

## CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 20 de diciembre de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-189/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. (núm. 4 en «Vadillo Castril») de Cazorra (Jaén), expediente 10-189-05.*

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 20 de diciembre de 2005, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-189/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las NN.SS. (núm. 4 en «Vadillo Castril») de Cazorra (Jaén), expediente 10-189-05.

- Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes de Jaén, por la que se ratifica la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Cazorra (núm. 4 en «Vadillo Castril»).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 20 DE DICIEMBRE DE 2005, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-189/05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS (NUM. 4 EN «VADILLO CASTRIL») DE CAZORLA (JAEN), EXPEDIENTE 10-189-05

«Examinado el expediente administrativo relativo a Modificación Puntual de las NN.SS. (núm. 4 en «Vadillo Castril»), formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

### ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Cazorra, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Transcurrido el plazo de información pública, habiéndose formulado una alegación, el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 7.11.2005, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

### FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del Planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en:

- Mejora de la ordenación urbanística del núcleo de Vadillo Castril.

- Uso racional, compatible y sostenible del ámbito con protección del medio ambiente y del paisaje.

- Zonificación.  
- Dotación precisa de una normativa urbanística compatible con la normativa reguladora del Parque Natural.

- Dotación de una planimetría a nivel de detalle.  
El ámbito que se reordena y zonifica ocupa una superficie de 50.600 m<sup>2</sup>.

Segundo. La necesidad de innovar el Planeamiento obedece a dos razones:

- Porque en el documento se recogen usos distintos de los previstos actualmente, concretamente el uso terciario.  
- Recoge unas ordenanzas edificatorias propias del ámbito del núcleo menor.

Ambas razones motivan la necesidad de su incorporación al Planeamiento general.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

- Los núcleos menores se regulan en el Capítulo 22 de las NN.SS., las condiciones generales se establecen en el artículo 22.2 y son las siguientes:

1. Su ámbito de aplicación corresponde al de la aldea rural, referido al suelo consolidado y no consolidado por la edificación, y cuyo perímetro sea tal que ningún punto del mismo se encuentre a una distancia de la última edificación superior a 1/5 de la dimensión mayor de la aldea.

2. Se permite en cualquier edificación para uso de vivienda unifamiliar y equipamiento, que responda a las tipologías edificatorias y a los valores estéticos del entorno y en la proporción que exija el desenvolvimiento del núcleo, con las siguientes condiciones: Altura: 2 plantas y 7,50 m.

3. El Ayuntamiento concederá licencia para edificar en las aldeas que se soliciten, manteniéndose este régimen hasta que el número de nuevas edificaciones en una aldea concreta sea superior al 50% de las existentes, en cuyo momento decidirá la conveniencia de proceder a una revisión puntual de las Normas, con objeto de acomodarlas a la nueva dinámica de esa aldea -o aldeas- en particular.

4. Con respecto a las alineaciones, el Ayuntamiento establecerá las mismas con arreglo a las edificaciones existentes y a cualquier otro criterio urbanístico que sirva para determinarlas.

5. Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/89, de 18 de julio, de la Junta de Andalucía para los núcleos afectados.

- La propuesta de delimitación, reordenación y zonificación del núcleo menor de Vadillo Castril está justificada, sin embargo, no está adecuadamente definida y se observan errores en los datos del documento técnico.

- En la ficha urbanística de las condiciones de desarrollo del núcleo menor Vadillo Castril se señala como ordenanzas de aplicación: "sobre los ámbitos zonificados en esta modificación, las ordenanzas que se incluyen en este documento, y sobre las viviendas actuales, las generales de ordenación". En las ordenanzas reguladoras no se indican las condiciones para uso terciario, dotacional y zonas verdes, únicamente se indican usos característicos y compatibles para los dos primeros.

En el punto 2 del artículo 6 de las ordenanzas reguladoras se señala que:

2. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria y Alturas de la Edificación.

Sin embargo esos planos no se incluyen en el documento, suponiendo que se refiere al plano núm. 2, Zonificación. En cualquier caso sólo se indican alturas para el uso residencial.

- El contenido documental debe ser adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutos de los correspondientes del Planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA. Se observan los siguientes errores:

En la página 6 de la memoria y en el plano núm. 2 se indica que la superficie residencial es de 4.454,59 m<sup>2</sup>, sin embargo en la ficha urbanística de la página 12 de la memoria la superficie total de nuevas parcelas es de 4.154,59 m<sup>2</sup>.

En el plano núm. 2, las superficies son erróneas, no coincidiendo las zonas con la superficie indicada en cada una de ellas. Además en el caso del uso terciario las zonas representadas tendrían una superficie superior a los 234,91 m<sup>2</sup>, que es la que se indica en memoria y planos.

En la página 9, artículo 5, descoordinación en frente mínimo de fachada.

- Se informa que la propuesta debe ser reelaborada sobre la base de cartografía con curvas de nivel y coordinación con las ordenanzas generales del municipio para los usos previstos.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación que obra en el mismo, cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002, así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la disposición transitoria novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación Puntual de las NN.SS. (núm. 4 en "Vadillo Castril"), incoado y promovido de oficio por su Ayuntamiento, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se remitirá el expediente a esta Delegación Provincial para su resolución.

3.º Delegar en el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Jaén y Vicepresidente Segundo de la citada Comisión Provincial, la competencia para ratificar el cumplimiento de la Resolución 10-189-05, de 20 de diciembre de 2005, relativo a la Innovación Puntual de las NN.SS. de Cazorla "Vadillo Castril", de conformidad con el art. 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.»

