANEJOS
CS-1/2	CUESTA LA PALMA	ANEJOS
CS-1/1	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
CS-1/2	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
CS-1/3	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
CS-1	FUENTE CAMACHO	ANEJOS
CS-1	LA BOBADILLA	ANEJOS
CS-1	LA FABRICA	ANEJOS
CS-1	RIO FRIO	ANEJOS
CS-1	TORREAGICAMPE	ANEJOS
CS-1	VENTAS DE SANTA BARBARA	ANEJOS
CS-1	VENTA DEL RAYO	ANEJOS
CS-1	VENTORRO DE LA LAGUNA	ANEJOS
CS-1	VENTORROS DE BALERMA	ANEJOS
CS-1	VENTORROS DE SAN JOSE	ANEJOS

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES:

UG-0	NUCLEO DE LOJA (INCLUIDO ZONAS DE CERRO VIDRIERO Y PLINES)	ESCALA: 1/5.000
UG-1/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-1/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-1/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-2/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-2/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-2/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-3/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-3/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-3/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-4/1	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-4/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-4/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-4/4	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-5/2	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-5/3	NUCLEO DE LOJA	ESCALA: 1/2.000
UG-1	CUESTA BLANCA	ANEJOS
UG-1/1	CUESTA LA PALMA	ANEJOS
UG-1/2	CUESTA LA PALMA	ANEJOS
UG-1/1	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
UG-1/2	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
UG-1/3	ELENA Y EL CHORRILLO	ANEJOS
UG-1	FUENTE CAMACHO	ANEJOS
UG-1	LA BOBADILLA	ANEJOS
UG-1	LA FABRICA	ANEJOS
UG-1	RIO FRIO	ANEJOS
UG-1	TORREAGICAMPE	ANEJOS
UG-1	VENTAS DE SANTA BARBARA	ANEJOS
UG-1	VENTA DEL RAYO	ANEJOS
UG-1	VENTORRO DE LA LAGUNA	ANEJOS
UG-1	VENTORROS DE BALERMA	ANEJOS
UG-1	VENTORROS DE SAN JOSE	ANEJOS