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 20 de diciembre de 2005.

El Secretario de la Comisión: Ignacio J. Ahumada Lara.  
Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión: Manuel López Jiménez.

En virtud de la competencia delegada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante Acuerdo de 20 de diciembre de 2005 (BOJA núm. 19, de 30 de enero de 2006), y de conformidad con el informe elevado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la presente se ratifica la Resolución 10-189-05, de 20 de diciembre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de Cazorla (núm. 4 en Vadillo Castril), una vez constatado el cumplimiento de la citada Resolución por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cazorla.

Asimismo, de conformidad con la misma Resolución, se ordena el registro y publicación del acuerdo de aprobación así como el contenido normativo del documento objeto del mismo, todo ello a los efectos del artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 27 de junio de 2006

El Delegado Provincial, Manuel López Jiménez.

#### ANEXO I

#### MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE CAZORLA

#### REORDENACION DEL NUCLEO MENOR VADILLO CASTRIL, CAZORLA (ENERO 2006)

Introducción: Por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Cazorla se redacta el presente documento relativo a reordenación del núcleo menor Vadillo Castril de dicha localidad.

Se divide el documento en tres partes, que se desarrollan a continuación:

- I. Memoria Justificativa:
  - A) Antecedentes.
  - B) Procedimiento.
  - C) Objetivos.
- II. Ambito Físico de la Modificación.
- III. Zonificación del ámbito resultante.
- IV. Ordenanzas reguladoras.
- V. Planos.
- VI. Ficha Urbanística.

#### I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### A) Antecedentes:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, hoy día tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, Plan General de Ordenación Urbana, da un tratamiento urbanístico de núcleo menor al núcleo de población situado en Vadillo Castril, junto con otros, y los regula en el Capítulo 22, artículo 22 y siguientes, asignándoles la clasificación urbanística de Suelo Urbano, instrumento de Planeamiento general que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de enero de 1991.

De este modo, el artículo 22.1 determina que dentro de la superficie municipal se encuentran ubicados los siguientes núcleos de población, además de Cazorla, y entre ellos el de Vadillo Castril. En su apartado segundo establece cuáles son las condiciones generales, de tal manera, y esto es esencial, que el ámbito de aplicación de la normativa para cualquier núcleo menor y por lo tanto, el ámbito del suelo urbano que el planeamiento le ha asignado a todos los efectos, corresponderá al de la aldea rural, referido al suelo consolidado y no consolidado por la edificación y cuyo perímetro sea tal que ningún punto del mismo se encuentre a una distancia de la última edificación superior a 1/5 de la distancia mayor

de la aldea. Determina por otra parte el artículo 22.2.3, una vez recogido el conjunto de disposiciones indicadas anteriormente, que el Ayuntamiento concederá licencia para edificar en las aldeas que se soliciten.

Desglosado lo que se entiende, desde el punto de vista urbanístico, o lo que es lo mismo, el ámbito del suelo urbano dentro de cada núcleo menor, la normativa del planeamiento general viene a recoger unas breves condiciones edificatorias, permitiéndose en los mismos el uso de vivienda unifamiliar y equipamiento, que respondan a las tipologías edificatorias y a los valores estéticos del entorno, con una normativa edificatoria breve y concreta. Sin una precisión actual de su ordenación correcta y adecuada, con una ausencia total de instrumento de planeamiento alguno que permita una regulación necesaria y un desarrollo urbanístico acorde con el medio integrado, objeto de protección. Por ello podemos concluir que actualmente los núcleos menores, entre los que se encuentra Vadillo-Castril y siempre referido al ámbito establecido por el artículo 22.21, que establece el perímetro de cada núcleo de población, el planeamiento general vigente los clasifica como suelos urbanos, siéndole de aplicación el conjunto de derechos propios de este tipo de suelo, y sería esta conclusión la única posible que permitiría la posibilidad establecida por el planeamiento de otorgar licencias para edificar, propio del suelo urbano en ambas categorías, pero con la grave deficiencia de una ordenación concreta y precisa propia del ámbito. Cualquier otra posición sobre la clasificación de los núcleos menores conllevaría de inmediato la inaplicación de la breve, pero concisa normativa establecida para ellos en el Capítulo 22 expuesto en este estudio.

#### B) Procedimiento:

El planeamiento general de Cazorla solamente cita y en referencia a los núcleos menores, la posibilidad de una revisión puntual de las Normas, en el artículo 22.23, cuando el número de nuevas edificaciones en una aldea concreta sea igual o superior al 50% de las existentes, en cuyo momento, decidirá la conveniencia de proceder a una revisión puntual de las Normas, con objeto de acomodarlas a la nueva dinámica de esa aldea o aldeas en particular. Siendo en última instancia el Ayuntamiento el que decida sobre la modificación puntual y para el caso expresado en la norma, sin perjuicio de que sean otros los motivos, que lleven a cabo el derecho «ius variandi», sobre el planeamiento propio del Ayuntamiento en el ejercicio de sus plenas competencias.

Hablar de Innovación del planeamiento general a través de una Modificación Puntual, con el proyecto de reordenación elaborado debemos de distinguir dos posturas:

A) Si únicamente intenta recoger en Planos lo que ya es suelo urbano, siempre y cuando se esté trabajando sobre el ámbito definido como tal núcleo por la normativa vigente, entendemos la improcedencia en la Modificación Puntual, ya que no habría nada que modificar del planeamiento, puesto que, como se ha indicado, ya dispone de la clasificación urbanística como suelo urbano.

B) Si lo que se persigue no sólo es concretar a nivel de planimetría el núcleo urbano, sino llevar a cabo una reordenación, y esencialmente una Zonificación, es decir una asignación de usos, así como unas Ordenanzas reguladoras propias del núcleo Vadillo Castril, en este caso, se entiende que es preceptiva una modificación puntual del Planeamiento General, de tipo estructural, ya que afectaría a la zonificación y tipologías edificatorias globales en el ámbito de actuación, determinaciones estructurales recogidas en el artículo 10.A).d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Afirmar la necesidad de Innovar el Planeamiento en el caso del apartado B), obedece a dos razones:

1. Porque en el documento se están recogiendo en el apartado referido a zonificación, usos distintos de los previstos actualmente por el Planeamiento General en los núcleos menores. Concretamente se establece un uso terciario, que no existe

como tal. Efectivamente en el artículo 22.2.2, de las Normas Subsidiarias, reconoce la posibilidad de la edificación para uso de viviendas unifamiliares y equipamiento, pero no prevé la posibilidad de usos terciarios, como son comercio, oficinas, sala de reuniones, que el proyecto establece en el referido apartado de Zonificación.

2. Recoge unas ordenanzas edificatorias propias del ámbito del núcleo menor, más precisas y con un mejor tratamiento sobre lo actualmente vigente, pero que vienen a establecer un conjunto de normativas para las edificaciones y condiciones que no están previstas en las Normas Subsidiarias.

Ambas razones, motivan la necesidad, fuera de la única posibilidad prevista por el Planeamiento General vigente, como ha sido citada, pero que exigen su incorporación a tal instrumento general y que únicamente obedece a una Innovación Puntual a través de una Modificación del Planeamiento. Ambas razones, al margen claro está de que la nueva reordenación de Vadillo Castril, respete el ámbito actualmente conceptualizado como suelo urbano, ya que en caso contrario, sería una razón más para la modificación puntual, pero que además influiría en el procedimiento administrativo a seguir para tal objetivo.

Procedimiento que con independencia de cuáles sean los objetivos a alcanzar con el mismo, quedan sometidos a lo previsto en los artículos 32, 35 y 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo en todo caso necesario el informe previo de la Administración forestal cuando el instrumento de planeamiento afecte a terrenos forestales, tal y como preceptúa los artículos 1.2 y 8.2 de la Ley 2/1992, forestal de Andalucía, y artículo 39 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que además tal informe, será vinculante si se tratara de montes catalogados o protectores. Si además fuese necesario que la modificación se sometiese a un procedimiento de prevención ambiental, porque así lo exigiera por el objetivo a alcanzar y que afectara a terrenos forestales se tendrán expresamente la repercusión sobre los mismos, según el artículo 4 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Por lo tanto se puede concluir lo siguiente:

a) El núcleo menor Vadillo Castril como el conjunto de los detallados en el capítulo 22 de las Normas de Planeamiento vigentes en Cazorla, se encuentra clasificado actualmente como suelo urbano, desde la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación de Urbanismo en sesión celebrada el 11 de enero de 1991, por lo tanto, queda cuestionado el carácter de terrenos forestales, en virtud de lo previsto en el artículo 1.b), de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, con todos los efectos derivados de tal consideración.

b) Se hace necesaria la Innovación del Planeamiento a través de una Modificación Puntual, la cual será de tipo estructural, siendo competente para su aprobación definitiva la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo informe de la Administración forestal, si con la modificación se afectaran terrenos forestales, y para este aspecto, me remito a lo indicado en la conclusión primera del presente estudio.

#### C) Objetivos:

Lo que se pretende con la Modificación es:

- Una mejora considerable de la ordenación urbanística del núcleo Vadillo Castril.

- Un uso racional, compatible y sostenible del ámbito con protección del medio ambiente y del paisaje, fruto del Paraje Natural del que forma parte.

- Una Zonificación necesaria y adecuada que permita el uso acorde con las nuevas realidades, permitiendo un desarrollo sostenible del turismo junto con el hábitat propio.

- Una dotación precisa de una normativa urbanística compatible con la normativa reguladora del Parque Natural, que permita delimitar el contenido del derecho de la propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- La dotación de una planimetría a nivel de detalle que permita una ejecución urbanística y de desarrollo que permita una mejora de la calidad de los servicios y mejora y protección del paisaje y del medio ambiente.

## II. AMBITO DE LA MODIFICACION

Tal y como se indica en el plano núm. 1 el núcleo urbano se divide en dos partes diferenciadas, una de ellas, con una superficie aproximada de 11.773,1 m<sup>2</sup>, es la ocupada por las instalaciones que incluyen al CDEFO, el aserradero y la báscula, situadas ambas al Norte del núcleo, y propiedad de la Consejería de Medio Ambiente y de que no son objeto de esta modificación.

La otra parte es el resto del ámbito que con una superficie de 50.600 m<sup>2</sup>, se reordena y zonifica, adaptándolo a la realidad física del mismo.

Para el desarrollo de las nuevas áreas es necesario realizar un proyecto de modernización y ampliación de los servicios urbanísticos existentes, que den servicio y abastezcan a los nuevos usos.

Se realizará un estudio de detalle por cada nueva área zonificada que ordene volúmenes, alineaciones y rasantes.

## III. ZONIFICACION

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se han distinguido tres ámbitos a zonificar, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en el plano de Zonificación y Calificación del Suelo con los códigos «1», «2» y «3», a continuación del número correspondiente a la ordenanza.

### Uso Residencial (1)

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar adosada, apareciendo nuevas manzanas para dicho uso, como resultado de la consolidación de bolsas residuales de terreno al este del núcleo, denominándose manzanas residenciales 1-A y 1-B (ver plano de Zonificación).

La superficie residencial de nueva planta repartida entre las tres nuevas manzanas es de 4.449,99 m<sup>2</sup>, que arroja aproximadamente un total de 29 nuevas parcelas.

### Uso Terciario (2)

Que contempla los siguientes usos: Comercio, oficinas, salas de reunión. Se reserva para este uso el ámbito que ocupa actualmente el almacén, la carpintería y la cantina con una superficie aproximada de 1.100,87 m<sup>2</sup>.

La razón de este uso es la posible y futura ubicación de una zona comercial que satisfaga las necesidades de los visitantes del parque; se orienta a pequeño comercio de alimentación, artesanía y recuerdos de la zona.

### Uso Dotacional (3)

Para este uso se destinan edificios sin actividad actualmente y las parcelas de entrada al núcleo donde se encuentra la báscula y la que actualmente ocupa el campo de deportes su superficie total es de 17.584,97 m<sup>2</sup>.

El uso característico es el Dotacional que contemple los siguientes usos: Docente, social, asistencial, cultural, público administrativo.

El uso futuro a que se destinarán estas zonas será el de crear unos centros culturales o complementarios enfocados al conocimiento del Parque Natural, donde se muestre el entorno natural desde todos los puntos de vista, para que el visitante lo pueda conocer en toda su expresión.

La manzana dotacional situada en el actual campo de deportes se destinará probablemente a recinto donde celebrar acontecimientos al aire libre, fiestas locales, mercadillos de artesanía, etc.

### Zonas Verdes (4)

Se delimitan como tales las bolsas interiores de terreno sin edificar que no tenían un uso específico. La superficie total de zona verde asciende a 6.121.76 m<sup>2</sup>.

Estos usos se detallan más pormenorizadamente en el capítulo siguiente, donde así mismo se indican los usos compatibles con cada uso característico, pudiéndose convivir conjuntamente.

## IV. ORDENANZAS REGULADORAS

Introducción: Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras de las edificaciones y usos, con el fin de determinar los usos, característicos, compatibles y prohibidos que se puedan implantar en dicho núcleo. Así mismo se regulan las condiciones que deberán cumplir tanto parcelas como edificaciones para adecuarse e integrarse de forma armónica al núcleo existente.

### Ordenanzas.

#### Artículo 1. Ambito y tipología.

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Régimen y Calificación del suelo correspondiente al núcleo urbano menor Vadillo Castril.

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas. Se admite además la tipología de edificación dotacional y terciaria.

#### Artículo 2. Clasificación en grados.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación en la zona, se distinguen tres (3) zonas, que corresponden cada una de ellas a los terrenos señalados en el plano de Zonificación y Calificación del Suelo con los códigos «1», «2» y «3», a continuación del número correspondiente a la ordenanza.

#### Artículo 3. Usos característicos.

1. En la zona 1 el uso característico es el de vivienda unifamiliar.

2. En la zona 2 el uso característico es el Terciario (comercio, Oficinas, Salas de Reunión).

3. En la zona 3 el uso característico es el Dotacional (Docente, Social Asistencial, Cultural, Público Administrativo, Servicios Urbanos).

#### Artículo 4. Usos compatibles.

1. Son usos compatibles en la zona 1 (Residencial) los que se señalan a continuación:

- a) Pequeños talleres de artesanía local.
- b) Pequeños comercios de alimentación.

Siempre y cuando se sitúen sólo en planta baja y compartan uso con el característico residencial.

2. Son usos compatibles en la zona 2 (Terciario) los que se señalan a continuación:

a) Dotacional: Se admite el uso dotacional público administrativo, social-asistencial, en situaciones de planta baja, edificio compartido con el uso característico.

- b) Excepcionalmente vivienda unifamiliar.

3. Son usos compatibles en la zona 3 (Dotacional) los que se señalan a continuación:

- a) Terciario:
  - Hospedaje en situaciones de planta baja, edificio de uso exclusivo y edificio compartido con el uso característico.
  - Salas de Reunión. En situación de planta baja.

#### Artículo 5. Condiciones de la parcela.

Se establecen las condiciones para las parcelas de uso residencial de nueva ordenación.

Para todas se marca como parcela mínima una superficie de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, un frente mínimo de fachada de siete (7) metros.

En las parcelas residenciales existentes se mantienen las condiciones actuales.

Artículo 6. Posición de la edificación en la parcela.

La posición de la parcela se establece en función de su situación y características de la manzana donde se sitúe. Se distinguen dos tipos:

Manzana unifamiliar 1-A.

Sup. mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo fachada: 7,00 m.

Fondo máximo edificable: Toda la parcela.

Retranqueo a fachada: 0,00 m.

Núm. de plantas: 1 + ático retranqueado (a todos los frentes).

Manzana unifamiliar 1-B.

Sup. mínima de parcela: 150 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo fachada: 7,00 m.

Fondo máximo edificable: Toda la parcela.

Retranqueo a fachada: 0,00 m.

Núm. de plantas: 1 (a calle mayor cota) 1 + ático (a calle menor cota).

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de zonificación.

2. No se admiten retranqueos a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.

3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante se establece para cada manzana en función de los retranqueos marcados. En cualquiera de los grados, los espacios delimitados como libres de edificación no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

Artículo 7. Composición de fachadas.

1. La composición de las fachadas se debe resolver de forma armónica con las características arquitectónicas del núcleo donde se incluyen tomando como criterio la neutralidad y simplicidad.

2. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

3. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser de piedra.

4. Las fachadas, aparte de lo señalado en esta sección, serán enfoscadas y pintadas. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

5. Se pintarán en blanco.

6. Los elementos de cerrajería que se utilicen para la protección de huecos en fachada seguirán modelos tradicionales.

7. Los huecos a los patios interiores o espacios libres que no sean visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se sitúe el edificio pueden disponerse sin atender a lo definido anteriormente.

Artículo 8. Puertas de garajes.

1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. Se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohíben los acabados en chapa ondulada o similares.

3. La madera deberá envejecerse o pintarse en tonos marrones.

Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones oscuros.

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de PVC u otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:

Artículo 9. Carpinterías y persianas.

a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o tonos oscuros de marrones verdes o granates.

b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.

c) La madera deberá envejecerse o pintarse en tonos oscuros de marrones o verdes.

2. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 10. Cubiertas.

1. Sólo será autorizable la cubierta inclinada.

2. La pendiente de las cubiertas inclinadas estará comprendida entre veinticinco (25) y cuarenta por ciento (40%). Serán de teja curva cerámica en su color natural (sin vidriar), debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc. La recogida de aguas pluviales será realizada mediante canalones y conducidas por bajantes a la red de alcantarillado. En planta baja no podrán ser vistas por lo que deberán embeberse en la fachada.

## VI. FICHA URBANISTICA

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL NUCLEO MENOR VADILLO CASTRIL	
<b>OBJETIVOS</b>	Desarrollo sostenible del ámbito-Dotación de normativa urbanística reguladora
<b>INSTRUMENTOS</b>	Estudio de detalle - Proyecto de urbanización
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	50.600 m <sup>2</sup>
<b>USOS PERMITIDOS</b>	Vivienda unifamiliar-Terciario-Dotacional
<b>Nº MAX. VIVIENDAS A INCORPORAR</b>	29 viviendas
<b>ORDENANZAS DE APLICACIÓN</b>	Sobre los ámbitos zonificados en esta modificación, las ordenanzas que se incluyen en este documento, y sobre las viviendas actuales, las generales de aplicación.

Condiciones de desarrollo según usos:

DOTACIONAL:

Núm. máximo de plantas: 2.

Ordenanzas de aplicación: Las correspondientes del planeamiento general.

TERCIARIO:

Núm. máximo de plantas: 2.

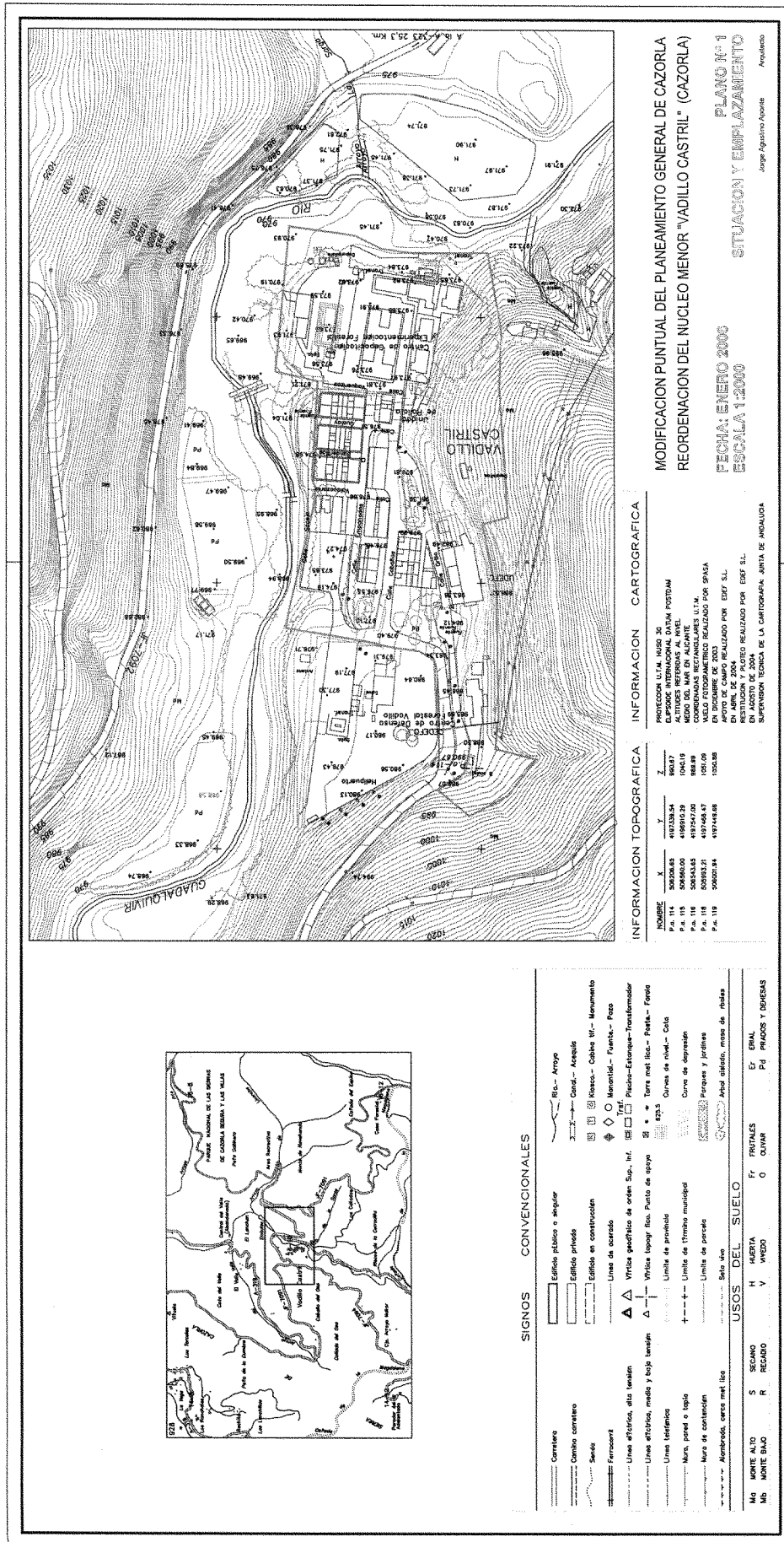
Ordenanzas de aplicación: Las correspondientes del planeamiento general.

ZONAS VERDES:

Núm. máximo de plantas: 1.

Ordenanzas de aplicación: Las correspondientes del planeamiento general.

<b>SUPERFICIE TOTAL NUEVAS PARCELAS</b>	4.449,99 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DOTACIONAL</b>	17.584,97 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE Terciario</b>	1100,87 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ZONAS VERDES</b>	6.121,76 m <sup>2</sup>



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE CAZORLA  
REORDENACION DEL NUCLEO MENOR "VALDECASTRO" (CAZORLA)**

**PLANO N.º 1  
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO**

FECHA: ENERO 2006  
ESCALA 1:2000

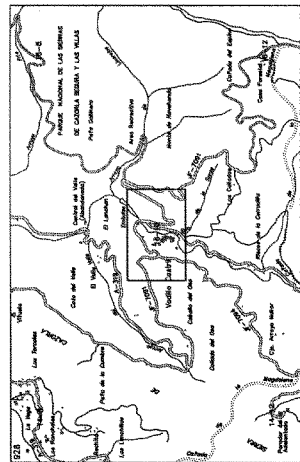
Jorge Aguilino Ayesta  
Arquitecto

**INFORMACION CARTOGRAFICA**

PROTECCION U.T.M. N.º 30  
ELIPSOIDE INTERNACIONAL DATUM POTSDAM  
AZIMUT DEL N.º DEL ALICANTE  
COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M.  
EN DICEMBRE DE 2003  
APORTE DE CAMPO REALIZADO POR EDEF S.L.  
REVISADO EN AGOSTO DE 2004  
SUPERVISION TECNICA DE LA CARTOGRAFIA: JUNTA DE ANDALUZA

**INFORMACION TOPOGRAFICA**

NOMBRE	X	Y	Z
P.º 114	506208.63	417338.54	900.37
P.º 115	506960.00	418950.29	1043.19
P.º 116	506343.63	418207.00	1038.89
P.º 117	506027.84	417448.66	1000.96

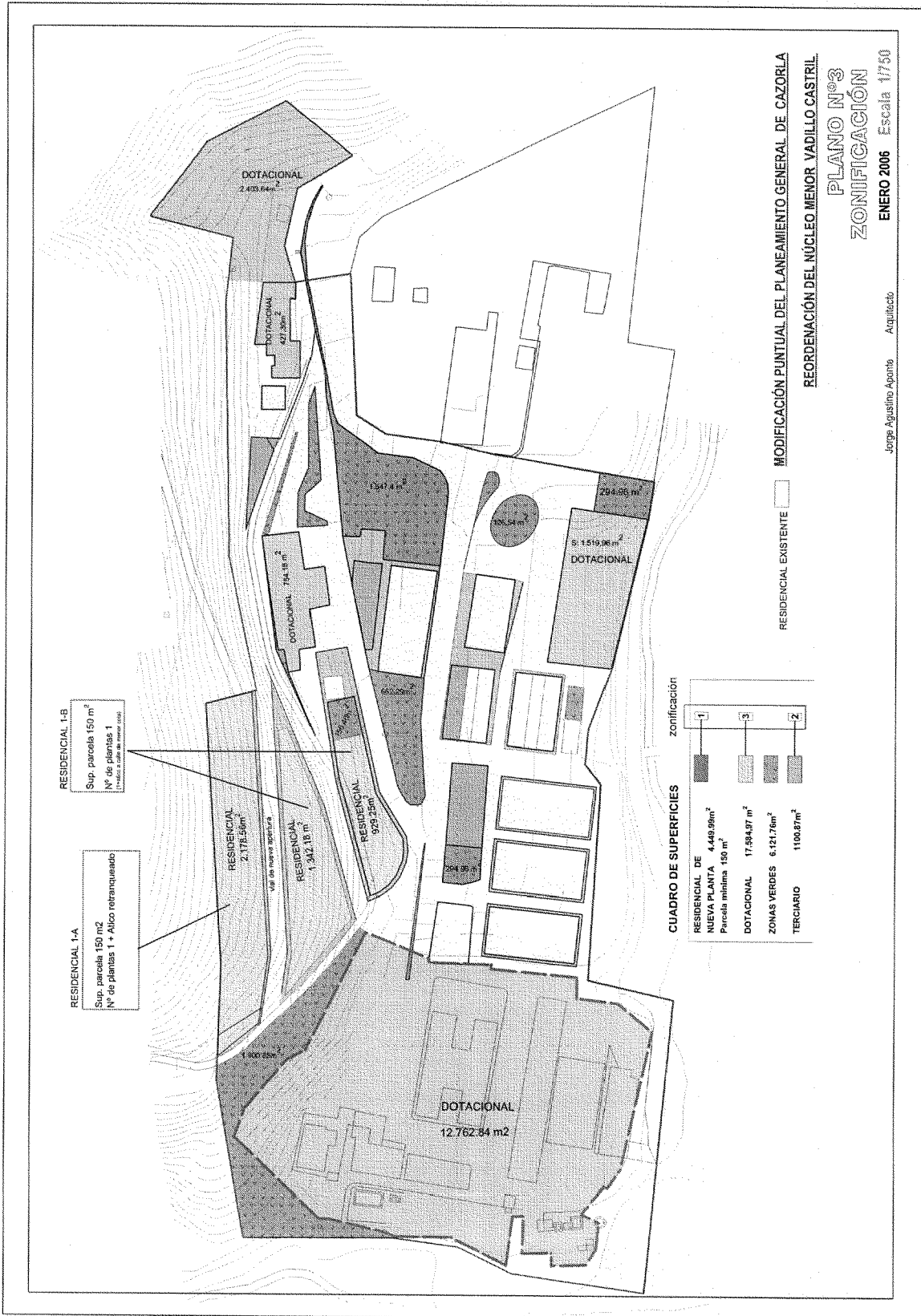


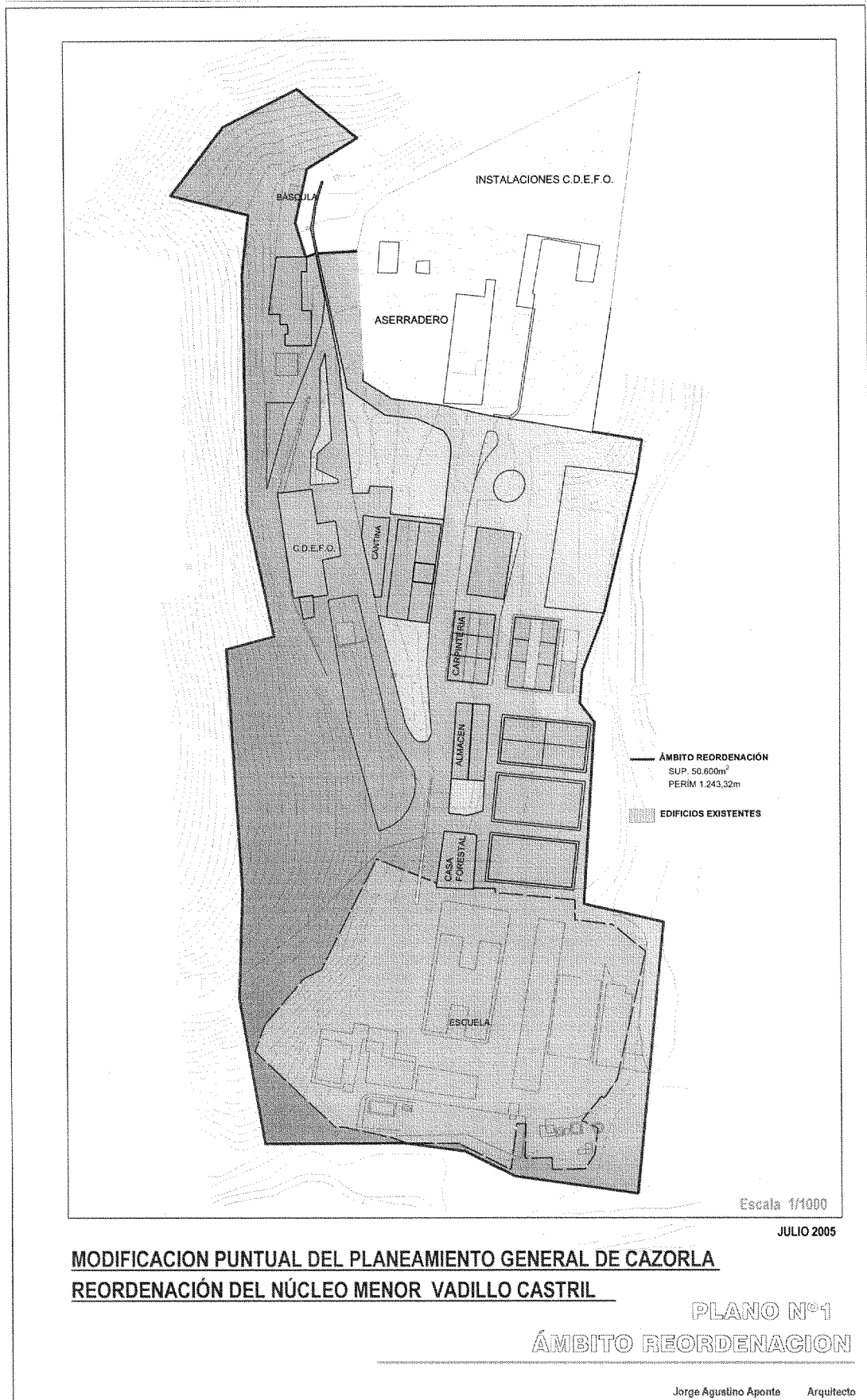
**SIGNOS CONVENCIONALES**

Comienza	Edificio público o antiguo	Rio.- Arroyo
Comiso corriente	Edificio privado	Canal.- Asquejo
Sarrio	Edificio en construcción	Islotes.- Cobiza Nr.- Monumento
Ferrocarril	Linea de cercado	Monasterio.- Fuente.- Pozo
Linea férrea, alta tensión	Vertice geodésico de orden Sup.- 1.º	Puerto.- Estanque.- Transformador
Linea férrea, medio y bajo tensión	Vertice geodésico, punto de apoyo	Torre met. lica.- Park.- Fogue
Linea férrea, modo y bajo tensión	Vertice topográfico	Cruce de media.- Cota
Linea telefónica	Vertice de tránsito	Curva de depresión
Mura, pared o logia	Vertice de tránsito municipal	Parque y jardines
Mura de contención	Vertice de tránsito	Arbol aislado, masa de rieras
Morrenado, cerca met. lica	Solo vivo	

**USOS DEL SUELO**

Mº MONTE ALTO	S	SECANO	H	FRUTALES	Fr	ERIAL
Mº MONTE BAJO	R	RECABO	Y	HUERTA	O	Pd PRADOS Y BOSQUES





Jaén, 20 de diciembre de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.



*RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-145/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de modificación de las NN.SS. reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos de Mengíbar (Jaén) Expediente 10-145-05.*

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 17 de julio de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-145/05, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de las NN.SS. reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos de Mengíbar (Jaén). Expediente 10-145-05.

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 17 DE JULIO DE 2006, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-145/05, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LAS NN.SS. RECLASIFICACION A URBANIZABLE ORDENADO AL N DE LA CIUDAD-VEREDA DE LOS ROMANOS DE MENGIBAR (JAEN). EXPEDIENTE 10-145-05

«Examinado el expediente administrativo relativo a la reclasificación a urbanizable ordenado al N de la Ciudad-Vereda de los Romanos, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Mengíbar, con la mayoría absoluta legal previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 25.5.2006, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

#### FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El presente expediente tiene por objeto la innovación del planeamiento general, mediante la modificación puntual, consistente en reclasificar unos terrenos situados al Norte de Mengíbar, de relieve prácticamente llano y que lindan al oeste con la vía pecuaria «vereda de los romanos», y con suelo no urbanizable en el resto de linderos.

La modificación pretende transformarlos en suelo urbanizable ordenado por lo que la documentación alcanza el nivel

de definición de los planes parciales de forma que el desarrollo de la actuación se limita al proyecto de urbanización.

La ordenación se apoya en una trama viaria paralela a la vía pecuaria con manzanas de viviendas en el interior. Al N y S de la urbanización se localizan los espacios de uso público.

Las determinaciones que se incluyen en la ficha urbanística son:

Uso: Vivienda unifamiliar.  
Núm. máximo de viviendas: 162.  
Superficie: 46.347 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cesiones:  
Espacios libres: 4.675 m<sup>2</sup>.  
Dotacional docente: 1.629,05 m<sup>2</sup>.  
Dotacional comercial: 648 m<sup>2</sup>.

Total cesiones de suelo: 6.952=30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> destinados a vivienda según art. 17 de la LOUA.  
Sistema viario: 10.447,92 m<sup>2</sup>.  
Plazas de aparcamiento: 116. (46.347x0,5)/100 x 0,5=116, según art. 17 de la LOUA.

El aprovechamiento total subjetivo es de 23.173,50 u.a. y para gestionar mejor el sector se divide en dos unidades de ejecución U.E.-1:  
Superficie: 22.198,80 m<sup>2</sup>.  
Aprovechamiento: 11.099,40 u.a.  
U.E.-2:  
Superficie: 24.148,20 m<sup>2</sup>.  
Aprovechamiento: 12.074,10 u.a.

Las conexiones con el sistema de Infraestructuras se realizarán:

Saneamiento y depuración: A través de terrenos exteriores al sector situados al Sur denominados «huerta del piquillo», donde se ubicará la estación depuradora de aguas residuales.

Abastecimiento de agua: A través de una conexión con la conducción PEAD de 110 mm que existe en las inmediaciones del sector y que acometerá desde la vía pecuaria.

Instalación eléctrica: Por el sector discurre una línea aérea de media tensión desde la que se acometerá a dos transformadores que la conviertan en baja tensión para distribuirla por la urbanización.

Alumbrado público: Se prevé la instalación interior conectando (sin concretar) con el alumbrado municipal existente en las inmediaciones.

Telefonía: Se prevé la instalación interior conectando (sin concretar) con la red existente en las inmediaciones.

La definición de estas acometidas se pospone a la presentación del proyecto de urbanización.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a: Según el apartado I de la Memoria: Dar respuesta a la demanda de suelo residencial con la topología de vivienda unifamiliar que se encuentra prácticamente colmatada en la actualidad.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

Los terrenos que se pretende reclasificar tienen el único acceso a través de una vía que, según la Declaración de Impacto Ambiental emitida y así se refleja en la documentación, tendrá el carácter de suelo no urbanizable de especial protección por ser una vía pecuaria.

Dado que según el artículo 45. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación