

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios

#### CONSEJERÍA DE GOBERNACIÓN

*ANUNCIO de 21 de agosto de 2007, de la Delegación del Gobierno de Huelva, por el que se publica acto administrativo relativo a procedimientos sancionadores en materia de Juego y Apuestas.*

En virtud de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente anuncio se notifica al interesado que se relaciona el siguiente acto administrativo, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en la sede de esta Delegación del Gobierno, sita en C/ Sanlúcar de Barrameda, núm. 3, de Huelva:

Interesado: Antonio López Ramilo.  
CIF: 07046206H.  
Expediente: H-66/07-BO.  
Fecha: 12 de junio de 2007.  
Acto notificado: Acuerdo de iniciación de expediente sancionador.  
Materia: Juego y Apuestas.  
Infracción: Art. 4 y 30.4 de la Ley 2/1986, de 19 de abril, sobre Juego y Apuestas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.  
Plazo de alegaciones: Diez días hábiles, a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente.

Huelva, 21 de agosto de 2007.- El Delegado del Gobierno Accidental, Gabriel Cruz Santana.

#### CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA

*ANUNCIO de 24 de agosto de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, notificando resoluciones de acuerdos de reintegro, al amparo de la Orden de 29 de marzo de 2001, por la que se regula el Programa Andaluz para el Fomento de la Economía Social, modificada por la Orden de 12 de marzo de 2002 y por la Orden de 1 de septiembre de 2003.*

De conformidad con los arts. 59.5 y 61 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992, y dada la imposibilidad de practicar la notificación a la entidades que a continuación se relacionan en el último domicilio conocido, se les notifica a través de este anuncio el acuerdo de reintegro.

Entidad: Ocio Video Mejorana, S.C.A.  
Núm. Expte.: SC.0205.AL/02-RT31/07.  
Dirección: C/ Mejorana, núm. 3.  
Localidad: Almería.  
Asunto: Notificación.

Entidad: Setato, S.L.L.  
Núm. Expte.: SC.0062.AL/02-RT225/06.  
Dirección: C/ Ciervo, bloque 2.º-1.º B.  
Localidad: Tijola (Almería).  
Asunto: Notificación.

Entidad: Maquivélez, S.L.L.  
Núm. Expte.: SC.0019.AL/02-RT30/07.  
Dirección: C/ Carril, núm. 8.  
Localidad: Vélez-Rubio (Almería).  
Asunto: Notificación.

Almería, 24 de agosto de 2007.- El Delegado, P.A. (Decreto 21/85, de 5.2), la Secretaria General, Alejandra M.ª Rueda Cruz.

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

*ANUNCIO de 31 de julio de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, sobre Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-046-07, por el que se aprueba definitivamente la Revisión-Adaptación del PGOU de Jamilena (Jaén).*

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 abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-046-07, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Revisión-Adaptación del PGOU de Jamilena (Jaén).
- Resolución del Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes de Jaén, por la que se ordena el registro y publicación de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jamilena (Jaén) (Anexo I).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

RESOLUCIÓN DE 17 DE ABRIL DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, SECCIÓN URBANISMO, REFERENTE AL EXPEDIENTE DE PLANEAMIENTO 10-046-07, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE A RESERVA DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JAMILENA (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 17 de abril de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Revisión-Adaptación del PGOU, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Jamilena, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2.B) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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 acuerdo con los siguientes:

## ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Jamilena, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 5.5.2005 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, se reciben 15 escritos de alegaciones.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, acuerda con fecha 5.12.2006 la aprobación provisional, 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.

2.º Propuesta.

## OBJETIVOS BÁSICOS.

Se pretende como objetivos básicos de la ordenación, dotar a Jamilena de los elementos estructurantes necesarios para su comprensión como hecho urbano global, estructurar las operaciones zonales necesarias para lograr un modelo de localización de usos y actividades de manera coherente y establecer las estrategias de intervención para aprovechar recursos potenciales no utilizados (posición estratégica y riqueza natural y paisajística).

## MODELO TERRITORIAL.

El modelo territorial está basado en las siguientes clases de suelo, con los objetivos que se establecen a continuación:

Suelo urbano.

- \* recomposición morfológica.
- \* equipamientos.
- \* sustitución de usos no adecuados.
- \* colmatación de bordes.

Suelo urbanizable.

- \* crecimiento residencial.
- \* crecimiento suelo productivo.

Para incentivar el progreso contra el estancamiento actual.

Solución residencial.

Continuidad con el suelo urbano (no hay demanda de 2.º residencia).

Solución industrial.

Continuidad con arterias.  
Localización periférica.

Suelo no urbanizable.

Establecimiento de condiciones de usos y actividades compatibles y prohibidas en las distintas y categorías de suelo no urbanizable.

Se trata de un municipio de relevancia territorial, según Decreto 150/2003, de 10 de junio, por su proximidad a Jaén al estar dentro del ámbito de influencia de la capital, y mediante el Plan General se pretende que se integre en un Eje productivo comarcal.

Las actuaciones previstas para dar respuesta a este modelo son:

- \* Colmatación, y reurbanización.
- \* Actuación sobre el arroyo Cebrián (articulación entre-suelo urbano y urbanizable).
- \* Crecimiento residencial en el sureste.

\* Creación de ronda de circulación.

\* Sustitución en suelo urbano de los usos productivos y agrícolas por usos residenciales y/o dotacionales.

\* Creación de nuevo suelo industrial.

\* Regulación del suelo no urbanizable.

## RED DE SISTEMAS GENERALES

## SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Actualmente existen 4.33 m<sup>2</sup>/hab. Se proponen 552 nuevas viviendas, con lo que la población pasaría de 3.459 a 4.490. Así, las Zonas verdes de Sistema General deberían ser 4.500 x 5= 22.500 m<sup>2</sup>. Como se crean nuevas zonas verdes mediante la ampliación del parque y ferial, el Parque vertedero y el Cordón verde del arroyo, que suponen una superficie de 20.530 m<sup>2</sup>, que sumados a los 15.000 existentes, suponen un total de 35.000 m<sup>2</sup>, se obtendría una ratio de 7.89 m<sup>2</sup>/hab.

## SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

No hay carencias significativas, y los nuevos equipamientos que se crean son: En el Este, se reclasifican de 21.682 m<sup>2</sup> para equipamiento Lúdico-Social, y la ampliación cementerio. Ambas actuaciones facilitan de gestión ya que son de propiedad municipal.

## SISTEMA GENERAL VIARIO.

Se plantean los siguientes elementos estructurantes de ordenación viaria:

Ronda de circulación.

Readecuación de la antigua ronda.

Eje viario del encauzamiento del arroyo.

## SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Cuenta con todos los Sistemas generales de infraestructuras tales como alcantarillado, con EDAR y red separativa en lo posible (Reubicada en una zona más baja de nivel para servir a todo el municipio) abastecimiento de agua ,asegurado para el aumento de población, energía eléctrica, con nuevos C.T. y sustitución de conducción aérea por enterrada en actuaciones de suelo urbano.

## CLASIFICACIÓN DE SUELO. ACTUACIONES

## SUELO URBANO.

La delimitación de suelo urbano no es un mero contorneado de lo edificado, sino que en el borde delimitan suelos no consolidados para U.E., de manera que se pasa de 51,91 ha a 72,08 ha en el nuevo PG.

Se cumplen los parámetros establecidos en el POT del 30 y 40% de población y superficie respectivamente.

Se establecen las siguientes ordenanzas:

## R1-Casco histórico.

Corresponde al antiguo poblado y en esta zona se localiza una única unidad de ejecución para colmatar un vacío urbano existente, la UE-1.

## R2-Extensión Residencial.

Corresponde al ensanche más moderno en el que se prevén seis unidades de ejecución: UE-2, 3, 4, 5, 6, 8.

## R3-Residencial baja densidad.

AMU-1 y AMU-2 (Ámbitos de Mejora de la Urbanización en los bordes) y UE-7.

## R1.4-Tolerancia industrial.

Normativa de transición para un suelo que se pretende recalificar UE-9, 10 y 11.

I-5-Industrial.  
Zona expresamente calificada para este uso.

Se utilizan los tres sistemas de actuación previstos en la LOUA.

De este modo, se ordena un suelo urbano no consolidado de uso residencial de 84.671 m<sup>2</sup>, de los que 24.306 son para viviendas protegidas.

Se establecen 4 áreas de reparto para la distribución de cargas y beneficios, a las que se le han adscrito parte de sistemas generales, cuyos cálculos y justificación figuran en la memoria de ordenación.

#### SUELO URBANIZABLE.

Los criterios de localización del suelo urbanizable que se han barajado son:

- Continuidad con el suelo urbano.
- Sur (crecimiento natural de la población).
- Límite Arroyo.
- Condiciones físicas adecuadas.
- Accesibilidad real y potencial.
- Tiempo y coste de infraestructuras.

#### CRITERIOS SECTORIZACIÓN.

1. Límites y accidentes naturales.
2. Sistemas generales adyacentes.
3. Límites propiedad (en lo posible).
4. Tamaño medio-pequeño de los sectores para fácil gestión.
5. Rentabilidad.
6. En general poca ordenación vinculante de los sectores.
7. Densidad media-baja.
8. Asumir trama colindante.
9. Localización estratégica de equipamientos.
10. Conexiones E.O.
11. Eje estructural.
12. Viario de borde sur en el sectorizado para asumir transitoriamente el carácter de ronda.

#### SUELO NO URBANIZABLE.

Propuesta de desafectación de las vías pecuarias que afectan a los suelos urbanos o urbanizables sustituyéndolas por un anillo que discurre paralelo al de la ronda de circulación propuesta.

#### Suelo para Vivienda Protegida.

Todos los sectores de suelo urbanizable y las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado menos la UE-7, tienen asignado el 30% de la superficie edificable residencial a viviendas de P.O. La UE 7 no se han establecido reservas para P.O. por la baja densidad, la tipología inadecuada (vivienda aislada) y por ser un ámbito de regularización de edificaciones ilegales.

#### Crecimiento Propuesto.

Se considera un índice de 2.11 hab/viv, que corresponde a la relación real en el municipio.

Aumento del 30 % de viviendas.

Según índice de hab/viv propuesto, max. 2.248 viv.

Aumento 2.248-1.687 (actuales)= 561 viv.

Se proponen 552 en suelo urbanizable < 30 %.

En el caso del suelo urbano se prevén 840 nuevas viviendas, que con los índices previstos no se alcanza el límite del 30%, suponiendo un 26,81%.

#### 4.º Valoración.

Se valora positivamente el planteamiento de desarrollo urbanístico del municipio y su concreción en la planimetría presentada.

En especial la creación de los anillos estructurantes situados al Sur del municipio que ordenan de forma adecuada todo el crecimiento de la población mediante elementos concretos y urbanísticamente positivos.

Se hacen previamente, las siguientes observaciones:

- Se considera que los sectores de suelo urbanizable sectorizado deben incorporar determinaciones, de carácter orientativo, que estructuren la ordenación futura de toda la zona como el propio Plan General contempla entre sus propuestas, sin dejar a los futuros planes parciales la ubicación de todo el viario y de los equipamientos.

- Se deberían incorporar al PG (de acuerdo con la Delegación de Medio Ambiente), las determinaciones y las previsiones económicas que hagan posible la utilización como espacio libre del anillo de propuesta de vías pecuarias que discurre paralelo sin abandonar, lógicamente, su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Inter municipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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, el cual reside en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

## HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Jamilena a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Resolución, en cuanto al establecimiento de la financiación del terreno de las Vías Pecuarias y la definición a título orientativo de la nueva ronda en los suelos urbanizables sectorizados, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer 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 o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, 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. Jaén, 25 de abril de 2007. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Rafael Valdivielso Sánchez.

## ANEXO I

RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE JAÉN, POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JAMILENA (JAÉN).

Expediente: 10-046-06, Plan General de Ordenación Urbanística de Jamilena.

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 17 de abril de 2007 adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución de 17 de abril de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-046-07, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias la Revisión-Adaptación del PGOU de Jamilena (Jaén).

(...)

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Jamilena a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la parte expositiva de esta Re-

solución, en cuanto al establecimiento de la financiación del terreno de las Vías Pecuarias y la definición a título orientativo de la nueva ronda en los suelos urbanizables sectorizados, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborar un documento técnico que, de forma coherente, integre los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la presente Resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno y consecuentemente diligenciado.

3.º Se autoriza al Vicepresidente Segundo de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuanta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 17 de abril de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución, el Delegado Provincial y Vicepresidente Segundo de la C.P.O.T.U.

## R E S U E L V E

Ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Jamilena, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002.

Jaén, 31 de julio de 2007.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

## ANEXO II

## NORMAS URBANÍSTICAS

## Í N D I C E

## TÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN.

- Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento.
- Artículo 2. Ámbito Territorial, Vigencia y Revisión.
- Artículo 3. Efectos de la Entrada en Vigor del Plan.
- Artículo 4. Situación de «Fuera de Ordenación».

CAPÍTULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN.

- Artículo 5. Contenido de los Documentos del PGOU.
- Artículo 6. Afecciones a las Normas.
- Artículo 7. Interpretación de los Documentos que Integran el PGOU.
- Artículo 8. Identificación de Normas que contienen Determinaciones de Carácter Estructural.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

- Artículo 9. Órganos Actuantes.
- Artículo 10. Desarrollo Temporal y Ejecución del Plan.
- Artículo 11. Instrumentos de Planeamiento.
- Artículo 12. Presupuestos de la Ejecución.
- Artículo 13. Unidades de Actuación.
- Artículo 14. Sistemas de Actuación.
- Artículo 15. Ejecución de las Dotaciones.
- Artículo 16. Obras Públicas Ordinarias.

Artículo 17. Instrumentos de Ejecución.

#### CAPÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 18. Clases de Suelo.

Artículo 19. Suelo Urbano. Definición, Categorías y Régimen.

Artículo 20. Suelo Urbanizable. Definición, Categorías y Régimen.

Artículo 21. Suelo No Urbanizable. Definición, Categorías y Régimen de Suelo No Urbanizable.

Artículo 22. Calificación del Suelo.

Artículo 23. División del Suelo en Razón del Grado de Ordenación.

#### CAPÍTULO 5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 24. Publicidad de los Documentos Urbanísticos.

Artículo 25. Información.

Artículo 26. Certificado de Servicios de Infraestructura.

Artículo 27. Licencias. Actividades Sujetas a Licencia Urbanística.

Artículo 28. Clases de licencias urbanísticas.

Artículo 29. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

Artículo 30. Parcelaciones.

Artículo 31. Proyectos de Parcelación Urbanística.

Artículo 32. Licencias de Parcelación.

Artículo 33. Clases de Licencias de Obras.

Artículo 34. Licencias de Obras de Urbanización.

Artículo 35. Licencias de Obras de Edificación en Suelo Urbano o Urbanizable.

Artículo 36. Licencias en Suelo No Urbanizable.

Artículo 37. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

Artículo 38. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 39. Condiciones de los Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 40. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 41. Licencia de Ocupación.

Artículo 42. Licencia para Usos Provisionales.

Artículo 43. Caducidad de las Licencias.

Artículo 44. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Artículo 45. Efectos de la Extinción de las Licencias.

#### CAPÍTULO 6. CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES.

Artículo 46. Inspección de las Obras.

Artículo 47. Inspecciones Preceptivas.

Artículo 48. La Recepción Provisional y Definitiva de las Obras.

Artículo 49. Cesión de Terrenos y Obras de Urbanización: Conservación de la Urbanización.

#### CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE USOS.

Artículo 50. Aplicación.

Artículo 51. Clases de Usos.

Artículo 52. Condiciones Generales de Accesibilidad, Higiénicas y Compatibilidad.

Artículo 53. Control de ruidos y vibraciones.

Artículo 54. Uso Residencial. Tipos y Categorías.

Artículo 55. Uso Residencial. Condiciones Generales de las Viviendas.

Artículo 56. Uso Industrial. Tipos y Categorías.

Artículo 57. Uso Industrial. Condiciones de la Industria en General.

Artículo 58. Uso Terciario. Tipos y Categorías.

Artículo 59. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo A.

Artículo 60. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo B.

Artículo 61. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo C. Garajes y Aparcamientos.

Artículo 62. Uso Dotacional. Definición y Clases.

Artículo 63. Uso Dotacional. Condiciones Generales.

Artículo 64. Condiciones del Uso Dotacional Docente.

Artículo 65. Condiciones del Uso Dotacional Deportivo.

Artículo 66. Condiciones del Uso Dotacional SIPS.

Artículo 67. Condiciones del Uso Dotacional Defensa.

Artículo 68. Uso de Espacios Libres. Definición y clases.

Artículo 69. Condiciones del Uso de Espacios Libres.

Artículo 70. Uso de Infraestructuras.

#### CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 71. Aplicación.

Artículo 72. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 73. Condiciones del Viario.

Artículo 74. Urbanización de los Espacios Libres.

Artículo 75. Servidumbres de Infraestructuras.

Artículo 76. El Dimensionado de Redes.

Artículo 77. Red de Abastecimiento.

Artículo 78. Red de Alcantarillado.

Artículo 79. Red de Energía Eléctrica.

Artículo 80. Red de Telecomunicaciones.

Artículo 81. Alumbrado Público.

Artículo 82. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

Artículo 83. Servicios a Parcelas de Cesión.

Artículo 84. Ordenación del Subsuelo.

#### CAPÍTULO 9. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 85. Aplicación.

Artículo 86. Definición de los Principales Conceptos Urbanísticos.

Artículo 87. Tipos de obras de Edificación.

Artículo 88. Condiciones de Agregación y Segregación de Parcelas.

Artículo 89. Condiciones para la consideración de Parcela Edificable.

Artículo 90. Condiciones de Situación y Volumen de los Edificios.

Artículo 91. Sótanos, Entreplantas y Construcciones por encima de la última planta permitida.

Artículo 92.

Artículo 93. Condiciones Compositivas de Carácter General.

#### CAPÍTULO 10. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 94. Protección de las Carreteras.

Artículo 95. Protección de las vías pecuarias.

Artículo 96. Protección de las aguas.

Artículo 97. Protección de los recursos de agua, suelo, paisaje y calidad del aire en relación a la generación y vertido de escombros, residuos sólidos urbanos y asimilables.

Artículo 98. Protección del suelo.

Artículo 99. Protección del Paisaje.

Artículo 100. Protección de la vegetación.

Artículo 101. Protección de la fauna y sus hábitats singulares.

Artículo 102. Protección del Patrimonio Edificado.

Artículo 103. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 104. Protección de la salud.

Artículo 105. Medidas de Protección en los instrumentos de desarrollo del Plan.

Artículo 106. Prevención Ambiental.

Artículo 107. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 108. Actuaciones sujetas a informe ambiental.

Artículo 109. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

#### TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

#### CAPÍTULO 11. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.

Artículo 110. Sistemas Generales y Locales.

Artículo 111. Sistemas de Gestión Sectorial.

Artículo 112. Sistemas de Parques y Jardines Urbanos.  
 Artículo 113. Sistemas de Equipamientos.  
 Artículo 114. Infraestructuras Urbanas.

#### CAPÍTULO 12. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 115. Definición, Categorías y Régimen.  
 Artículo 116. Ordenanzas particulares de cada zona.

#### CAPÍTULO 13. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 117. Definición, Categorías y Régimen.  
 Artículo 118. Alcance.  
 Artículo 119. Desarrollo.  
 Artículo 120. Ordenanza para los sectores de suelo Residencial.  
 Artículo 121. Ordenanza para los sectores de suelo Industrial.

#### CAPÍTULO 14. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo 122. Definición, Categorías y Régimen.  
 Artículo 123. Alcance.  
 Artículo 124. Desarrollo.  
 Artículo 125. Usos prohibidos.

#### CAPÍTULO 15. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 126. Definición, Categorías y Régimen.  
 Artículo 127. Alcance.  
 Artículo 128. Usos del Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 129. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 130. Segregación de fincas.  
 Artículo 131. Asentamiento de Población.  
 Artículo 132. Condiciones generales de edificación y actuación en Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 133. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.  
 Artículo 134. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-1. Forestal-Recreativo del PEPMF. (SNU \_EPPUT-1).  
 Artículo 135. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-2. Protección de Acuíferos. (SNU \_EPPUT-2)  
 Artículo 136. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-3. Entorno de la Ermita de San Isidro. (SNU \_EPPUT-3).  
 Artículo 137. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

### TÍTULO III. DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

#### CAPÍTULO 16. DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 138. Alcance.  
 Artículo 139. Actuaciones Simples en Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 140. Ámbitos de Mejora de la Urbanización en Suelo Urbano Consolidado.

#### CAPÍTULO 17. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 141. Alcance.  
 Artículo 142. Unidades de Actuación en Suelo Urbano Consolidado.  
 Artículo 143. Viviendas en Régimen de Protección Pública.

#### CAPÍTULO 18. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 144. Alcance.  
 Artículo 145. Características y Determinaciones de los Sectores.  
 Artículo 146. Viviendas en Régimen de Protección Pública.

#### CAPÍTULO 19. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 147. Alcance.  
 Artículo 148. Gestión. Transferencias de Aprovechamiento.  
 Artículo 149. Áreas de Reparto.

#### CAPÍTULO 20. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 150. Plazo de Ejecución de las Unidades de Actuación definidas en el Plan.  
 Artículo 151. Plazo de Edificación de los Solares en la Zona de Centro Histórico.  
 Artículo 152. Incumplimiento de los Plazos de Ejecución del Plan.  
 Artículo 153. Plazos para la mejora de Infraestructuras.  
 Artículo 154. Plazos para la elaboración de Ordenanzas Complementarias.

Anexo I: Fichas de los ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano consolidado.

Anexo II: Fichas de los ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado.

Anexo III: Fichas de los ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbanizable sectorizado.

Anexo IV: Fichas resumen de aprovechamientos por áreas de reparto. coeficientes de ponderación.

### TÍTULO I

#### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

#### CAPÍTULO 1

##### Naturaleza Jurídica, Ámbito, Vigencia y Efectos del Plan

##### Artículo 1. Naturaleza Jurídica del Documento.

La naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) es la definida en la legislación vigente para este tipo de instrumento de planeamiento, por lo que define la ordenación integral del territorio, su estructura general, la clasificación del suelo, el régimen jurídico aplicable a cada clase y categoría, el uso y aprovechamiento de las edificaciones, y los derechos y deberes inherentes a la propiedad.

##### Artículo 2. Ámbito Territorial, Vigencia y Revisión.

1. El ámbito territorial de aplicación es la totalidad del término municipal de Jamilena.

2. El PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOJA y mantendrá su vigencia durante un periodo de tiempo indefinido según lo establecido en el artículo 35 de la LOUA.

3. Procederá su revisión cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Encontrarse ejecutado el 75 % del Suelo Urbanizable.
- Hallarse en curso iniciativas publicas que signifiquen modificaciones importantes en el sistema territorial.
- Cuando estudios urbanísticos formulados por el Ayuntamiento así lo aconsejen.

El Ayuntamiento verificará la oportunidad de revisar el PGOU una vez transcurridos 10 años desde su vigencia.

La revisión deberá producirse antes de esa fecha cuando lo haga necesario o suficiente la aparición de cambios o nuevos criterios en alguno de los siguientes factores:

- La estructura general orgánica del territorio.
- La legislación urbanística.
- La redacción de planeamiento de ámbito supramunicipal.
- La dinámica económica, social, vivienda o equipamiento de la población.
- Cuando se agote el suelo vacante clasificado como Urbanizable Sectorizado y el Urbano no consolidado contenido en unidades de ejecución.
- Insuficiencia de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.

#### Artículo 3. Efectos de la Entrada en Vigor del Plan.

La entrada en vigor tanto del Plan General de Ordenación Urbanística como el planeamiento que lo desarrolle les otorga los efectos previstos en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística, que pueden resumirse en:

- Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información expresa sobre su contenido.
- Ejecutoriedad, lo que supone la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que están previstas en el Plan, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios precisos a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, de todas aquellas actuaciones, para el cumplimiento de sus determinaciones y de la propia legislación.
- Obligatoriedad, lo que implica el deber legalmente exigible, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones que contiene, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

#### Artículo 4. Situación de «Fuera de Ordenación».

Las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan se considerará que incurrirán en situación «fuera de ordenación» por resultar disconformes con las determinaciones del planeamiento en los siguientes casos:

- a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos, o por resultar «fuera de ordenación» al estar afectados por la apertura de alguna nueva vía o espacio público o ensanchamiento de calles, salvo que se establezca expresamente su compatibilidad con la nueva ordenación.
- b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando su uso sea incompatible con el de la dotación.
- c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulte lesivo para el medio ambiente, o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación vigente en materia de protección del medio ambiente, seguridad o salubridad.
- d) Cuando así se indique expresamente en cualquiera de los documentos que integran este Plan o en el Planeamiento de Desarrollo, mediante una determinación general o particular.
- e) Cuando el uso sea incompatible con el uso global de la zona.
- f) Los edificios y parcelas en Suelo No Urbanizable que no cumplan lo establecido en esta clase de suelo.

Las parcelas en Suelo Urbano inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del Plan que incumplan las condiciones particulares de la zona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como no edificables a efectos de esta Normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesidad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

El régimen fuera de ordenación no será aplicable en los siguientes casos:

- A los edificios o elementos catalogados.
- A los edificios que resulten disconformes por incumplir las determinaciones relativas a posición, ocupación, forma, volumen y edificabilidad a la zona de ordenación correspondiente en Suelo Urbano. Estos edificios se consideran «Fuera de Ordenanza» y cualquier obra de nueva planta o ampliación que sobre ellos se plantee deberá cumplir con la normativa establecida.

Los efectos del régimen de fuera de ordenación son los siguientes:

La situación de fuera de ordenación de una construcción implica la imposibilidad de realizar en él las obras de consolidación, mejora, ampliación, modernización o incremento de su valor de expropiación, estándose a lo establecido en el Artículo 34.b) de la LOUA, sin perjuicio de lo aquí expresado.

No obstante, podrán autorizarse las siguientes obras:

- De conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable en los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) de anterior.

En el caso de tratarse de actividades lesivas por ser susceptibles de ser calificadas como peligrosas, insalubres, nocivas o molestas incompatibles con los usos de la zona donde se ubiquen, no podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin perjuicio de que hasta que deba cesar la actividad habrán de cumplirse todas las medidas correctoras de seguridad e higiene que les sean exigibles para su correcto funcionamiento.

## CAPÍTULO 2

### Contenido e Interpretación del Plan

#### Artículo 5. Contenido de los Documentos del PGOU.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- A. Memoria General, que contiene la descripción urbanística global del territorio, la síntesis de la información; los fines y objetivos del planeamiento, justificando las soluciones adoptadas; la descripción de la ordenación y de los principios de intervención; la conveniencia y oportunidad así como el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
- B. Los Planos de Información de la totalidad de su ámbito territorial, y los Planos de Ordenación, que son la representación gráfica de la regulación urbanística.
- C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas que constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística conteniendo las determinaciones vinculantes de planeamiento, que se expresan gráficamente en los planos de ordenación.
- D. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que complementa las determinaciones del Plan General en lo referente a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
- E. Estudio de Impacto Ambiental, que complementa al Plan, haciendo que la regulación de la formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos, mejoren

y potencien los valores naturales y paisajísticos inherentes al lugar.

F. Anexos del Plan General sobre estudios complementarios y sobre cuantificación de las determinaciones del Plan.

Artículo 6. Afecciones a las Normas.

A las Normas Urbanísticas se les suma con carácter pletorio, las legislaciones de carácter sectorial de ámbito estatal o autonómico que puedan ser de aplicación para los diversos usos y actividades del suelo y la edificación.

Artículo 7. Interpretación de los Documentos que integran el PGOU.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas previos los correspondientes informes, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, con arreglo a la legislación vigente, y de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

2. La Memoria de Información y Planos de Información carecen de contenido vinculante y estos manifiestan los datos y estudios que fundamentan las propuestas.

3. La Memoria Justificativa carece de contenido vinculante pero sirve como apoyo a la interpretación de la Memoria de Ordenación.

4. Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas prevalecen sobre cualquier otro documento escrito o gráfico, en las materias en ellas reguladas.

5. Los conflictos entre documentos y las dudas en su interpretación se resolverán del modo más favorable al sentido y bien común, y al interés general de la población, prevaleciendo este sobre el interés particular, sin perjuicio a los derechos sobre la propiedad en relación a su función social.

6. Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano de Gobierno Municipal competente y Oficina Técnica Urbanística, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

Artículo 8. Identificación de Normas que contienen Determinaciones de Carácter Estructural.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 10.1 de la LOUA tienen carácter de estructural las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de estas Normas Urbanísticas:

- Arts.: 18, 19, 20 y 21.

Por contener disposiciones relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.

- Arts.: 129, 130, 131, 132, 134, 135 y 136.

Por contener disposiciones relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección; así como medidas encaminadas a evitar la formación de nuevos asentamientos.

- Arts.: 110, 112, 113, 114, 147, 148 y 149.

Por contener disposiciones relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.

- Arts.: 116, 120, 121 y Fichas en Anexos.

Por contener disposiciones relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

- Art.: Fichas en Anexos.

Por contener disposiciones referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

- Arts.: 124 y 125.

Por contener disposiciones que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Arts.: 143 y 146.

Por contener disposiciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Art.: 102.

Por contener disposiciones encaminadas a la preservación de los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, o cultural.

- Arts.: 94, 95 y 96.

Por contener disposiciones relativas al régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

### CAPÍTULO 3

#### Desarrollo y Ejecución del Plan

Artículo 9. Órganos Actuantes.

El fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Jamilena, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10. Desarrollo Temporal y Ejecución del Plan.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en la programación del mismo o de los instrumentos de planeamiento correspondientes.

En defecto de la determinación de plazos en alguno de los instrumentos de planeamiento aprobados, se procederá a su determinación conforme al art. 88 de la LOUA.

El incumplimiento de los plazos de ordenación, ejecución, o edificación facultará al Ayuntamiento de Jamilena, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, todo ello de acuerdo con los procedimientos y limitaciones contenidos los Títulos IV y V de la LOUA.

Artículo 11. Instrumentos de Planeamiento.

Los instrumentos de Planeamiento serán en cada clase de suelo y según el objetivo que se pretenda obtener, los previstos en la LOUA. Estos instrumentos se concretan principalmente en las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes de sectorización, para el suelo Urbanizable No Sectorizado.

b) Planes parciales de ordenación, para establecer la ordenación detallada en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y en su caso para el Suelo Urbano No Consolidado, o para mejorar la ordenación pormenorizada que ya hubiera establecido el Plan General en dichos sectores.

c) Planes especiales, que podrán ser de Reforma Interior, de Mejora Urbana, de Protección, de Sistemas Generales, de Infraestructura y Servicios, de Mejora del Medio Rural, etc., y que podrán formularse estando o no previstos en el Plan.

d) Estudios de detalle, como complemento del Plan General o de un Plan Especial para el suelo urbano y de Planes Parciales para el Suelo Urbanizable y para el Suelo Urbano No Consolidado en su caso.

e) Normas especiales de protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

f) Ordenanzas específicas para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento.

g) Catálogos.

El alcance, contenido, elaboración y tramitación de cada uno de estos instrumentos quedan definidos en el Título I, «La

ordenación urbanística», de la LOUA y artículos concordantes del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 12. Presupuestos de la Ejecución.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, en función de la clase y categoría de suelo de que se trate, de acuerdo a la correspondencia que se detalla en el art. 96 de la LOUA.

#### Artículo 13. Unidades de Actuación.

Tendrán la consideración de Unidades de Actuación a los efectos de desarrollo urbanístico:

a) Las Unidades de Ejecución delimitadas por este Plan General en Suelo Urbano No Consolidado.

b) Los Sectores delimitados por este Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado así como los que en su día puedan delimitar los correspondientes planes de sectorización para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

c) Las Unidades que delimite el planeamiento de desarrollo, cuando no lo hubiese hecho el correspondiente planeamiento general.

d) Las Unidades que el Ayuntamiento delimite de oficio o a instancia de parte de acuerdo con lo establecido en el art. 106 de la LOUA.

#### Artículo 14. Sistemas de Actuación.

Los posibles sistemas de actuación a aplicar a cada unidad de actuación son los establecidos en el art. 107 de la LOUA, es decir:

De actuación pública:

- Expropiación.
- Cooperación.

De actuación privada:

- Compensación.

El presente Plan General, allí donde precisa de ulterior desarrollo, ha fijado las unidades de actuación correspondientes (denominadas Unidades de Ejecución y Ámbitos de Mejora de la Urbanización en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable) y ha señalado el sistema de actuación preferente para cada una de ellas.

La elección del sistemas de actuación para nuevas Unidades de Actuación, la modificación de los establecidos por el Plan, así como la regulación de su desarrollo, se hará conforme a la legislación urbanística vigente, y especialmente a lo contenido en el Capítulo II del Título IV de la LOUA.

#### Artículo 15. Ejecución de las Dotaciones.

La obtención de suelo para dotaciones así como las obras de urbanización de las mismas se regula por lo dispuesto en los artículos 139 y siguientes de la LOUA.

De acuerdo con lo anterior el presente plan determina para los Sistemas Locales:

- Obtención de suelo por cesión obligatoria y gratuita.
- Obras de urbanización incluidas en la urbanización de la Unidad de Actuación y para los Sistemas Generales.
- Obtención de suelo por transferencias de los excesos de aprovechamiento resultantes de las áreas de reparto donde se adscriben.
- Obras de urbanización como obras públicas ordinarias.

#### Artículo 16. Obras Públicas Ordinarias.

Se ejecutarán por este sistema aquellas obras (no de edificación) no incluidas ni adscritas a Unidades de Actuación, con independencia de que estuvieran o no previstas inicialmente en el Plan General.

#### Artículo 17. Instrumentos de Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se pueden clasificar en:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de Parcelación.
- c) Proyectos de Edificación.
- d) Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.
- e) Proyectos de Actividades e Instalaciones.

El alcance, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización será el establecido en los artículos 98 y 99 de la LOUA, y con carácter supletorio lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

La definición, contenido y tramitación del resto de los distintos proyectos técnicos será la establecida en el Capítulo 5 de estas Normas.

## CAPÍTULO 4

### Régimen Urbanístico del Suelo

El régimen urbanístico del suelo se establece en virtud de lo contenido en el Título II de la LOUA mediante:

- a) La clasificación del suelo, con expresión del tipos y categorías.
- b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento.

#### Artículo 18. Clases de Suelo.

El Territorio del Término Municipal de Jamilena se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable. Los ámbitos de las diferentes clases de suelo y de sus diferentes categorías se delimitan en los Planos de Ordenación correspondientes. Con carácter general, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, los derechos y deberes indicados respectivamente en los artículos 50.A) y 51.A) de la LOUA.

#### Artículo 19. Suelo Urbano. Definición, Categorías y Régimen.

Constituye el Suelo Urbano los terrenos delimitados con tal carácter en los Planos de Ordenación, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LOUA. Se establecen dos categorías de suelo urbano, de acuerdo con dicho artículo: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Es la parte general del suelo urbano que no ha sido delimitada como suelo urbano no consolidado en los Planos de Ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 45 de la LOUA.

Además de los reconocidos con carácter general en el art. 50.A), los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen los siguientes derechos específicos según el art. 50.F) de la LOUA:

- c) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado están sujetos a los siguientes deberes específicos según art. 51.D) de la LOUA:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter

previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por aquellos sectores de suelo que han sido delimitados como tal en los Planos de Ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 45 de la LOUA.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen reconocidos en el art. 50.E) de la LOUA los siguientes derechos específicos:

a) Ejecutar las obras de urbanización precisas, siempre que los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución.

b) Los mismos que los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siempre que los terrenos estén incluidos en una Unidad de Ejecución.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado estarán sujetos a los siguientes deberes específicos, según art. 51.C) de la LOUA:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración (10%) en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

#### Artículo 20. Suelo Urbanizable. Definición, Categorías y Régimen.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados con tal carácter en los Planos de Ordenación. Las categorías establecidas en esta clase de suelo son, de acuerdo con el art. 47 de la LOUA:

- Suelo urbanizable ordenado: Integrado por los sectores que cuentan con ordenación detallada establecida por el Plan.

- Suelo urbanizable sectorizado: Integrado por los terrenos que el Plan considera más idóneos para absorber los crecimientos previsibles. El Plan delimitará en él los sectores y las condiciones para su transformación en suelo urbanizable ordenado mediante Planes Parciales de Ordenación.

#### Derechos de los Propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tienen reconocidos específicamente en el art. 50.C) y D) de la LOUA el derecho a promover su transformación instando a la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo y, en el caso del suelo urbanizable no sectorizado, será necesario además la innovación previa del Plan General mediante un Plan de Sectorización.

#### Deberes de los Propietarios de Suelo Urbanizable.

Además de los establecidos con carácter general en el art. 51. A) de la LOUA:

Los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado estarán sujetos a los siguientes deberes, según art. 51.C) de la LOUA:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración (10%) en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado estarán sujetos a los siguientes deberes, según art. 51.B) de la LOUA:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

#### Artículo 21. Suelo No Urbanizable. Definición, Categorías y Régimen de Suelo No Urbanizable.

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos delimitados con tal carácter en los Planos de Ordenación por concurrir alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 46 de la LOUA. Las categorías que se establecen para esta clase de suelo son:

SNU de especial protección por legislación específica.

SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística 1-PEPMF.

SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística 2-Acuíferos.

SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística 3-Entorno Ermita de S. Isidro.

SNU de carácter natural o rural.

Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen reconocidos específicamente en el art. 50.B) de la LOUA el derecho a:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que están efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, con las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables y de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que están sujetos.

b) En la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que está sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

#### Artículo 22. Calificación del Suelo.

Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas según su destino, público o privado en la ordenación. Los sistemas son los elementos determinantes y configuradores del desarrollo urbano y pueden ser Generales o Locales. Los Sistemas Generales son elementos de ámbito general y se complementan en el ámbito de cada área con organizaciones de menor escala denominados Sistemas Locales. Las zonas son las áreas de aprovechamiento urbanístico lucrativo. Las zonas de usos pormenorizados definen diferentes normas para el uso, la edificación y el destino de las edificaciones y terrenos. Las zonas de usos globales definen el uso global e implican diferentes normas para la ordenación de los terrenos mediante los correspondientes planeamientos de desarrollo.

El ámbito de las diferentes zonas y sistemas queda delimitado en los Planos de Ordenación de acuerdo con el siguiente esquema de asignación de usos:

En Suelo Urbano y en suelo Urbanizable Ordenado se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Espacios libres.
- Equipamientos.
- Viario y comunicaciones.
- Infraestructuras.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los siguientes usos globales que deberán pormenorizarse por el Planeamiento de desarrollo correspondiente:

- Residencial.
- Industrial.

En Suelo No Urbanizable se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
- Forestal-Recreativo.

Artículo 23. División del Suelo en Razón del Grado de Ordenación.

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

a) Suelo Urbano Consolidado. Su ejecución queda posibilitada de forma inmediata por la aplicación de las determinaciones propias del Plan para cada zona.

b) Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada y Urbanizable Ordenado. Su ejecución queda también posibilitada por la aplicación de las determinaciones propias del Plan para cada zona, una vez efectuada la Reparcelación necesaria y ejecutada la Urbanización (esta última puede ser simultaneada con las obras de edificación).

c) Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado sujeto a desarrollo ulterior mediante Planes Parciales o Planes Especiales o Estudios de Detalle según los casos.

d) Suelo Urbanizable No Sectorizado cuya transformación en Sectorizado queda supeditada a la formulación y aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización.

## CAPÍTULO 5

### Información Urbanística e Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo

#### Artículo 24. Publicidad de los Documentos Urbanísticos.

Los documentos en que se contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

#### Artículo 25. Información.

a) Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

b) La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000 ó 1:3.000 en el caso de fincas urbanas, y 1:10.000 ó 1:20.000 en el caso de fincas rústicas.

c) La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía.

#### Artículo 26. Certificado de Servicios de Infraestructura.

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme al planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000 ó 1:3.000 y descripción del uso o actividad ligada a la finca.

Artículo 27. Licencias. Actividades Sujetas a Licencia Urbanística.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la LOUA y, además, cualquier otra acción sobre el suelo, el

vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 28. Clases de licencias urbanísticas.  
Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.

El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

Artículo 30. Parcelaciones.

Será de aplicación a todo acto de parcelación lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA.

Artículo 31. Proyectos de Parcelación Urbanística.

Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 32. Licencias de Parcelación.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de re-parcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 33. Clases de Licencias de Obras.

Las licencias urbanísticas de obras podrán ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

Artículo 34. Licencias de Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se

tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 35. Licencias de Obras de Edificación en Suelo Urbano o Urbanizable.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar o justificar el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

No obstante lo establecido en el apartado d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Artículo 36. Licencias en Suelo No Urbanizable.

En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1:10.000.

b) Certificación registral de la finca donde se pretenda construir con expresión de su superficie, linderos y régimen de explotación.

c) Plan de Autoprotección conforme a lo dispuesto en la Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales.

Las licencias de edificación e instalación en Actuaciones de interés en Suelo No Urbanizable deberán atenerse a lo establecido en el documento aprobado correspondiente (Plan Especial o Proyecto de Actuación).

Artículo 37. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá realizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 38. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos sólidos.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo ilimitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 39. Condiciones de los Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales.

Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 40. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 38 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

Artículo 41. Licencia de Ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinen, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultasen contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la

contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 42. Licencia para Usos Provisionales.

La licencia para usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordase la entidad concedente.

Artículo 43. Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzasen las obras o actividades autorizadas en el plazo de ocho (8) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de ocho (8) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedasen interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar una prórroga de tres (3) meses más por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde el inicio de las obras, pudiéndose autorizar una prórroga de tres (3) meses por una sola vez.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 44. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieran subordinadas.

Artículo 45. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

## CAPÍTULO 6

### Control e Inspección de las Obras y Recepción de Urbanizaciones

Artículo 46. Inspección de las Obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida y a las ordenanzas municipales en general.

#### Artículo 47. Inspecciones Preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- e) El replanteo inicial de las obras.
- f) La tendido de las redes de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a enterrarlas.

#### Artículo 48. La Recepción Provisional y Definitiva de las Obras.

Las actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

#### Artículo 49. Cesión de Terrenos y Obras de Urbanización: Conservación de la Urbanización.

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación produce la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Ayuntamiento y el promotor.

3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Municipio, una vez que se haya edificado conforme al Plan en el 60% de las parcelas correspondientes. Mientras tanto, la conservación corresponderá a los propietarios de parcelas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, a cuyo efecto habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

### CAPÍTULO 7

#### Normas Generales de Usos

#### Artículo 50. Aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el suelo urbano y en el suelo urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo 15.

#### Artículo 51. Clases de Usos.

A los efectos de la aplicación e interpretación del Plan General y de cuantos documentos se redacten en su desarrollo, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

1. Por la amplitud del ámbito de asignación:

a) Globales: Son los usos genéricos que este Plan asigna a áreas de Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano y que deberán ser pormenorizados por el propio Plan o por el correspondiente Planeamiento de Desarrollo. Pueden ser:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

- Dotacional.
- Espacios Libres.
- Infraestructuras.

b) Pormenorizados: Son los usos concretos que este Plan o en su caso el correspondiente Planeamiento de Desarrollo asignan a cada manzana concreta o a cada parcela de Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado Ordenado y Urbanizable Ordenado.

- Residencial: Vivienda, Residencia Comunitaria.
- Industrial: Industrial.
- Terciario: Comercio, Oficinas, Recreativo, Hospedaje.
- Dotacional: Deportivo, Educativo, Sociocultural, Sanitario, Administrativo Público, Servicios urbanos, Cementerio...
- Espacios Libres: Parques, Jardines, Área de Juego, Área pública.
- Infraestructuras: Red viaria, Redes de suministro o de servicios, Instalaciones urbanas.

2. Por su adecuación a un ámbito concreto:

g) Característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, por ser el dominante o de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera. Es por tanto, el uso autorizable sin restricción alguna de carácter urbanístico.

h) Compatible: Es aquel cuya coexistencia con el característico es posible dentro de las determinaciones del Planeamiento por no alterar el uso global de la zona. Se pueden establecer limitaciones de distinto carácter (implantación, densidad, etc.). A efectos de la limitación de los usos compatibles, se definen las siguientes situaciones:

- 1.<sup>a</sup> Ocupando solo la planta baja parcial o totalmente.
- 2.<sup>a</sup> Ocupando parte del edificio en cualquier planta.
- 3.<sup>a</sup> Ocupando todo el edificio.

Salvo en la situación 3.<sup>a</sup>, se entiende que los usos compatibles coexisten en un edificio con el uso característico.

i) Prohibido o incompatible: Uso no permitido por el Planeamiento o por otra normativa sectorial de aplicación específica.

3. En relación a la aprobación del Plan:

a) Existentes: Son aquellos usos implantados antes de la aprobación del Plan. Pueden ser permitidos permanentemente, transitoriamente o declarados fuera de ordenación.

b) Propuestos: Son los nuevos usos que el Planeamiento asigna a los distintos ámbitos del término municipal.

4. Por el carácter de quienes los generan:

a) Públicos: Son aquellos que se desarrollan por la Administración, por la gestión de particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

b) Colectivos: Son aquellos usos desarrollados por particulares en un ámbito público o semipúblico y a los que se accede por pertenencia a asociaciones, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contra-prestación análoga.

c) Privados: Son aquellos que, no estando incluidos en el apartado b) anterior, se realizan por los particulares en bienes de propiedad privada, quedando limitados por razón del dominio sobre el bien.

5. Por el aprovechamiento urbanístico que generan:

a) Lucrativos: Aquellos que generan o dan lugar a un aprovechamiento urbanístico. Son el Residencial, el Industrial y el Terciario.

b) No lucrativos: Aquellos que no generan aprovechamiento urbanístico por sí mismos. Son el Dotacional, los Espacios Libres y la Infraestructuras Urbanas o Territoriales.

Artículo 52. Condiciones Generales de Accesibilidad, Higiénicas y Compatibilidad.

Los diferentes usos admitidos, para poder desarrollarse, cumplirán además de las disposiciones legales que en cada caso correspondan, las siguientes condiciones de accesibilidad, higiénicas, y de compatibilidad:

1. El acceso deberá ser desde un espacio público o espacio privativo de uso común.

2. Las habitaciones vivideras de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente (excepto los de vigilancia):

a) Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 10% de su superficie en planta, a la calle o a patio.

b) No se admitirán en sótanos o semisótanos, a menos que, además de cumplir con la condición anterior, y sea factible cumplir con las condiciones de evacuación exigidas por la Normativa de Protección Contra Incendios. Además si se trata de habitaciones vivideras de viviendas la topografía del terreno permita caracterizar dicha planta como planta sobre rasante en al menos el 50% de la suma de todas sus fachadas.

3. Para que cualquier actividad no residencial pueda ser autorizada en zonas de uso característico residencial, deberá acreditarse que dicha actividad no transmite al interior de la vivienda más próxima (colindante o no) un nivel sonoro superior al 35 db (A) de día y 30 db (A) de noche, según la división horaria del día establecida en el artículo siguiente.

4. En aquellas zonas que cuentan con uso global residencial y donde el uso industrial aparece como compatible se establecen las siguientes limitaciones:

a) Queda expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los Anexos 1.º ó 2.º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

- Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 7 (segundo supuesto), 24, 25, 26, 27, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32, 33 y 34 del Anexo 3.º de la citada Ley 7/94.

- Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figuran en el Anexo al Reglamento de la calidad del Aire aprobado por decreto 74/1996, de 20 de febrero.

b) La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3.º de la Ley 7/94, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado mediante el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

c) Las industrias contarán con acceso directo desde la vía pública, y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, deberán disponer de estacionamiento en el interior de la parcela.

5. Toda ordenación de los terrenos próximos al cementerio, o implantación en ellos de cualquier edificación, quedará sujeta lo establecido en el Decreto 95/2001 (arts. 39 y 40 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria) en cuanto al

establecimiento de zonas de protección, excepto las que se realicen en el Suelo Urbano ya existente.

Artículo 53. Control de ruidos y vibraciones.

Quedan sometidas a las prescripciones establecidas en la «Ordenanza Municipal Tipo de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad Autónoma Andaluza» aprobada por Orden de 26 de Julio de 2005 todas las actividades, infraestructuras, equipos, maquinaria o comportamiento que no estando sujetos a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental de conformidad con el artículo 8 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, sean susceptibles de producir ruidos o vibraciones que impliquen molestia, riesgo o daño para las personas o bienes de cualquier naturaleza o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente.

Artículo 54. Uso Residencial. Tipos y Categorías.

1. Residencial: Es el uso que corresponde al alojamiento estable de las personas.

2. Se distinguen las siguientes clases o usos pormenorizados:

j) Vivienda: Construcción destinada al alojamiento o residencia estable de un conjunto de personas asimilable en tamaño y comportamientos a un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco.

Podrán ser:

- Unifamiliares: Vivienda unitaria, con independencia funcional y constructiva de la edificación adyacente, y acceso exclusivo desde la vía pública o espacio libre exterior.

- Plurifamiliares: Viviendas agrupadas en horizontal o vertical formando edificaciones continuas dependientes funcional o constructivamente, pudiendo tener accesos independientes desde la vía pública o espacio libre o a través de zonas comunes interiores o exteriores.

k) Residencia comunitaria: Edificio destinado al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos familiares (Residencias de Estudiantes, Ancianos, Religiosas, etc.).

3. En función del número de viviendas existentes por parcela distinguiremos los siguientes grados dentro de la pormenorización hecha en el punto anterior:

Grado 1: Unifamiliar. Una (1) vivienda por parcela.

Grado 2: Plurifamiliar. Entre dos (2) y cuatro (4) viviendas por parcela.

Grado 3: Plurifamiliar. Más de cuatro (4) viviendas por parcela.

Artículo 55. Uso Residencial. Condiciones Generales de las Viviendas.

1. Programa mínimo: La vivienda contará como mínimo de cocina, estancia comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. No obstante, cuando las condiciones particulares de zona o el planeamiento de desarrollo no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil interior no será inferior a los treinta (30) metros cuadrados.

2. Computo del número de viviendas: A los efectos del cómputo y cumplimiento de la determinación del número de viviendas fijado en las unidades de actuación, tres (3) apartamentos equivalen a (2) viviendas.

Igualmente tres (3) viviendas de hasta dos dormitorios equivalen a dos (2) viviendas a estos mismos efectos.

3. Altura de los techos: La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 260 centíme-

tros, al menos en el 70% de la superficie útil de las piezas habitables de la vivienda (se excluyen trasteros, garajes y cuartos de instalaciones), pudiéndose reducir hasta los 220 centímetros en el resto.

4. Dimensiones de los huecos de paso: Toda vivienda tendrá una puerta de acceso cuyo hueco libre no será inferior a doscientos tres (203) centímetros de altura ni a ochenta y dos (82) centímetros de anchura.

#### Artículo 56. Uso Industrial. Tipos y Categorías.

1. Industrial: Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluye en este uso la producción industrial, los talleres, almacenes, actividades artesanales, agropecuarias, estaciones de servicio y reparación de automóvil.

2. Se establecen las siguientes categorías a efectos de su pormenorización:

Grado 1: Potencia instalada menor o igual a 15 kW y nivel sonoro máximo 35 dBA de emisión al exterior.

Grado 2: Potencia instalada hasta 50 kW y nivel sonoro máximo 75 dBA de emisión al exterior.

Grado 3: Sin restricciones en cuanto a potencia instalada o niveles de emisión sonora al exterior.

3. En cuanto a su ubicación en la edificación se establecen las siguientes situaciones:

- a) Ocupando solo la planta baja parcial o totalmente.
- b) Ocupando parte del edificio en cualquier planta.
- c) Ocupando todo el edificio.

#### Artículo 57. Uso Industrial. Condiciones de la Industria en General.

##### 1. Aguas residuales.

- Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse o depurarse en la propia industria, de manera que cuando lleguen a la red pública de alcantarillado estén garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y admisibles por los sistemas de depuración municipales. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes, que permitirá la toma de muestras.

- Cualquier actividad que supere alguno de los parámetros fijados por las ordenanzas municipales para las aguas residuales industriales, quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales que le permita con dichos límites. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten. Aquellas instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles podrán verter directamente a la red general.

##### 2. Residuos industriales.

- Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos industriales se llevarán a cabo por las industrias.

- Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado.

3. Toda construcción o instalación que albergue usos industriales tendrá aseos independientes para los dos sexos, que contarán como mínimo con un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción. En caso de que la edificación a construir no tenga aún definido un uso específico, esta dotación de aseos no será exigible hasta el mo-

mento de la solicitud de apertura o primera ocupación, siendo exigible, no obstante, su previsión en cuanto a infraestructuras internas.

#### Artículo 58. Uso Terciario. Tipos y Categorías.

1. Terciario: Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrolla en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio, de hospedaje, garajes públicos, etc.

2. Se establecen los siguientes tipos y categorías:

Tipo A: Incluye las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Tipo B: Incluye las actividades ligadas al comercio, los locales dedicados a ocio, hospedaje, esparcimiento y espectáculos.

Para este tipo se establecen las mismas categorías y con los mismos parámetros que en el uso industrial, es decir:

Grado 1: Potencia instalada menor o igual a 15 kW y nivel sonoro máximo 35 dBA de emisión al exterior.

Grado 2: Potencia instalada hasta 50 kW y nivel sonoro máximo 75 dBA de emisión al exterior.

Grado 3: Potencia instalada mayor de 50 kW o nivel sonoro de emisión al exterior mayor de 75 dBA.

Tipo C: Incluye los garajes públicos.

3. Salvo que las distintas normativas específicas y sectoriales determinen condiciones más restrictivas, serán de aplicación general para cada uno de los tipos de usos terciarios definidos, las determinaciones recogidas en los artículos 59, 60 y 61.

4. En cuanto a su ubicación en la edificación se establecen las siguientes situaciones:

- a) Ocupando solo la planta baja parcial o totalmente.
- b) Ocupando parte del edificio en cualquier planta.
- c) Ocupando todo el edificio.

#### Artículo 59. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo A.

1. Accesos: Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima libre en puertas de paso del público será de ochenta y dos (82) centímetros.

2. Altura libre de pisos: La altura mínima libre permitida de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros en general, pudiéndose reducir hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas, pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

3. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada sexo.

4. A los despachos profesionales domésticos les será de aplicación, únicamente, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, siempre que su superficie no supere los (100) metros cuadrados.

#### Artículo 60. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo B.

1. Accesos: En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos. Si se tratara de centros comerciales o grandes superficies, la dimensión mínima de los recorridos será de ciento cuarenta (140) centímetros.

2. Altura libre de pisos: La altura mínima libre permitida de suelo a techo será de trescientos (300) centímetros en general, pudiéndose reducir hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas, pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

3. Aseos: Los locales destinados a comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada sexo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo y debiendo estar, al menos uno de ellos, adaptado para uso de minusválidos.

4. A los despachos profesionales domésticos les será de aplicación, únicamente, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, siempre que su superficie no supere los (100) metros cuadrados.

Artículo 61. Condiciones de los Usos Terciarios Tipo C. Garajes y Aparcamientos.

1. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de aparcamiento. Se establecen las siguientes dotaciones mínimas, que podrán disponerse en superficie (interior de parcela), en planta baja o en planta bajo rasante:

- Edificación unifamiliar 1 plaza por vivienda.
- Edificación plurifamiliar 1 plaza por cada 120 m<sup>2</sup> construidos.
- Edificación Industrial 1 plaza por cada 250 m<sup>2</sup> construidos.
- Centros Terciarios 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Dotacionales 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles.

2. En suelo urbanizable ordenado o sectorizado, la ordenación detallada o el Plan Parcial, respectivamente, establecerán las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado, siendo en todo caso el estándar mínimo el establecido en el apartado anterior.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento total o parcial de las dotaciones mínimas de aparcamiento en los siguientes casos:

a) Locales que se instalen en edificios existentes cuyas características no permitan la instalación de las plazas adicionales necesarias.

b) Cuando por las características del viario, tipología arquitectónica o por razones de accesibilidad sea inviable o inapropiado su cumplimiento, y ello no impida el desarrollo normal de la actividad prevista.

4. Acceso a Garajes: Los garajes dispondrán en sus accesos de un espacio de cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima del 7% en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El resto del recorrido de acceso, tendrá una pendiente máxima del 18% en tramos rectos y del 15% en tramos curvos. La anchura mínima del acceso será de 2,80 m si es de un sol carril y de 5,50 m si es de dos.

5. En garajes de hasta 2 plazas en las zonas de Casco Histórico, Residencial Compacta y Residencial con Tolerancia Industrial las dimensiones y pendientes de los accesos y las rampas serán libres, sin perjuicio de las limitaciones a que puedan estar sometidas por otras normativas específicas.

6. La altura libre mínima de suelo a techo en todo tipo de garajes o aparcamientos se fija en 2,30 m.

Artículo 62. Uso Dotacional. Definición y Clases.

El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento satisfaga sus necesidades de educa-

ción, religiosas, culturales y deportivas, de salud y de bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida ciudadana. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías y las enseñanzas no regladas (academias, etc.).

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez los siguientes usos diferenciados:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica de cualquier nivel, excepto los que se prestan en despachos profesionales privados.

- Asistencial, que comprende la asistencia especializada, no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y valores, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atiende a los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de alimentos y bienes de carácter básico.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de seguridad a las personas y a los bienes, de mantenimiento de los espacios públicos, y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia humana en el medio urbano público.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

d) Defensa, que comprende las actividades de los cuerpos armados.

e) Cementerio, mediante el que se proporciona servicios de inhumación e incineración de los muertos.

Artículo 63. Uso Dotacional. Condiciones Generales.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento general o de desarrollo destine para ello.

2. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y las que le afecten por su carácter general.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición, forma y volumen de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, si procede, en las de reforma.

4. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso determinado por el planeamiento, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quién custodie la instalación o para residencia comunitaria de los responsables del servicio.

5. Ningún uso dotacional podrá sustituirse sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación prevista no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. En todo caso la sustitución deberá realizarse por otro uso dotacional, salvo que el uso dotacional primitivo ya estuviese implantado en un edificio sin uso exclusivo, en cuyo caso la sustitución podrá ser por un uso dotacional o no. En ningún caso se podrán sustituir los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

**Artículo 64. Condiciones del Uso Dotacional Docente.**

Los edificios de uso docente no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para disponer de espacio libre mínimo, de debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de medición de la altura.

**Artículo 65. Condiciones del Uso Dotacional Deportivo.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones deportivas cubiertas, así como en las instalaciones deportivas abiertas con más de cien (100) localidades sentadas, su diseño se adecuará a las características del entorno quedando relevado del cumplimiento de los parámetros específicos de la zona.

2. En instalaciones deportivas abiertas con menos de cien (100) localidades sentadas, se deberá destinar a arbolado y ajardinamiento al menos el 20% de la superficie total de la parcela.

**Artículo 66. Condiciones del Uso Dotacional SIPS.**

Dado el carácter singular que generalmente adoptan las edificaciones destinadas a estos usos, su diseño queda relevado del cumplimiento de los parámetros específicos de la zona donde se sitúen excepto del número de plantas, que como máximo podrá superar al permitido en la zona en una planta.

**Artículo 67. Condiciones del Uso Dotacional Defensa.**

Su altura máxima en número de plantas serán las fijadas para la zona donde se ubique, limitándose la edificabilidad a un máximo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación de la parcela a un 80%, quedando relevado del cumplimiento del resto de parámetros específicos de la zona.

**Artículo 68. Uso de Espacios Libres. Definición y clases.**

1. Comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población al aire libre dentro de los límites urbanos; así como los destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de árboles y su ajardinamiento, y por la escasa o nula edificación que contienen.

2. A los efectos del presente Plan se contemplan las siguientes clases de Espacios Libres:

- Jardines y Plazas (JP): Son aquellos espacios libres enclavados principalmente en áreas residenciales, y que cuentan con un alto grado de urbanización, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Parques (PQ): Son espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, calidad y salubridad urbanas, que, destinados básicamente al ocio y reposo de la población pueden albergar usos eventuales que requieran gran afluencia de público.

3. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como Kioscos o pequeños locales de uso colectivo, que en ningún caso superarán una ocupación mayor al 5% del espacio libre ni una altura mayor de 4 m.

4. En aquellos espacios libres que se puedan concebir como de acompañamiento al viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre viario y área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan.

**Artículo 69. Condiciones del Uso de Espacios Libres.**

1. Los Jardines y Plazas se adecuarán básicamente para estancia de personas, contemplando tanto valores estéticos como funcionales. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir (Plaza o Jardín) proporcionando en cada caso las zonas ajardinadas y pavimentadas, de forma

que ninguna supere el 80% de la superficie total. Además de los elementos vegetales necesarios, contarán con el siguiente equipamiento mínimo:

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción.  
- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.

- Zona de juegos infantiles debidamente equipada, solo exigible en jardines de más de 300 m<sup>2</sup>.

2. Los Parques se adecuarán al carácter del área urbana en que se localicen. Su diseño combinará las áreas forestadas con las ajardinadas y pavimentadas en proporción adecuada a su función urbana.

Además de los elementos vegetales necesarios, contarán con el siguiente equipamiento mínimo:

- Bancos, con un mínimo de 1 por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Papeleras, con un mínimo de 1 por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de zonas pavimentadas, ajardinadas o de juegos.

- Zonas de juegos infantiles y preadolescentes debidamente equipadas.

- Zona de juegos libres, tales como petanca, bolos, etc.

Aquellos Parques en los que se prevean usos eventuales como ferias o espectáculos al aire libre, deberán responder desde su diseño a este carácter dual, asegurando su uso como áreas de ocio y reposo en general pero permitiendo el desarrollo de ferias y otros actos en ocasiones puntuales.

**Artículo 70. Uso de Infraestructuras.**

La creación de nuevas infraestructuras, en cualquier clase de suelo y bajo cualquier forma de gestión o ejecución, deberá cumplir como mínimo con las determinaciones recogidas en el siguiente Capítulo. Así mismo cualquier obra de renovación o mejora que se realice sobre infraestructuras ya existentes, deberá suponer el cumplimiento de dichas determinaciones, salvo justificación expresa de imposibilidad.

**CAPÍTULO 8****Normas Generales de Urbanización****Artículo 71. Aplicación.**

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el titular que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

**Artículo 72. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Jamilena.

2. Los instrumentos de desarrollo incluirán las medidas necesarias para garantizar la correcta gestión de los residuos sólidos generados en la fase de construcción y funcionamiento, así como la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

3. Junto a la solicitud de licencia para las obras de urbanización se entregará escrito señalando la explotación legalizada de la que procedan los materiales de relleno y los áridos para pavimentación y firmes, así como los vertederos controlados y legalizados donde serán transportados los residuos de obra.

**Artículo 73. Condiciones del Viario.**

Las vías urbanas se pavimentarán de acuerdo con las condiciones y criterios que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes.

2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1 por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%), salvo justificación de su necesidad.

3. Las aceras de anchura mayor a 1,50 metros dispondrán de arbolado con una separación máxima de 15m para árboles de porte pequeño y de 20 m para árboles de porte medio.

4. Las secciones tipo del nuevo viario, en áreas con ordenación detallada y nuevas aperturas, serán las recogidas en el plano núm. OU-6.

5. En nuevas urbanizaciones en residenciales el viario se diseñará cumpliendo con las siguientes dimensiones mínimas:

Tipo Acera Aparc. Calzada Acera  
 V5 2.00 2.25 5.75 2.00 => TOTAL 12,00 m  
 V6 2.00 5.75 2.00 => TOTAL 9,75 m  
 V7 2.00 2.25 3.00 2.00 => TOTAL 9,25 m

En general será como mínimo del tipo V5, no pudiendo suponer el tipo V6 y V7 en su conjunto más del 50 % del la longitud total del viario de la unidad de actuación.

6. Rondas: Debido a la necesaria adecuación de estos viales a las condiciones uso concreto de cada una de ellas, sus dimensiones, secciones mínimas y materiales que los compongan serán objeto de un proyecto técnico que responda a las necesidades planteadas.

#### Artículo 74. Urbanización de los Espacios Libres.

1. Se cumplirán las determinaciones de diseño y equipamiento que se recogen en los artículos 68 y 69 de estas Normas.

2. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancales que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

3. En general, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. El Ayuntamiento supervisará el mantenimiento de las zonas verdes, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos. Cuando la zona verde se encuentre en el entorno de cauces de agua, se deberá potenciar la vegetación riparia.

#### Artículo 75. Servidumbres de Infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### Artículo 76. El Dimensionado de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### Artículo 77. Red de Abastecimiento.

Se garantizará el consumo de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

1. Los materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro de cada tramo asegurará los caudales necesarios por cálculo y como mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

#### Artículo 78. Red de Alcantarillado.

Garantizará la evacuación conjunta de las aguas residuales y pluviales de las áreas urbanizadas.

1. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

2. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

3. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

4. Será de aplicación obligatoria en todos los proyectos y obras de esta naturaleza, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones aprobado por O.M. 15.9.86 del MOPU.

5. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

#### Artículo 79. Red de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificase cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieran simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalaran por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

#### Artículo 80. Red de Telecomunicaciones.

En toda obra de urbanización que afecte a viales, se dispondrá una red de canalizaciones subterráneas que permitirá dotar, a las edificaciones existentes o previstas, de las infraestructuras necesarias para el acceso al los servicios de telecomunicación regulados en el R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero. Su diseño contará con el V.º B.º de la compañía de la zona.

#### Artículo 81. Alumbrado Público.

1. El diseño del sistema de alumbrado público adoptado responderá a criterios de calidad que busquen asegurar la circulación viaria en óptimas condiciones de visibilidad, para lo que se tendrán en cuenta criterios de:

- Luminancia.
- Iluminancia.
- Deslumbramiento.

2. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:

- Vías principales 30 lux, con uniformidad superior a 0,40.
- Vías secundarias e industriales 15 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- Plazas, Paseos y calles peatonales 10 lux, con uniformidad superior a 0,25.
- Zonas de estancia e itinerarios en Espacios Libres 8 lux, con uniformidad superior al 0,20.

3. Se tendrán en cuenta además, los criterios de diseño recogidos en las siguientes normas:

- Orden circular núm. 9.1. IC 31-3-64, de la Dirección General de Carreteras, que recoge los valores medios mínimos de iluminancia y uniformidad extrema, de acuerdo con el índice de intensidad media del tráfico diario. Mínimo de 0,8 cd/m<sup>2</sup> con una uniformidad media de iluminancias superior al 50%.

- Comunicación de la Dirección General de Carreteras, Subdirección General de Conservación y Explotación, de fecha 26.4.76, que marca los valores medios máximos de iluminancia y el valor del coeficiente de depreciación que se debe utilizar en los proyectos. Nivel máx. iluminancia 24 lux. Valor mínimo del coef. de depreciación de 0,7 con lo que el valor medio inicial de iluminancia máx. queda en 35 lux.

- Recomendaciones internacionales. Publicación 12.2. de la CIE, que recomiendan criterios de calidad de iluminación de las vías públicas.

- Orden circular núm. 248/74 y E, que establece el alumbrado reducido para el ahorro de energía.

- Orden circular núm. 98.11.C. de 31.3.64, que establece la disposición unilateral de las luminarias para el caso de calzadas de ancho no superior a 9 m.

- Orden de 18.7.78, NTE-IEE, que establece los diferentes tipos de disposición del alumbrado, siguiendo el criterio, en general, de utilizar el sistema unilateral solo en los casos en que el ancho de la vía sea igual o inferior a la altura de las luminarias.

#### Artículo 82. Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confie su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones, se circunscribirán según la Ley 39/1988, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de di-

cha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía que eviten el vuelo de redes. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de alta tensión que precisen atravesarla.

#### Artículo 83. Servicios a Parcelas de Cesión.

Todas las parcelas de cesión municipal, incluidas las donacionales y zonas verdes, serán dotadas con las acometidas correspondientes a todos los servicios antes detallados.

#### Artículo 84. Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

### CAPÍTULO 9

#### Normas Generales de la Edificación

#### Artículo 85. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a las edificaciones en el suelo urbano y urbanizable y también deberán ajustarse a ellas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

La edificación cumplirá, además, con las normas particulares de cada zona y/o con las resultantes del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones que, por la actividad que en ella se prevea, le sean de aplicación.

#### Artículo 86. Definición de los Principales Conceptos Urbanísticos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas son los que, a continuación, se relacionan:

**Parcela:** es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

**Solar:** es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 89, puede ser edificada, previa la obtención de la licencia municipal.

**Linderos:** líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes y del espacio público.

**Superficie de parcela:** Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

**Alineación:** Línea de separación entre el espacio público y el parcelado. Son alineaciones oficiales las existentes no modificadas por el PGOU y las contenidas, ex novo o por modificación, expresamente en el Plano de Alineaciones y Rasantes del PGOU o de la figura de planeamiento correspondiente.

**Retranqueo:** Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y el plano de fachada.

**Área de movimiento de la edificación:** Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

**Rasante:** Es la línea del perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas, señalada por el PGOU o por la figura de planeamiento correspondiente, o la existente no afectada por modificación alguna.

**Rasante en fachada:** Es la línea de proyección ortogonal del bordillo de la acera sobre el plano de fachada de un edificio. En edificaciones aisladas sin alineación determinada, es la línea de intersección del plano de fachada del edificio con el terreno.

Rasante teórica: Se define para cada fachada, o tramo de ésta en caso de escalonamiento de la edificación, como la línea recta y de pendiente constante que une los extremos de la rasante en fachada.

Superficie ocupada: Es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable u ocupada por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.

Coefficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable o construida y la superficie de la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total por metro cuadrado de la superficie neta de parcela.

Altura máxima: Es la dimensión vertical, medida desde el punto medio de la rasante teórica hasta la cara inferior del último forjado en el caso de cubierta plana; y hasta una línea horizontal situada treinta centímetros (30 cm) por debajo del alero de fachada, en el caso de cubierta inclinada.

Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.

Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Sótano y semisótano: Es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja.

Planta Baja: Es la primera planta de una edificación cuyo suelo se sitúa por encima de la rasante en fachada.

Planta de piso: Es toda planta situada por encima del techo de la planta baja.

Entreplanta: Es aquella que en su totalidad tiene el forjado de suelo en posición intermedia entre el suelo y el techo de una planta sótano, baja o de piso.

Patio es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.

Elementos Salientes: Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

Cuerpo Saliente: Cuerpo de la edificación habitable u ocupable, cerrado o abierto, que sobresale del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana. Según su configuración distinguiremos entre:

- Balcón: Vano que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, y cuyo suelo y protección se prolongan hacia el exterior sobrepasando el plano de fachada en 50 centímetros como máximo y tienen una longitud que no supera al ancho del vano en más de 50 centímetros por cada lado.

- Cierre: Vano de anchura igual o inferior a 200 centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes o carpintería en toda su altura, que no sobresale del plano de fachada más de 60 centímetros y cuya longitud en planta no supera los 300 centímetros.

- Terrazas: Cuerpo saliente no cerrado que superan alguna dimensión de las fijadas para balcones.

- Cuerpo saliente cerrado: Son los salientes de fachada que no cumplen con las dimensiones y/o materiales de los cierres.

#### Artículo 87. Tipos de obras de Edificación.

Están sujetas a estas normas generales todos los tipos de obras de edificación que a continuación se definen:

Obras de conservación: Mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

Obras de reforma: Menor, parcial y general.

Obras de demolición: Total o parcial.

Obras de nueva edificación: Reconstrucción, sustitución, ampliación y nueva planta.

#### Artículo 88. Condiciones de Agregación y Segregación de Parcelas.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse un anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario, o a agregarse a otra finca, cuya edificabilidad no se verá aumentada por este hecho.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones de parcela mínima señaladas por el planeamiento. La parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

#### Artículo 89. Condiciones para la consideración de Parcela Edificable.

1. Condiciones de Planeamiento: Salvo para edificaciones provisionales, deberá estar aprobado definitivamente el Planeamiento que señale el PGOU o los instrumentos de desarrollo del ámbito donde se ubique y estar calificada para un uso edificable.

2. Condiciones de Urbanización: Estar emplazada con frente a una vía pavimentada, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación prevista; o que no cumpliendo los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

3. Condiciones de Gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el PGOU o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de cargas y beneficios.

4. Condiciones Dimensionales: Cumplir las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o por los el planeamiento de desarrollo en base a superficie y fachada. Se podrá autorizar la edificación en parcelas de suelo urbano que no cumplan las condiciones dimensionales cuando se demuestre su existencia anterior a la Aprobación Inicial del Plan y se justifique la imposibilidad de reparcelación o agregación con otras colindantes.

5. Condiciones de uso y zona: Además de las condiciones anteriores, deberán cumplir las disposiciones que le sean de aplicación por el uso a que se destine, así como las condiciones particulares de la zona donde se sitúe.

#### Artículo 90. Condiciones de Situación y Volumen de los Edificios.

1. Aplicación: Las condiciones de situación y volumen se aplicarán en su integridad a la obras de nueva edificación, mientras que para el resto de los tipos de obras tan solo se le aplicarán las condiciones afectadas por los elementos objeto de las citadas obras.

2. Separación a linderos: Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas en cada caso por las condiciones particulares de zona. Salvo regulación expresa por las condiciones particulares de zona o planeamiento de desarrollo, las plantas de sótano y cualquier otra construcción o instalación

resultante de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los sótanos, siempre que dicha parte no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie libre de parcela.

3. Retranqueos: Solo se permiten los retranqueos establecidos expresamente en el plano de Alineaciones y Rasantes y los determinados por la aplicación de las condiciones particulares de zona, por las fichas de planeamiento y por los instrumentos de desarrollo del plan.

En actuaciones unitarias de urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, podrán plantearse retranqueos no establecidos por el plan, siempre que se estudien en su conjunto y previa aceptación por parte del Ayuntamiento.

4. Ocupación: La ocupación máxima de parcela es la establecida en las condiciones particulares de zona.

5. Fondo edificable: Toda edificación entre medianeras en solares con un fondo mayor o igual a veintitrés metros (23 m), se situará entre la(s) línea(s) de fachada y una(s) paralela(s) a ésta(s) a una distancia de veinte metros (20 m).

6. Edificabilidad: La consideración del coeficiente de edificabilidad (definido en el artículo 86) será entendido como límite máximo; si de la aplicación del resto de parámetros como ocupación, altura, posición, etc. resultase una superficie edificable menor en una parcela concreta, será ésta la máxima permitida y su valor se podrá entender como coeficiente de edificabilidad específico para esa parcela.

La superficie construida total se obtendrá sumando las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluyendo los cuerpos volados. A efectos del cálculo de la edificabilidad no se computarán como superficie edificada o construida las construcciones bajo rasante ni los soportales, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas ni las construcciones de servicio indicadas en el artículo siguiente en la parte que se destine a servicios comunes del edificio o trasteros, siempre que no puedan constituir finca o propiedad independiente de las del resto del edificio. Los porches y terrazas cubiertos contabilizarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie construida siempre que sean abiertos al menos en el cincuenta por ciento (50%) de perímetro; en caso contrario computarán al cien por cien (100%).

7. Altura de la edificación. Criterio general: La altura máxima de la edificación queda determinada por el número máximo de plantas permitido y por la altura máxima permitida, según se define en el artículo 86, y será:

a. En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, la determinada por el número de plantas indicado para cada calle en el Plano OU-6, y por la altura máxima establecida en las condiciones particulares de zona en función del número de plantas y de la existencia o no de sótanos.

b. En Suelo Urbanizable Sectorizado, la que se determine en el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial, E. de Detalle...) de acuerdo con los artículos 120 y 121, y con las correspondientes fichas de planeamiento.

8. Altura de la edificación. Situaciones singulares: En situaciones singulares en las que la edificación deba construirse en un solar que tenga fachadas a distintas calles se seguirán los siguientes criterios:

a. Edificios en esquina a calles con el mismo número de plantas permitido: La altura máxima permitida será de aplicación estrictamente en una de las fachadas, mientras que en la otra se podrá admitir que la edificación vuelva manteniendo su altura constante, sin que exista más limitación que ésta en un tramo no superior a seis metros (6 m) desde la esquina, siendo de aplicación el criterio general en el resto de la fachada. Si la

aplicación de este criterio obligase a escalonar la edificación, el tramo escalonado más bajo no podrá tener una longitud inferior a tres metros (3 m). Además, el escalonamiento deberá afectar a la totalidad del fondo de la edificación.

b. Edificios en esquina a calles con distinto número de plantas permitido: Se tomará la altura resultante en la calle que tenga permitido mayor número de plantas, mientras que en la otra se podrá admitir que la edificación vuelva manteniendo la altura constante, sin que exista más limitación que ésta en un tramo no superior a seis metros (6 m) desde la esquina, siendo de aplicación el criterio general (en número de plantas y altura máxima) en el resto de la fachada. Si la aplicación de este criterio obligase a escalonar la edificación, el tramo escalonado más bajo no podrá tener una longitud inferior a tres metros (3 m). Además, el escalonamiento deberá afectar a la totalidad del fondo de la edificación.

c. Edificios con fachadas dos o más calles que no formen esquina: La altura de la edificación se determinará de forma independiente para cada una de las fachadas, de acuerdo con las rasantes y alturas permitidas en cada calle. Las condiciones de altura de la edificación obtenidas en cada fachada afectarán a un fondo que será proporcional al ancho de cada calle, y nunca superior al fondo máximo edificable. Además, cualquier punto de la edificación no podrá sobresalir de un plano inclinado cuarenta grados (40°) con la horizontal, trazado a partir de la línea de altura máxima correspondiente a la fachada más baja.

Artículo 91. Sótanos, Entreplantas y Construcciones por encima de la última planta permitida.

1. Sótanos: En general podrá autorizarse la construcción de sótanos y semisótanos cuyo techo no supere en un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) el punto medio de la rasante teórica. En situaciones singulares en las que la edificación deba construirse en un solar que tenga fachadas a distintas calles se seguirán los siguientes criterios:

d. Cuando se trate de una edificación en esquina, la condición anterior habrá de cumplirse estrictamente al menos en una de las calles, mientras que en la otra podrá admitirse, una desviación, en el punto medio de la rasante teórica, de hasta cuarenta centímetros (40 cm) sobre el máximo permitido. En el caso de que se decida escalonar la edificación esta desviación será admisible solamente en el primer tramo a partir de la esquina.

e. En el caso de edificaciones que den a varias calles con diferencias importantes de rasante, la consideración de sus plantas como sótano, baja o de piso se hará de forma independiente para cada calle. En estos casos la parte de una planta que puede considerarse como sótano, será la que, dando a las fachadas que le confieren este carácter (de acuerdo con las condiciones del punto anterior) tenga un uso acorde con esta consideración, y una superficie cuya proporción respecto del total de la planta mantenga la misma relación que la longitud de sus fachadas respecto de las de toda la planta.

2. Entreplantas: Podrá autorizarse la construcción de entreplantas, según la definición contenida en el artículo 86, siempre que su superficie útil no excede del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita, y que la altura libre que se genere por encima y por debajo de la entreplanta sea la correspondiente al uso a que se destine, y en todo caso, no inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Su superficie será computable a los efectos de edificabilidad.

3. Construcciones por encima de la última planta permitida: Por encima de la última planta permitida, y ocupando un máximo del treinta por ciento (30%) de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación destinado a servicios del edificio, trasteros, acceso a la azotea en su caso o a piezas

habitables ligadas exclusivamente a la planta inmediatamente inferior y sin posibilidad de constituir propiedad independiente, de una altura libre máxima de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) y retranqueado de la alineación o alineaciones de fachada al menos cuatro metros (4 m).

4. En caso de cubiertas inclinadas que presenten un faldón continuo desde la cumbrera a la fachada, y siempre que cumplan con las condiciones del artículo 93.5, podrá destinarse el espacio resultante entre ésta y el último forjado para los mismos usos indicados en el punto anterior. En este caso la altura de la edificación no se medirá hasta la cara inferior del último forjado, sino hasta una línea horizontal situada treinta centímetros (30cm) por debajo del alero de fachada.

#### Artículo 92. Patios.

1. Los patios de luces que sirvan a habitaciones vivideras, serán de dimensiones tales que permitan que pueda ser inscrito un círculo de tres metros (3 m) de diámetro en edificaciones de una y dos plantas. Si la altura de al menos el cincuenta por ciento (50%) del perímetro del patio es superior a dos plantas deberán permitir que pueda ser inscrito un círculo de diámetro:

$$D = 3 + (N - 2) / 2$$

2. Los patios de luces que sirvan a cocinas, baños y otras habitaciones no vivideras, serán de dimensiones tales que permitan que pueda ser inscrito un círculo de dos metros (2 m) de diámetro en edificaciones de una y dos plantas. Si la altura de al menos el 50% del perímetro del patio es superior a dos plantas deberán permitir que pueda ser inscrito un círculo de diámetro:

$$D = 2 + (N - 2) / 2$$

Siendo N el número de plantas del patio.

3. En viviendas unifamiliares en solares del casco urbano con menos de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), se admitirán patios de luces que permitan inscribir un círculo de diámetro mínimo de dos metros (2 m), siempre que la altura del patio no supere las dos plantas en todo su perímetro.

#### Artículo 93. Condiciones Compositivas de Carácter General.

1. En general se seguirán criterios de simplicidad formal, procurando utilizar materiales claros, en la mayor parte de la fachada.

2. Las medianeras que queden vistas deberán tratarse como las fachadas. Se prohíbe dejar a la vista la fábrica ordinaria de cerramiento y materiales aislantes sin protección exterior. Igual tratamiento deberán recibir todos los paramentos verticales que se produzcan como consecuencia de escalonamientos de la edificación.

3. Entrantes en fachada: Se admiten terrazas entrantes con profundidad, medida a partir del plano más exterior de la misma, no superior a la altura libre de piso ni al ancho del hueco medido en el plano de fachada.

4. Cuerpos salientes. Con carácter general y sin perjuicio de que se establezca en las condiciones generales de zona, se establecen las siguientes limitaciones para los cuerpos salientes:

- Todo cuerpo saliente dejará una altura libre mínima al acerado de tres metros (3 m).

- La separación mínima entre cuerpos salientes y medianera en fachada será como mínimo igual al vuelo y en ningún caso inferior a cincuenta centímetros (50 cm).

- El vuelo máximo de los cuerpos salientes se fija en el siete por ciento (7%) del ancho de la calle, sin exceder de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m), ni del ancho del ace-

rado. En calles de anchura igual o inferior a 6 metros no se admitirán terrazas ni cuerpos salientes cerrados.

5. Cubiertas inclinadas: No se admitirán faldones de cubierta con una inclinación superior a treinta y cinco grados (35°) respecto de la horizontal, ni cumbreras que se eleven más de cuatro metros (4 m) por encima de la altura máxima permitida para cada zona.

## CAPÍTULO 10

### Normas Generales de Protección

#### Artículo 94. Protección de las Carreteras.

1. En aplicación de la Ley 25/1998, de 29 de julio, se establecen las siguientes zonas de afección:

##### a) Zona de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autovías y vías rápidas y de tres (3) metros en el resto, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

(JV-2211\_\_\_\_3 metros a cada lado).

##### b) Zona de servidumbre.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho (8) metros en el resto.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.

(JV-2211\_\_\_\_8 metros a cada lado).

##### c) Zona de afección.

Consiste en dos franjas de terreno, situada a ambos márgenes de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

(JV-2211\_\_\_\_50 metros a cada lado).

2. A ambos lados de cada carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra o de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones. Esta línea se sitúa en cincuenta (50) metros en autopistas, autovías, y vías rápidas y en veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras.

(JV-2211\_\_\_\_25 metros a cada lado).

3. La distancia mínima de las vallas diáfanas, sobre pilotes sin cimientado de fábrica, a la arista exterior de la explanación será de:

- a) Diez (10) metros en autovías y vías rápidas.
- b) Cinco (5) metros en el resto de las carreteras.

4. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.

5. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

#### Artículo 95. Protección de las Vías Pecuarias.

1. El régimen jurídico de estos suelos está condicionado al cumplimiento de estas Normas Urbanísticas, y a lo dispuesto en la Ley de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por tanto, todas las vías pecuarias tendrán la consideración de bienes de dominio público y de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en este Plan General, sin que puedan establecerse sobre estos terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias (Usos Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

2. La relación de vías pecuarias en el término municipal, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Jamilena, que se aprueba por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1963 (BOE de 21.6.63), es la siguiente:

- Cañada Real de la Casería, ancho legal: 75,22 m (límite t.m. Jamilena-Torredonjimeno).
- Vereda de Torredelcampo: 20,89 m.
- Vereda del Mesegal: 20,89 m.
- Vereda de Martos: 20,89 m.
- Vereda del Gollizno, ancho legal: 20,89 m.
- Descansadero Abrevadero del Molino 3 Áreas.

3. En virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA núm. 152, de 31 de diciembre de 1999), se deberán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano o urbanizable con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley y que hayan adquirido las características de suelo urbano según el planeamiento vigente.

#### Artículo 96. Protección de las aguas.

##### 1. Sobre los vertidos de Aguas Residuales.

- Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente.

- Se prohibirá cualquier vertido incontrolado de aguas residuales, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

- Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas a la red municipal deberán reglamentarse por la Corporación, de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales que se adopte y la legislación vigente.

- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características relativas a su concentración y/o sus características químicas o biológicas se manifiesten incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas prevista, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que de adapte a las disposiciones legales aplicables y características de las instalaciones existentes o previstas.

- No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos ni en el desarrollo de los urbanizables.

- En suelo no urbanizable se admitirá el uso de fosas sépticas cuando se den las suficientes garantías, mediante estu-

dio hidrogeológico o informe de la administración competente de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, la inyección de las mismas en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

##### 2. Sobre la protección a los cursos de aguas.

- Todos los cauces y cursos de agua y su ámbito de influencia, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de especial protección. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las ordenanzas reguladoras para suelo no urbanizable, y a lo dispuesto en la Ley de Aguas.

- Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

##### 3. Sobre las aguas subterráneas.

- Será necesaria, licencia municipal para realizar nuevas captaciones de aguas subterráneas requiriendo en todo caso la autorización del organismo competente.

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan vertidos líquidos capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en punto 1 de este artículo. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

- Se prohíbe el uso de pozos ciegos. La construcción de fosas sépticas o tanques de oxidación total sólo se autorizará cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante el estudio hidrogeológico exigido por el artículo 94 de la Ley de Aguas, e informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, queda convenientemente delimitada como zona de recarga de acuíferos en el plano de «Clasificación del Suelo» del término municipal OT-1.

Artículo 97. Protección de los recursos de agua, suelo, paisaje y calidad del aire en relación a la generación y vertido de escombros, residuos sólidos urbanos y asimilables.

##### 1. Residuos sólidos.

- Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de cualquier tipo fuera de instalaciones concebidas para tal fin, y adaptadas a las características de estos residuos.

- Escombros: Además de la posibilidad de ser trasladados a vertedero autorizado, podrán ser reutilizados como material de relleno. Se prohíbe el vertido de escombros e inertes de forma incontrolada así como el vertido de los mismos a arroyos.

- La tierra vegetal que sea retirada con motivo de la urbanización y edificación de los terrenos será acopiada y debidamente conservada hasta su utilización, bien en el acondicionamiento de zonas verdes, bien para su extendido sobre áreas agrícolas, o bien acopiarse en lugares destinados a tal efecto por el Ayuntamiento para ser utilizada en labores de restauración de zonas degradadas.

- La gestión de los residuos sólidos no peligrosos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de

noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

- Las operaciones de gestión de residuos sólidos no peligrosos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3. de la ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

2. Demoliciones. Toda obra de demolición deberá contar con las siguientes medidas correctoras, a fin de minimizar las incidencias sobre la calidad del aire producidas por el polvo, vibraciones, ruido y emisión de gases contaminantes:

- Durante los trabajos de demolición se procederá a la humectación por riego de los elementos a demoler y de los escombros, procurando en cualquier caso realizar aquellos trabajos que conlleven la generación de polvo en el tiempo mas breve posible y evitando los días de fuerte viento.

- Para la realización de trabajos de demolición no se ampliarán los horarios laborales estipulados con carácter general.

- La maquinaria a utilizar cumplirá con la normativa vigente en cuanto a emisiones gaseosas y acústicas, y estará al corriente de las inspecciones técnicas correspondientes (ITV, etc.).

- El transporte de los escombros se realizará por rutas que minimicen el tránsito por el interior del núcleo urbano. En cualquier caso los camiones utilizarán cubas cerradas o mallas protectoras.

- En caso de que en el interior del edificio existan residuos de carácter peligroso, se deberá presentar, previo a las labores de demolición, un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

- Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). En caso de optar por la eliminación, se deberá trasladar a vertedero de residuos sólidos urbanos y vertedero de inertes autorizados. Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regulan la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y de relleno, o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en el proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada, ni ser vertidos a arroyos.

- Durante la ejecución de la demolición se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

- Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, estos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88, por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos...).

3. Obras en general. Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral. Los trabajos realizados en la vía pública durante el período de obras, se ajustarán a las condiciones acústicas exigibles en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Protección contra contaminación acústica en Andalucía en lo que se refiere al uso de maquinaria al aire libre y a la realización de actividades de carga y descarga.

#### Artículo 98. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se habrá de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

2. Los actuaciones de movimientos de tierra no deben modificar la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

3. En los movimientos de tierra se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones y su reutilización posterior en la revegetación de taludes, espacios degradados u obras de ajardinamiento.

4. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada.

#### Artículo 99. Protección del Paisaje.

1. El Ayuntamiento velará por que las nuevas construcciones acaben las fachadas y traten las medianeras vistas como fachadas, requisito sin el cual no se podrá dar licencia de primera ocupación, así mismo se establece un plazo de un año que aquellas construcciones que presenten fachadas sin acabar las terminen debidamente.

2. En Suelo No Urbanizable, las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deben responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Los materiales empleados en la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, garantizarán una correcta adecuación a su entorno y tipología. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo, salvo en casos excepcionales y debidamente justificados. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

#### Artículo 100. Protección de la vegetación.

- En las plantaciones de árboles y establecimiento de zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas preferentemente.

- Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción perjudicial para la vegetación, excepto en actuaciones debidamente justificadas y previa autorización de la delegación de medio ambiente.

- En actuaciones de recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, se utilizarán especies autóctonas.

- Se realizarán las actuaciones sélvcolas necesarias, como podas, resalveos, desbroces, etc, que favorezcan el desarrollo de la vegetación arbórea y reduzcan el riesgo de incendios de las masas forestales.

- Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, limitándose las actuaciones a los usos contemplados como compatibles en el Plan Especial del Medio Físico de Jaén.

Artículo 101. Protección de la fauna y sus hábitat singulares.

- Se reducirá en la medida de lo posible la emisión de ruidos y vibraciones durante los períodos principales de cría.

- Los circuitos de vehículos pesados se diseñarán en la medida de lo posible, de manera que afecten lo menos posible a las zonas de cría o de especial interés para la fauna.

- La instalación de cerramientos ganaderos o cinegéticos respetarán la legislación vigente y se someterán a las características de la autorización de la Delegación Medio Ambiente, permitiendo siempre las características de la nueva instalación el libre paso de la fauna no cinegética.

- En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, se deberá cumplir lo estipulado en el Decreto 194/1990, de 12 de junio, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados.

Artículo 102. Protección del Patrimonio Edificado.

1. Deber de conservación.

- Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

2. Órdenes de ejecución de obras de conservación.

- La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, ordenará la ejecución de obras de conservación y mejora de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3. Edificios Protegidos.

- El Catálogo de Edificios Protegidos está integrado únicamente por la Iglesia Parroquial y la Ermita de San Francisco.

- En los Edificios Protegidos sólo se autorizarán obras de Consolidación, Restauración o Conservación, de parte o de todo el edificio de acuerdo con el Catálogo del Plan General y la legislación vigente.

Artículo 103. Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Principios para la conservación del patrimonio arqueológico.

a) Serán ilícitas, y sus responsables serán sancionados, las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente o las que se hubiesen llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas.

b) De acuerdo con los principios de la Ley, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que poseen los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra y obras de cualquier índole o por azar. En todo, se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio.

c) Como consecuencia de lo anterior, todo propietario de una parcela, solar o edificio, deberá atender a esta obligación, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la administración competente. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, será obligada la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores competentes.

d) En desarrollo del punto anterior y de acuerdo con el art. 4.1 de la Ley de Patrimonio de Andalucía corresponde a los Ayuntamientos la misión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Regulación de las Intervenciones arqueológicas.

Todas las intervenciones arqueológicas estarán sujetas al régimen regulado por la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía y el Reglamento de actividades arqueológicas (Decreto 32/1993, de 16 de marzo).

3. Hallazgos casuales.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (art. 41.3 LPHE y art. 50.1. de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Artículo 104. Protección de la salud.

1. Solamente podrán obtener licencia urbanística para instalarse en suelo urbano o urbanizable las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras adecuadas resulten inocuas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en la normativa estatal, autonómica o local que por su carácter sectorial le sea aplicables. Deberán incluir en el proyecto los filtros necesarios para disminuir la emisión de humos olores, polvo, ruidos o vibraciones a los límites legalmente vigentes en el momento de la concesión de la correspondiente licencia.

2. Las industrias calificadas como peligrosas deben emplazarse a una distancia superior a 2.000 m de cualquier suelo urbano o urbanizable de uso residencial.

3. Las instalaciones ganaderas no podrán situarse en suelo urbano o urbanizable, y los proyectos para su edificación deberán incluir las medidas adoptadas para la absorción y reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces.

4. Se le asignará una nueva ubicación a la EDAR, con el objeto de evitar olores en los nuevos terrenos de uso residencial, y situándola en la zona de menor cota del término municipal, lo que permitirá la recogida de las aguas de todas las zonas urbanas y urbanizables.

5. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, pH, etc, similares a los de uso doméstico, y en todo caso asumibles por el sistema de depuración municipal. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles definidos en la correspondiente ordenanza municipal podrán verter directamente a la red municipal con sifón hidráulico interpuesto.

6. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero).

Artículo 105. Medidas de Protección en los instrumentos de desarrollo del Plan.

1. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a una zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

2. Las diferentes figuras de planeamiento de desarrollo deben incluir las siguientes determinaciones con el objetivo de minimizar los impactos durante las fases de ejecución.

- Reducción de ruidos y vibraciones.
- Reducción de la producción de polvo.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
- Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.
- Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
- Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

El desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
- Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
- El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
- La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
- Se especificará la localización de las instalaciones auxiliares de obra.
- Se especificará la localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental, y Plan de Restauración Ambiental.
- Se especificará la localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
- Las especies vegetales seleccionadas para zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

3. En aplicación de la normativa vigente en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales (Ley 5/1999, de 29 de junio), es necesaria la realización de un Plan de Autoprotección para cada uno de los sectores a urbanizar que se sitúen en las proximidades de áreas forestales. El contenido de estos planes, que se anexarán al proyecto de urbanización correspondiente, deberá incluir como mínimo:

- Ámbito de referencia.
- Actividades de vigilancia y detección previstas como complemento del Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales del Municipio.
- Organización de los medios materiales y humanos disponibles.

- Medidas de protección, intervención de ayudas exteriores y evacuación de personas afectadas.

- Cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación y de los medios de protección previstos.

4. Las propuestas de ordenación detallada de los instrumentos de desarrollo y los proyectos de urbanización, acomodarán en lo posible las rasantes a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones del perfil existente. Así mismo, el trazado viario se ajustará en lo posible a la estructura rural preexistente de caminos y sendas.

5. En aquellas obras para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente.

Artículo 106. Prevención Ambiental.

La prevención ambiental según se establece en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe Ambiental.
- Calificación Ambiental.

Los procedimientos de Prevención Ambiental que resulten necesarios para las actividades indicadas en el Anexo III de la citada Ley 7/1994 se instruirán en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y la fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 107. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

1. Están sometidas al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones tanto públicas como privadas comprendidas en:

- a) El Anexo primero de la Ley 7/1994 de Andalucía, de Protección Ambiental.
- b) El Anexo I de la Ley 6/2001, de modificación del R.D.L. 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Los proyectos públicos o privados comprendidos en el Anexo II de la Ley 6/2001, de modificación del R.D.L. 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, sólo deberán someterse a una evaluación ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.

Artículo 108. Actuaciones sujetas a informe ambiental.

Estarán sometidas al requisito de informe ambiental las actuaciones indicadas en el artículo 22 y anexo segundo de la Ley 7/1994

Artículo 109. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

Estarán sometidas al requisito de calificación ambiental las actuaciones indicadas en el artículo 32 y anexo tercero de la Ley 7/1994.

## TÍTULO II

## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

## CAPÍTULO 11

## Regulación de los Sistemas

## Artículo 110. Sistemas Generales y Locales.

En suelo urbano, el presente Plan General señala el suelo destinado a Sistemas Generales y Locales. En suelo urbanizable donde no se establezca ordenación detallada, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en este Plan, y la localización en su caso de las Áreas Libres y los Equipamientos de localización definida.

El presente Plan califica el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales o Locales:

1. Sistema de comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y Caminos Municipales.
2. Sistema de Espacios Libres, compuesto por los Parques, Jardines y Plazas.
3. Sistema de Equipamientos Públicos, compuesto por los Centros Docentes, Deportivos y demás equipamientos comunitarios.
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas, compuesto por las edificaciones, instalaciones y redes adscritos al abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que en su caso se establezcan.

## Artículo 111. Sistemas de Gestión Sectorial.

Sus zonas de protección son las determinadas en la legislación sectorial correspondiente, y en su defecto las establecidas con carácter supletorio en este Plan.

Cualquier actuación dentro de los ámbitos de afección definidos en el apartado anterior y en su caso de policía según legislación sectorial correspondiente, habrá de ser previamente autorizado por la Administración Sectorial competente.

Se regirán por su legislación específica:

1. Carreteras.
  - a) Carreteras del Estado: Ley 25/1988, de 29 de julio, Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994.
  - b) Carreteras Autonómicas: Ley 8/2001, de 12 de julio (BOJA núm. 85, de 26 de julio de 2001).

## 2. Vías Pecuarias.

Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

## 3. Cauces.

Ley 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas, y Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir.

## Artículo 112. Sistemas de Parques y Jardines Urbanos.

Condiciones de uso y edificación: Se destinará a áreas arboladas y ajardinadas. Se autorizarán edificaciones complementarias y al servicio del parque de una sola planta, y cuya ocupación no supere el 5% de su superficie.

## Artículo 113. Sistemas de Equipamientos.

El uso será el específico de cada equipamiento, y las condiciones de edificación las siguientes:

Centros Docentes. La edificabilidad máxima será de 1,40 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. La tipología será de «edificación aislada», con un número máximo de plantas de tres, bajo, primera y segunda; por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Equipamiento Deportivo. Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes y las que demanden los usos específicos, así como de los graderíos, vestuarios y de la edificación complementaria para vivienda de vigilante en su caso.

Templos. Las condiciones de edificación serán las que derivan de la edificación existente, admitiéndose solo obras complementarias que no supongan aumento de volumen. Si se acometiese la construcción de nuevos templos, le serían de aplicación las normas correspondientes al apartado siguiente.

Resto de Equipamientos y Servicios Públicos. La edificación podrá situarse aislada en el interior de la parcela o en línea sobre alguno o todos sus linderos en el caso de estar incluida en áreas de edificación adosada. La edificabilidad máxima será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un número máximo de plantas de tres, baja, primera y segunda; por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea.

## Artículo 114. Infraestructuras Urbanas.

La ordenación, regulación y ejecución de las infraestructuras urbanas podrá efectuarse mediante Planes Especiales. Hasta tanto sean aprobados definitivamente estos Planes Especiales, toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, necesitará de la redacción de un proyecto unitario y coherente.

## CAPÍTULO 12

## Regulación del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado

## Artículo 115. Definición, Categorías y Régimen.

La definición, categorías y régimen de cada uno de estos tipos de suelo son las que se recogen en los artículos 19 y 20 de estas Normas.

## Artículo 116. Ordenanzas particulares de cada zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona regulan las condiciones específicas, de parcelación uso y edificación.

Se establecen las siguientes zonas:

- Zona R-1. Casco Histórico.
- Zona R-2. Residencial Compacta.
- Zona R-3. Residencial de Baja Densidad.
- Zona RI-4. Residencial con Tolerancia Industrial.
- Zona I-5. Industrial.

Las ordenanzas particulares de cada una de estas zonas quedan recogidas en las fichas siguientes:

ORDENANZAS PARTICULARES	<b>ZONA R-1. CASCO HISTÓRICO</b>	<b>R-1</b>
-------------------------	----------------------------------	------------

**ANTECEDENTES:** Zona más antigua del núcleo urbano. Delimitación legal en planos de ordenación. Se conservan edificación y parcelario originales con alteraciones puntuales y renovaciones mas extensas.

**OBJETIVOS:** Controlar y limitar las transformaciones morfológicas, tipológicas y compositivas en la necesaria adecuación de la edificación a las exigencias actuales de habitabilidad.

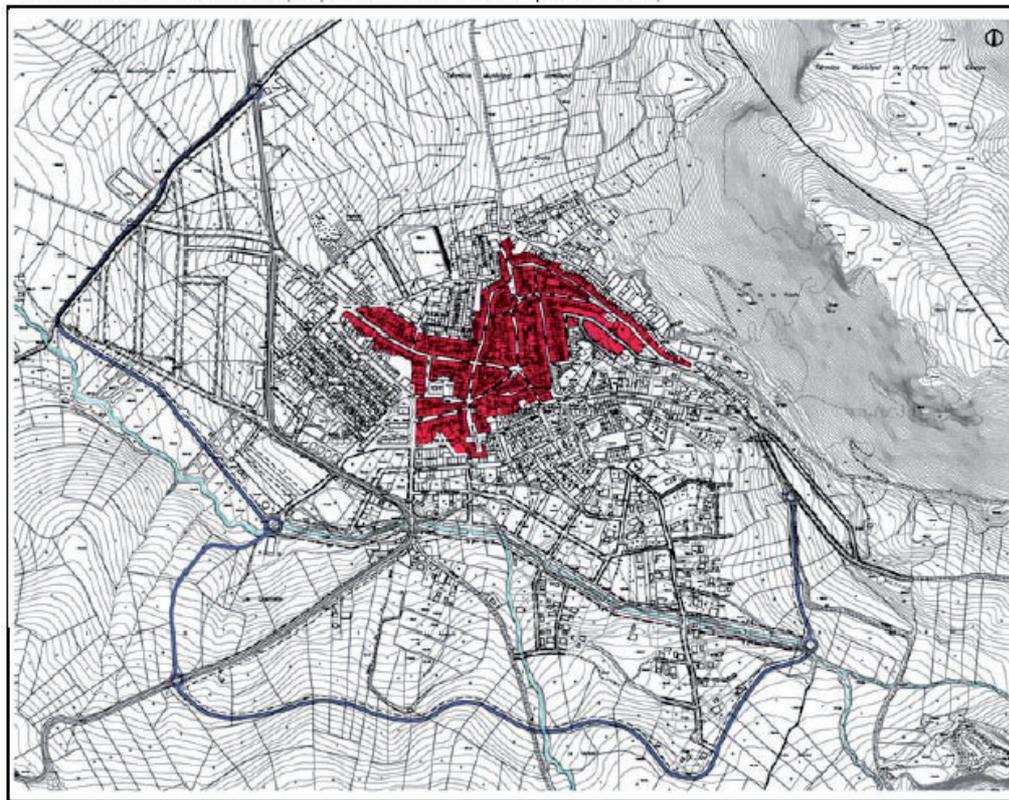
<b>PARCELA Y DISPOSICIÓN</b>		Superficie	Fachada	Las parcelas existentes y así definidas en los correspondientes planos catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan se consideran edificables aunque no cumplan las dimensiones mínimas de parcela. No se permiten agregaciones de más de dos parcelas
	Parcelas resultantes de Parcelación, agregación o segregación	Min. 72m <sup>2</sup> Máx. 250 m <sup>2</sup>	Mín. 5m	
Edificación entre medianeras con alineación fijada a vial				Alineación fijada en planos de ordenación y en su defecto la existente

<b>USOS</b>	<b>CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Unifamiliar G-1	Grado 1: 1 vivienda por parcela
			Plurifamiliar G-2	Grado 2: 2a 4 viviendas por parcela. No se admite en parcelas con altura máxima B+1
	<b>COMPATIBLES</b>	Industrial	G-1.a	Grado 1: P<15KW; N<35dB; en situación a).
		Terciario	Tipo A.b	Administrativo, despachos profesionales. en situación b).
			Tipo B. G-1	Comercio, ocio, hospedaje y espectáculos. Grado 1:P<15KW; N<35dB

<b>VOLUMEN</b>	<b>OCUPACIÓN</b>	Determinación indirecta	Disposición en parcela y condiciones generales de la edificación			
	<b>ALTURA</b>	Nº de plantas s/ plano nº 6	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">B+1 &lt; 7m</td> <td rowspan="2" style="width:50%;">En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.</td> </tr> <tr> <td>B+2 &lt; 10 m</td> </tr> </table>	B+1 < 7m	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.	B+2 < 10 m
	B+1 < 7m	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.				
B+2 < 10 m						
<b>EDIFICABILIDAD</b>	Determinación indirecta	Suelo en U.E.: La resultante de los correspondientes Proy. de reparcelación Suelo restante: La resultante de las condiciones de ocupación y altura				

<b>COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA</b>	<b>FACHADAS</b>	Su composición armonizará con el entorno, siguiendo criterios de simplicidad formal. Predominarán los revestimientos mate en colores claros y lisos. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.										
	<b>CUERPOS SALIENTES (ver art. 93)</b>	Planta baja	Zócalos, molduras y rejas	Saliente máximo 10cm								
		Plantas superiores	Solo se permiten balcones y cierres		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:33%;">ancho de calle A</td> <td style="width:33%;">vuelo máximo V</td> <td rowspan="3" style="width:34%;">Nunca sobrepasarán la línea de acerado</td> </tr> <tr> <td>A ≤ 6m</td> <td>V ≤ 0.40cm</td> </tr> <tr> <td>A &gt; 6m</td> <td>V ≤ 0.07xA; ≤1.10m</td> </tr> </table>	ancho de calle A	vuelo máximo V	Nunca sobrepasarán la línea de acerado	A ≤ 6m	V ≤ 0.40cm	A > 6m	V ≤ 0.07xA; ≤1.10m
			ancho de calle A	vuelo máximo V	Nunca sobrepasarán la línea de acerado							
A ≤ 6m	V ≤ 0.40cm											
A > 6m	V ≤ 0.07xA; ≤1.10m											

**ÁMBITO DE APLICACIÓN** (Esquema indicativo. Ver plano OU-5)



**ORDENANZAS**

<b>GENERALES</b>
art. 85 a 89 art. 91 y 93
<b>USOS</b>
art. 50 a 70
<b>ALTURAS</b>
art. 86, 90 y 91
<b>GARAJES</b>
Art. 61
<b>PATIOS</b>
Art. 92
<b>PARTICULARES</b>
R_1

ORDENANZAS PARTICULARES	<b>ZONA R-2. RESIDENCIAL COMPACTA</b>	<b>R-2</b>
-------------------------	---------------------------------------	------------

**ANTECEDENTES:** Zona de extensión más inmediata al casco histórico. Delimitación legal en planos de ordenación. Edificación propia de áreas de expansión residencial con edificación compacta en manzana cerrada. Aparecen problemas de consolidación y en los bordes.

**OBJETIVOS:** Redefinición y consolidación de los bordes urbanos actuales. Compleción de la trama urbana.

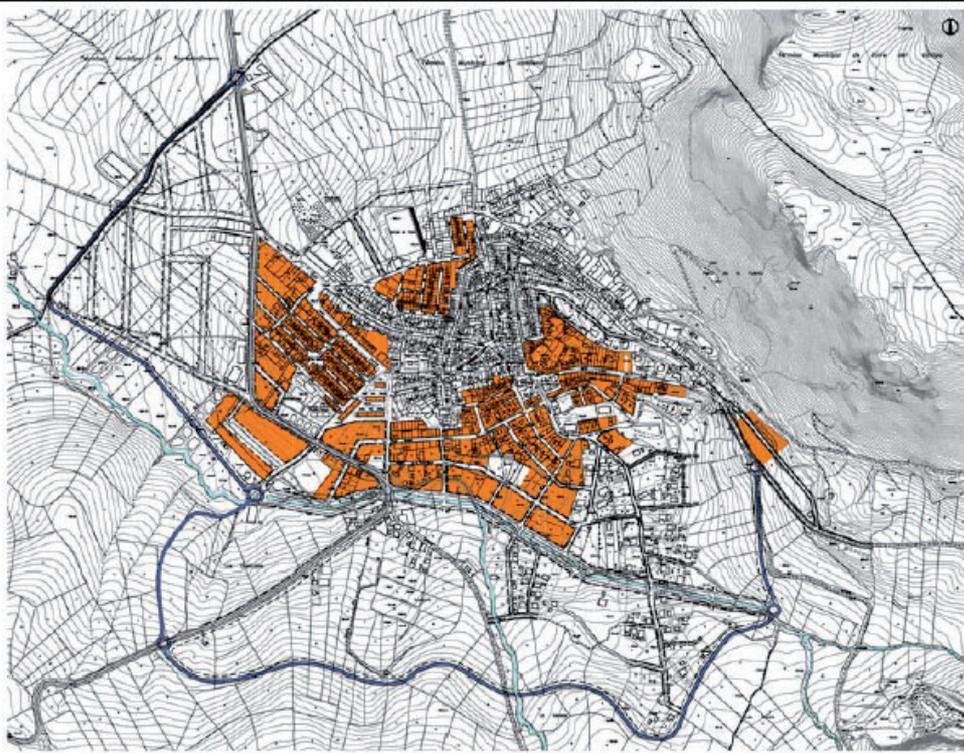
<b>PARCELA Y DISPOSICIÓN</b>		Superficie	Fachada	Las parcelas existentes y así definidas en los correspondientes planos catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan se consideran edificables aunque no cumplan las condiciones mínimas de parcela. En Viviendas Protegidas la parcela mínima será de 90m <sup>2</sup> .  En general alineación a vial, salvo en los casos en los que se fijan retranqueos s/ plano OU-6 o en aplicación del art. 90.3
	Parcelas resultantes de Parcelación, agregación o segregación	Min. 110m <sup>2</sup>	Min. 5m	
	Edificación en manzana cerrada con alineación fijada.			

<b>USOS</b>	<b>CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Unifamiliar G-1	Unifamiliar. 1 vivienda por parcela
			Plurifamiliar G-2.G-3	Plurifamiliar. No se admite en parcelas con altura máxima B+1
	<b>COMPATIBLES</b>	Industrial	G-1.a	Grado 1: P<15KW; N<35dB; en situación a).
		Terciario	Tipo A	Administrativo, despachos profesionales.
			Tipo B. G-2	Comercio, ocio, hospedaje y espectáculos. Grado 2:P<50KW; N<75dB
	Tipo C. G-1	Garajes públicos. Grado 1: P<15 KW; N<35dB		

<b>VOLUMEN</b>	<b>OCUPACIÓN</b>	Máxima del 80% en cada planta	100% en planta baja si es para uso no residencial compatible
	<b>ALTURA</b>	Nº de plantas s/ plano nº 6	B+1 < 7m
			B+2 < 10 m
		B+3 < 13 m	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	Determinación indirecta	Suelo en U.E.: La resultante en los correspondientes Proy. de reparcelación, de acuerdo con las condiciones de cada UE. Suelo restante: La resultante de las condiciones de ocupación y altura

<b>COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA</b>	<b>FACHADAS</b>	Su composición armonizará con el entorno, siguiendo criterios de simplicidad formal. Predominarán los revestimientos mate en colores claros y lisos. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.			
	<b>CUERPOS SALIENTES (ver art. 93)</b>	Planta baja	Zócalos, molduras y rejías	Saliente máximo 10cm	
		Plantas superiores	ancho de calle A		vuelo máximo V
			A ≤ 6m		V ≤ 0.40cm
A > 6m		V ≤ 0.07xA; ≤1.40m			

**ÁMBITO DE APLICACIÓN** (Esquema indicativo. Ver plano OU-5)



**ORDENANZAS**

<b>GENERALES</b>	art. 85 a 89 art. 91 y 93
<b>USOS</b>	art. 50 a 70
<b>ALTURAS</b>	art. 86, 90 y 91
<b>GARAJES</b>	Art. 61
<b>PATIOS</b>	Art. 92
<b>PARTICULARES</b>	R_2

ORDENANZAS PARTICULARES	<b>ZONA R-3. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD</b>	<b>R-3</b>
-------------------------	---	------------

**ANTECEDENTES:** Zona residencial extensiva actualmente en expansión. Delimitación legal en planos de ordenación. Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de dimensiones muy variables.

**OBJETIVOS:** Consolidación y regulación del modelo existente.

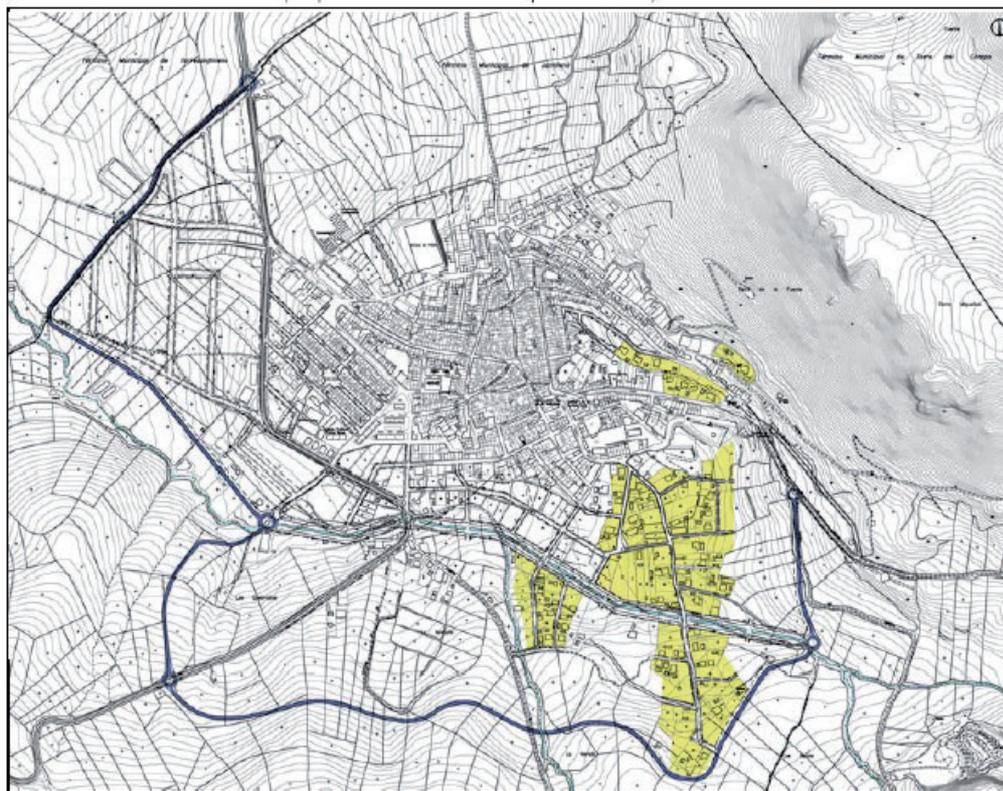
<b>PARCELA Y DISPOSICIÓN</b>		Superficie	Fachada	Las parcelas existentes y así definidas en los correspondientes planos catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan que no cumplan alguna estas condiciones dimensionales podrán edificarse y quedan exentas del cumplimiento de separación mínima a linderos medianeros, admitiéndose la disposición adosada.	
	Parcelas resultantes de Parcelación, agregación o segregación	Min. 200m <sup>2</sup>	Mín. 10m		
	Edificación exenta				Separación a todos los linderos, incluso el de fachada $\geq 3m$
	Edificación adosada a un lindero privado (Pareada)				Separación al resto de los linderos, incluso el de fachada $\geq 3m$ .

<b>USOS</b>	<b>CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Unifamiliar G-1	Grado 1: vivienda por parcela
		Terciario	Tipo A.b v B.b	Administrativo, despachos profesionales, en situación bl.

<b>VOLUMEN</b>	<b>OCUPACIÓN</b>	Máxima del 60%	
	<b>ALTURA</b>	B+1 < 7m	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.
	<b>EDIFICABILIDAD</b>	Determinación indirecta	Suelo en U.E.: La resultante de los correspondientes Proy. de reparcelación Suelo restante: La resultante de las condiciones de ocupación y altura

<b>COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA</b>	<b>FACHADAS</b>	Su composición armonizará con el entorno.	Se seguirá criterios de simplicidad formal. Predominarán los revestimientos mate en colores claros y lisos. No podrán quedar medianeras vistas en viviendas pareadas
-------------------------------	-----------------	---	--

**ÁMBITO DE APLICACIÓN** (Esquema indicativo. Ver plano OU-5)



**ORDENANZAS**

<b>GENERALES</b>
art. 85 a 89 art. 91 y 93
<b>USOS</b>
art. 50 a 70
<b>ALTURAS</b>
art. 86, 90 y 91
<b>GARAJES</b>
Art. 61
<b>PATIOS</b>
Art. 92
<b>PARTICULARES</b>
R_3

ORDENANZAS PARTICULARES	<b>ZONA RI-4. RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL</b>	<b>RI-4</b>
-------------------------	---	-------------

**ANTECEDENTES:** Zonas periféricas de expansión del núcleo urbano, con gran incidencia de usos agropecuarios e industriales conviviendo con el uso residencial.

**OBJETIVOS:** Regular la necesaria transición del uso industrial agropecuario al uso residencial y la convivencia de ambos. Compleción de la trama urbana en sus bordes. Aproximación al modelo tipológico y volumétrico de la zona residencial compacta.

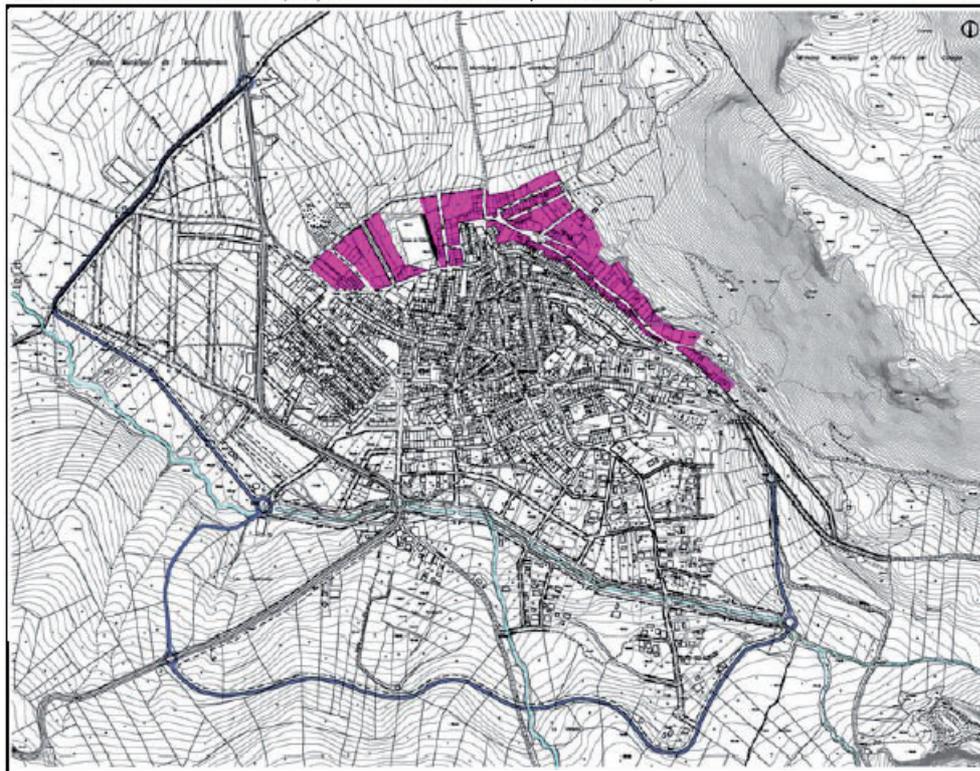
<b>PARCELA Y DISPOSICIÓN</b>		Superficie	Fachada	Las parcelas existentes y así definidas en los correspondientes planos catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan se consideran edificables aunque no cumplan las condiciones mínimas de parcela.
	Parcelas resultantes de Parcelación, agregación o segregación	Min. 110m <sup>2</sup>	Min. 7m	
Edificación en manzana cerrada con alineación fijada.				Alineación fijada en planos de ordenación y en su defecto la existente

<b>USOS</b>	CARACTERÍSTICO	Residencial	Unifamiliar G-1	Unifamiliar. 1 vivienda por parcela..	No se admite el uso de vivienda en Planta Baja
			Plurifamiliar G-2, G-3	Plurifamiliar. No se admite en parcelas con altura máxima B+1	
	COMPATIBLES	Industrial	G-1	G-1: P<15KW; N<35dB	Solo compatible con Residencial G-1
			G-2.a	G-2: P<50KW; N<75dB; en situación a)	
		Terciario	Tipo A.	Administrativo, desachos profesionales.	
			Tipo B. G-2	Comercio, ocio, hospedaie v espectáculos. Grado 2: P<50KW; N<75dB	
Tipo C. G-1	Garaies públicos o privados. Grado 1 P<15 KW; N<35dB				

<b>VOLUMEN</b>	OCUPACIÓN	Máxima del 80% en cada planta	100% en planta baja
	ALTURA	Nº de plantas s/ plano nº 6	R+1 < 7m B+2 < 10 m
	EDIFICABILIDAD	Determinación indirecta	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.
		La resultante de las condiciones de ocupación y altura	

<b>COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA</b>	FACHADAS			Su composición armonizará con el entorno. Se seguirán criterios de simplicidad formal. Las medianeras vistas se tratarán como fachadas.
	CUERPOS SALIENTES (ver art. 93)	Planta baja	Zócalos, molduras y rejías	Saliente máximo 10cm
		Plantas superiores		ancho de calle A
		A ≤ 6m	V ≤ 0.40cm	Nunca sobrepasarán la línea de acerado
		A > 6m	V ≤ 0.07xA; ≤1,40m	

**ÁMBITO DE APLICACIÓN** (Esquema indicativo. Ver plano OU-5)



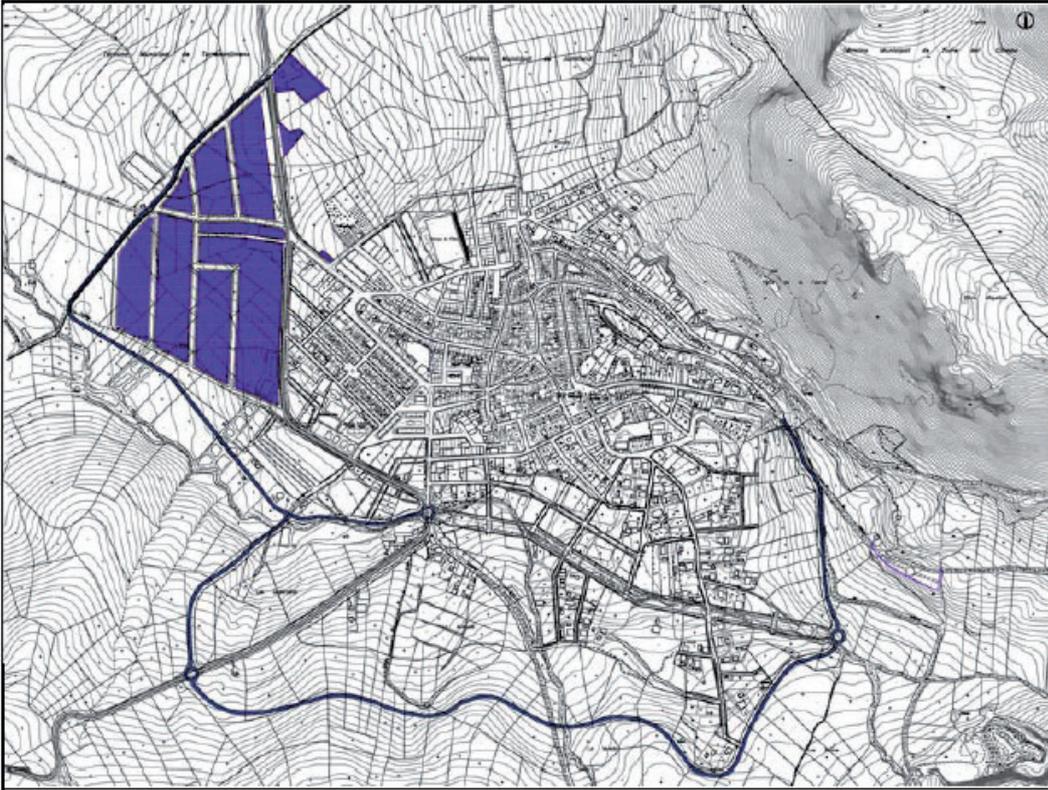
**ORDENANZAS**

GENERALES
art. 85 a 89 art. 91 y 93
USOS
art. 50 a 70
ALTURAS
art. 86, 90 y 91
GARAJES
Art. 61
PATIOS
Art. 92
PARTICULARES
RI_4

ORDENANZAS PARTICULARES		ZONA I-5. INDUSTRIAL		I-5
<b>ANTECEDENTES:</b> Zona prevista para el desarrollo industrial en suelo urbano y urbanizable ordenado . Delimitación legal en planos de ordenación. <b>OBJETIVOS:</b> Regular el uso y las características de la edificación industrial en su ámbito espacial específico (suelo industrial).				
PARCELA Y DISPOSICIÓN		Superficie	Fachada	Las parcelas existentes y así definidas en los correspondientes planos catastrales vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan quedan exentas del cumplimiento de estas condiciones.
	Parcelas resultantes de Parcelación, agregación o segregación	Min. 400m <sup>2</sup>	Mín. 15m	
Edificación alineación fijada a vial				Alineación fijada en planos de ordenación y en su defecto la existente
USOS	CARACTERÍSTICO	Industrial	G-3	Sin restricciones en cuanto a potencia instalada o niveles sonoros
		Terciario	Tipo A.b	Administrativo, despachos profesionales. en situación b).
			Tipo B. G-3	Comercio, ocio, hospedaje y espectáculos.
VOLUMEN	OCUPACIÓN	Determinación indirecta		Disposición en parcela y condiciones generales de la edificación
	ALTURA	Nº de plantas s/ plano nº 6	B+1 < 7m	En caso de proyectarse semisótano se podrá aumentar la altura máxima en 80 cm.
	EDIFICABILIDAD	Determinación indirecta		Suelo Urbanizable Ordenado.: La resultante de los correspondientes Proy. de reparcelación Suelo restante: La resultante de las condiciones de ocupación y altura
COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA	FACHADAS	En su composición se seguirán criterios de simplicidad y economía formal.		Las soluciones constructivas asegurarán su fácil mantenimiento y evitarán el ennegrecimiento de los paramentos. Todo paramento que quede visto deberá tratarse como fachada.
	ROTULACIÓN Y ANUNCIOS	Se prohíbe la disposición de elementos de rotulación o anuncios, fuera del límite de la parcela.		Deberán situarse en una franja horizontal a partir de 6,50 m de altura, debiendo estudiarse su integración en la fachada, quedando supeditada su instalación a licencia previa si no van definidos en el proyecto de obra

ÁMBITO DE APLICACIÓN (Esquema indicativo. Ver plano OU-5)

ORDENANZAS

	GENERALES
	art. 85 a 89 art. 91 y 93
	USOS
	art. 50 a 70
	ALTURAS
art. 86, 90 y 91	
GARAJES	
Art. 61	
PATIOS	
Art. 92	
PARTICULARES	
I_2	

## CAPÍTULO 13

## Regulación del Suelo Urbanizable Sectorizado

## Artículo 117. Definición, Categorías y Régimen.

La definición y régimen de esta clase de suelo son los que se recogen en el artículo 20 de estas Normas.

## Artículo 118. Alcance.

Las condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo Urbanizable Sectorizado, establece las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación. Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en el Plano de Ordenación OU-5.

## Artículo 119. Desarrollo.

El desarrollo del suelo clasificado como urbanizable sectorizado se realizará por Unidades de Actuación coincidentes con los Sectores delimitados en el Plano OU-3. El sistema de actuación para cada sector y las figuras de planeamiento de desarrollo necesarias son los indicados en las correspondientes Fichas de Planeamiento.

Artículo 120. Ordenanza para los sectores de suelo Residencial.

1. Uso global: Residencial. El Plan Parcial señalará los usos pormenorizados y compatibles, y podrá legalizar las edificaciones existentes, manteniendo su uso actual en el caso de que lo declare compatible con el residencial.

## 2. Condiciones de la ordenación:

- Edificabilidad total max. La definida en las Fichas de Planeamiento para cada sector. Se particularizará para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación de cada Sector.

- Densidad-número de viviendas. La indicada para cada sector en las fichas de planeamiento.

- Altura máxima: 2 plantas.

El Plan Parcial podrá determinar una altura de 3 plantas en aquellos sectores donde se permita la vivienda plurifamiliar y exclusivamente para esta tipología.

- Resto de condiciones: Las que defina el Plan Parcial.

Artículo 121. Ordenanza para los sectores de suelo Industrial.

1. Uso global: Industrial. El Plan Parcial señalará los usos pormenorizados y compatibles. Se prohíbe el uso residencial exclusivo.

## 2. Condiciones de la ordenación.

- Edificabilidad total max. La definida en las fichas de planeamiento para cada sector. Se pormenorizará para cada parcela en el Proyecto de Reparcelación.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Resto de condiciones: Las que defina el Plan Parcial.

3. Punto Limpio. Para facilitar la recogida como mínimo de los residuos peligrosos que se generen en las actividades de la zona industrial y del polígono industrial se creará la infraestructura de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los mismos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, tal y como se prevé en el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos. En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en el mismo, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itine-

rante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

## CAPÍTULO 14

## Regulación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

## Artículo 122. Definición, Categorías y Régimen.

La definición y régimen de esta clase de suelo queda recogida en el artículo 20 de estas Normas.

## Artículo 123. Alcance.

El único ámbito previsto por el Plan General para esta clase de suelo queda delimitado en el Plano de Ordenación núm. 3.

## Artículo 124. Desarrollo.

El desarrollo de esta clase de suelo ha de hacerse mediante el correspondiente Plan de Sectorización.

## Artículo 125. Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso Industrial como uso característico para la totalidad del suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado.

## CAPÍTULO 15

## Regulación del Suelo No Urbanizable

## Artículo 126. Definición, Categorías y Régimen.

La definición y régimen de esta clase de suelo queda recogida en el artículo 21 de estas Normas. En el mismo artículo se definen las categorías que el Plan establece para esta clase de suelo, y que son:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, SNU\_EPLE, cuya delimitación se concreta en base a:

- Vías Pecuarias: Ley de Vías Pecuarias (3/1995, de 23 de marzo).

La red de vías pecuarias existente en el Término Municipal queda recogida en el Plano de Ordenación Territorial OT-1. Además se clasifica en esta categoría de suelo el arco viapecuuario propuesto en el Plano OU-10.

La relación de vías pecuarias en el término municipal, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Jamilena, que se aprueba por Orden Ministerial de fecha 22 de mayo de 1963 (BOE de 21.6.63), es la siguiente:

- Cañada Real de la Casería, ancho legal: 75,22 m (límite t.m. Jamilena-Torredonjimeno).

- Vereda de Torredelcampo: 20,89 m.

- Vereda del Mesegal: 20,89 m.

- Vereda de Martos: 20,89 m.

- Vereda del Gollizno, ancho legal: 20,89 m.

Descansadero Abrevadero del Molino 3 Áreas.

- Cauces de Arroyos: Ley de Aguas (29/1985, de 2 de agosto).

Quedan representados en el Plano OT-1, siendo los de mayor importancia los siguientes:

- Arroyo de Jamilena o Cifrián.

- Arroyo de Guadalete.

- Arroyo del Rachuelo.

- Arroyo del Riachuelo.

- Arroyo de las Mulas.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNU\_EPPTU-1: Forestal y Recreativo del PEPMF de Jaén.

Ámbito así delimitado en el Plano OT-1 en base a la protección establecida por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, por tener la consideración de espacio forestal de interés recreativo FR-5, Sierra de la Grana y Jabalcuz.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNU\_EPPTU-2: Acuíferos.

Ámbito así delimitado en el Plano OT-1 y en base a la consideración de estos terrenos, por parte del plan, como recursos ambientales a proteger por tratarse de áreas de recarga de acuíferos.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: SNU\_EPPTU-3: Entorno de la Ermita de San Isidro.

Que comprende los terrenos delimitados en el Plano OT-1 en torno a la Ermita de San Isidro, por ser soporte de un actividades culturales-religiosas y de ocio ligadas al lugar.

5. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, que comprende los terrenos delimitado en el Plano OT-1 bajo este epígrafe y que corresponden fundamentalmente con todo el territorio destinado a la actividad agrícola, principalmente al cultivo del olivar.

La pérdida total o parcial de la cubierta vegetal de un terreno como consecuencia de un incendio forestal no alterará esta clasificación del suelo.

#### Artículo 127. Alcance.

Las Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable, establecen las medidas de protección del suelo, del agua y del paisaje, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano, las condiciones de regulación de las actuaciones de interés público y las condiciones de la edificación que el Plan permite en las distintas categorías de esta clase de suelo.

#### Artículo 128. Usos del Suelo No Urbanizable.

En todas las categorías de Suelo No Urbanizable, podrán desarrollarse usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y análogos, con las limitaciones que se establecen el art. 50 de la LOUA.

En el suelo no urbanizable de Jamilena se establecen los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.
- Forestal-Recreativo.

Son usos compatibles en el Suelo No Urbanizable de Jamilena, con las limitaciones que se deriven de su adscripción las distintas categorías:

- Las adecuaciones naturalísticas destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, así como adecuaciones recreativas que comporten la instalación de mobiliario y servicios para la realización de actividades de ocio al aire libre.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Los usos vinculados al mantenimiento de los servicios públicos, de las infraestructuras y las instalaciones de servicio de las carreteras como gasolineras, áreas de servicio, talleres, restaurantes, ventas y puestos de socorro.
- La vivienda familiar vinculada a una explotación.
- Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- Las explotaciones mineras o extractivas.
- Los vertederos de residuos inertes y escombros.
- Aquellos usos secundarios que queden vinculados a un uso característico.

#### Artículo 129. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

1. Parcelaciones rústicas: En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. Parcelaciones urbanísticas: Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador único. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con entintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que intermediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir asentamientos de población.

#### Artículo 130. Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.

c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento según lo establecido en el artículo 66 apartados 4 y 5 de la LOUA, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en el artículo 181 de la LOUA. En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

#### Artículo 131. Asentamiento de Población.

1. Se entenderá por asentamientos de población a los efectos de las presentes Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de asentamiento de población cuando la edificación tenga consideración de aislada y cumpla todas la condiciones siguientes:

- que se vincule a la misma una superficie de terreno no inferior a 10.000 m<sup>2</sup>,
- que la distancia a cualquier lindero sea superior a 25 m,
- que la distancia a cualquier edificación de otra parcela sea superior a 50 m,
- que en un radio de 100 m existan como máximo 4 edificaciones más.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotará sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 177 de la LOUA.

#### Artículo 132. Condiciones generales de edificación y actuación en Suelo No Urbanizable.

Cualquiera que sea la categoría de suelo no urbanizable donde se inserten y el uso a que se destinen, la edificaciones cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Su configuración volumétrica y sus características constructivas serán tales que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendido al paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales.

2. El suministro de agua potable deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que excepcionalmente, el Ayuntamiento considere factible la utilización de sus servicios.

3. Quedará garantizada la correcta evacuación y saneamiento de las aguas residuales que se generen, para lo que se implantará el sistema de depuración homologado más conveniente, en función del tipo de edificación o actividad, de manera que los vertidos al terreno o a los cauces, se ajusten a los parámetros establecidos en la Ley 28/85, de Aguas, y R.D. 849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, quedando expresamente prohibido realizar vertidos directos sin depuración previa, así como pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

4. Queda prohibida la utilización de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.

5. Cualquier actuación en suelo no urbanizable que se ubique a menos de 100 metros de un cauce público deberá ser autorizada expresamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y deberá justificar la no afección (inundabilidad) para avenidas de períodos de retorno de 500 años.

6. Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá contar con autorización de vertido si los genera y estos no se efectúan al alcantarillado municipal. También deberá contar con reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a realizarse de puntos distintos de la red municipal.

#### Artículo 133. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable las que define el artículo 42.1 y 2 de la LOUA, por tratarse de actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo, además han de ser compatibles con el régimen de la correspondiente categoría del suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

3. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrá las determinaciones establecidas en el apartado 5 del art. 42 de la LOUA y se tramitará y aprobará según lo establecido en el artículo 43 de la LOUA.

4. Para poder ser aprobado el Plan Especial o el Proyecto de Actuación, las edificaciones e instalaciones que en el mismo se definan deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en los artículos 131.2 y 132 de las presentes normas.

#### Artículo 134. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-1. Forestal-Recreativo del PEPMF (SNU \_EPPUT-1).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el Plano de Ordenación Territorial OT-1 a partir del área de protección denominada FR-5 por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y que correspondiente a Espacios Forestales de Interés Recreativo.

2. El uso característico de este suelo es el forestal, siendo complementario el aprovechamiento cinegético.

Los usos de recreo y ocio extensivo son compatibles en ciertas condiciones.

3. En este ámbito queda prohibido:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

c) La implantación de construcciones o edificaciones industriales así como nuevas actividades extractivas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

f) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

h) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

i) Aeropuertos, helipuertos y nuevas instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

#### 4. Se consideran usos compatibles, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, infraestructuras de servicio a la explotación y vertidos de residuos agrarios, será requisito indispensable la adopción de las correspondientes medidas de prevención ambiental previstas en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF de la provincia de Jaén.

c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas siempre que se adopten las medidas de protección contenidas en el Capítulo 10 de estas Normas y con las limitaciones y requisitos siguientes:

No situarse a más de un kilómetro del núcleo de población más próximo.

Las edificaciones e instalaciones de carácter fijo no ocuparán una superficie superior al 5% de la parcela.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

No suponer restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.

En cualquier caso serán preceptivas las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

d) Las instalaciones de restauración y los centros educativos ligados al medio. Cuando sean permanentes necesitarán informe previo y declaración de utilidad pública o interés social, quedando su tramitación sujeta a lo estipulado en los arts. 42 y 43 de la LOUA.

e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.

f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería. La licencia deberá ser denegada cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.

El promotor no demostrara inequívocamente la necesidad de la vivienda para la atención de las necesidades normales de la explotación.

g) Las actividades extractivas legales existentes.

5. Para autorizarse la vivienda familiar ligada a una explotación, la parcela deberá tener como mínimo una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>. Podrán autorizarse en parcelas de entre 10.000 m<sup>2</sup> y 25.000 m<sup>2</sup> siempre que se demuestre la existencia de dichas parcela con anterioridad a la aprobación inicial del Plan.

6. Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestra la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siem-

pre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF de la provincia de Jaén. En cualquier caso será perceptible la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

7. La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Agencia de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1989.

8. Las construcciones serán adecuadas a las características y dimensiones de la explotación a la que estén vinculadas. El Ayuntamiento, denegará la licencia de construcción solicitada, si previos los informes que considere pertinentes, estima que no se justifica la vinculación de la edificación a la explotación a la que sirve. En el caso de edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación se precisa la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Actuación siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

9. Las edificaciones e instalaciones que se autoricen en virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en los artículos 131.2 y 132 de las presentes normas.

10. Aquellos terrenos que tengan la consideración de forestales según la normativa sectorial, estarán obligados a cumplir con las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 135. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-2. Protección de Acuíferos (SNU \_EPPUT-2).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el Plano de Ordenación Territorial OT-1 por constituir áreas de recarga de acuíferos, de acuerdo con información territorial (plano IT-04) elaborada a partir del Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Jaén.

2. El uso característico de este suelo es el forestal, siendo complementario el aprovechamiento cinegético.

Los usos de recreo y ocio extensivo son compatibles en ciertas condiciones, dado que se encuentra a su vez incluido dentro del SNU \_EPPUT-1.

3. En este ámbito queda prohibido:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

c) La implantación de construcciones o edificaciones industriales así como nuevas actividades extractivas o ampliación de las existentes.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

f) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

h) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

i) Aeropuertos, helipuertos y nuevas instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.

j) Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública.

k) Las actuaciones de carácter turístico recreativo, excepto las adecuaciones naturalísticas y los usos recreativos en edificaciones legales existentes.

4. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los más arriba señalados. Cuando estas actuaciones, sus instalaciones o construcciones superen la ocupación del cinco por ciento (5%) de las superficies de las parcelas que constituyen la unidad de explotación, estarán sujetas a autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Las actividades extractivas legales existentes.

c) Las instalaciones no permanentes de restauración.

d) Las adecuaciones naturalísticas y los usos turísticos en edificaciones existentes, previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 anterior, se considerarán usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo. En cualquier caso serán preceptivas las medidas de prevención ambiental para la construcción de instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, de infraestructura energética, al abastecimiento o saneamiento de agua y al viario de carácter general, según lo expuesto en el Capítulo 10 de estas Normas.

f) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.

La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.

El promotor no demostrara inequívocamente la necesidad de la vivienda para la atención de las necesidades normales de la explotación.

5. Para autorizarse la vivienda familiar ligada a una explotación, la parcela deberá tener como mínimo una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>. Podrán autorizarse en parcelas de entre 10.000 m<sup>2</sup> y 25.000 m<sup>2</sup> siempre que se demuestre la existencia de dichas parcela con anterioridad a la aprobación inicial del Plan.

6. Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestra la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF de la provincia de Jaén. En cualquier caso será perceptible la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

7. La implantación o modificación de cualquier uso o actividad exigirá la autorización de la Agencia de Medio Ambiente conforme al art. 16 de Ley 2/1989.

8. Las construcciones serán adecuadas a las características y dimensiones de la explotación a la que estén vinculadas. El Ayuntamiento, denegará la licencia de construcción solicitada, si previos los informes que considere pertinentes, estima que no se justifica la vinculación de la edificación a la explotación a la que sirve.

9. Las edificaciones e instalaciones que se autoricen en virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en los artículos 131.2 y 132 de las presentes normas.

Artículo 136. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial-3. Entorno de la Ermita de San Isidro (SNU \_EPPUT-3).

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el plano de ordenación OT-1 por constituir el soporte físico de actividades de carácter lúdico-religioso de interés etnológico, en torno a la Ermita de San Isidro.

2. El uso característico de este suelo es el Recreativo-Religioso ligado a la Ermita de San Isidro, siendo complementario el aprovechamiento forestal y cinegético dado que se encuentra a su vez incluido dentro del SNU\_EPPUT-1.

3. En este ámbito queda prohibido:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, tala de árboles e instalaciones de transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

b) La implantación de todo tipo de construcciones o edificaciones industriales o extractivas.

c) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

d) La implantación de nuevas viviendas.

e) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

f) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos excepto aquellos vinculados al carácter religioso de las actividades a desarrollar en estos espacios.

4. Se consideran usos compatibles, los siguientes:

a) Los albergues de carácter social y casas de cofradías aisladas siempre que se adopten las medidas de protección contenidas en el Capítulo 10 de estas Normas y con las limitaciones y requisitos siguientes:

Las edificaciones e instalaciones de carácter fijo no ocuparán una superficie superior al 20% de la parcela.

No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

No suponer restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.

En cualquier caso serán preceptivas las medidas de prevención ambiental previstas por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.

b) Las instalaciones de restauración, los centros educativos ligados al medio y las instalaciones de servicio ligadas a las celebraciones lúdico-religiosas (romerías), con las mismas limitaciones que en la letra anterior.

5. Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestra la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF de la provincia de Jaén. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

6. Las construcciones serán adecuadas a las características y dimensiones de la actividad a la que estén destinadas.

7. Las edificaciones e instalaciones que se autoricen en virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en los artículos 131.2 y 132 de las presentes normas.

8. Se establece una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> necesaria para poder acoger cualquier edificación de las consideradas en los usos compatibles.

9. Se establece una ocupación máxima del 20% de la parcela, y una superficie máx. edificable por parcela de 200 m<sup>2</sup>. La edificación habrá de separarse al menos 5 m de cada lindero.

10. Se establece una zona de protección entorno a la Ermita, de carácter público, delimitada en el plano de ordenación OT-2, destinada exclusivamente a equipamiento comunitario para actividades lúdicas al aire libre.

11. Las nuevas edificaciones e instalaciones que se autoricen en virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en el artículo 132 de las presentes normas.

12. Las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan tendrán la consideración de Fuera de Ordenación y quedarán sujetas a lo establecido en el artículo 4 de estas normas, aunque, a los efectos del lo estipulado por el art. 34 de la LOUA no se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación siempre que no se encuentren en la zona destinada a equipamiento comunitario, según la ordenación indicada en el plano OT-2 y cumplan con lo estipulado en el punto siguiente.

13. En el plazo de 12 meses desde la aprobación del Plan toda vivienda existente en esta categoría de suelo habrá adaptado sus instalaciones al cumplimiento del Capítulo 10 de estas normas, quedando en caso contrario en régimen de Fuera de Ordenación totalmente incompatible con la ordenación propuesta.

Artículo 137. Ordenanza para el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

1. Se incluyen en esta categoría los suelos así delimitados en el Plano de Ordenación Estructural O-1 por considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su valor fundamentalmente agrícola.

2. Podrán establecerse aquellas actividades que, no estando expresamente prohibidas con carácter general para el Suelo No Urbanizable por la LOUA o por este Plan General o específicamente por legislación sectorial que por alguna causa le afecte, puedan entenderse incluidas dentro de los usos característicos o compatibles que con carácter general se definen en el artículo 128 de estas normas, así mismo podrán autorizarse las construcciones que sean precisas para la explotación de estos usos.

3. Para autorizarse la vivienda familiar ligada a una explotación, la parcela deberá tener como mínimo una superficie de 25.000 m<sup>2</sup>. Podrán autorizarse en parcelas de entre 10.000 m<sup>2</sup> y 25.000 m<sup>2</sup> siempre que se demuestre la existencia de dichas parcela con anterioridad a la aprobación inicial del Plan.

4. Las edificaciones e instalaciones que se autoricen en virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores deberán cumplir, además de las reglas de aplicación directa dictadas en el artículo 57.1 de la LOUA, las condiciones recogidas en los artículos 131.2 y 132 de las presentes normas.

5. Las edificaciones no residenciales ligadas a la producción agropecuaria podrán autorizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Casetas para almacenamiento de maquinaria y aperos de labranza:

- Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y con las fincas colindantes.
- Su superficie no superará los treinta y cinco (35) metros cuadrados.
- La altura máxima será de tres (3,00) metros a aleros y cuatro (4,00) metros a cumbre.
- Carecerán de cimentación en masa.

b) Invernaderos o protección de los cultivos:

- Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
- Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

6. Aquellas actividades compatibles en esta clase de suelo y que tengan un carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales habrán de situarse cumpliendo las siguientes distancias mínimas:

- Con respecto al suelo urbano o urbanizable residencial: 500 m.
- Con respecto a cualquier curso de agua: 100 m.

### TÍTULO III

## DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN

### CAPÍTULO 16

#### Desarrollo del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 138. Alcance.

La ejecución del Plan en suelo urbano consolidado, se realizará a través de las correspondientes obras de edificación que materializan el aprovechamiento objetivo asignado a las parcelas o solares. No obstante el plan ha definido una serie de Actuaciones Simples y unos Ámbitos de Mejora de la Urbanización para el desarrollo de ciertos áreas con deficiencias específicas.

Artículo 139. Actuaciones Simples en Suelo Urbano Consolidado.

1. En suelo urbano se establecen una serie de actuaciones aisladas, todas ellas en viario, que no teniendo la consideración de Sistemas Generales, sus características y determinaciones tampoco permiten su inclusión en Unidades de Ejecución.

2. La operaciones de apertura, creación y reacondicionamiento de viarios en el suelo urbano aparecen expresamente grafiadas en el plano de ordenación núm. OU-6 de «Alturas, Alineaciones y Rasantes».

3. En general la obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación forzosa y Legislación urbanística aplicable. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. También se podrán obtener mediante permutas de mutuo acuerdo con los propietarios, o mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

5. Cuando la superficie necesaria para la ampliación de viario o retranqueo de algunos elementos de alineaciones sea de escasa entidad, la parcela considerada para la obtención del aprovechamiento urbanístico será la total original, cediéndose la superficie necesaria para el retranqueo sin compensación ya que con ello se considera equitativo el reparto de cargas y beneficios.

6. El coste de las obras se repercutirá a los propietarios de las parcelas afectadas, de forma proporcional a la longitud de su fachada y a la superficie de las mismas, por el sistema que establezca el Ayuntamiento en cada caso, y que podrá ser por Contribuciones Especiales u otro que suponga una distribución justa de los costes.

Artículo 140. Ámbitos de Mejora de la Urbanización en Suelo Urbano Consolidado.

1. Son los definidos por el PGOU, delimitados en los planos de Ordenación por necesitar de reforma, mejora o ampliación de sus infraestructuras urbanas (viario, alcantarillado, abastecimiento, etc), en diferente grado según cada ámbito, y

deberá acometerse su desarrollo mediante proyectos de urbanización y/o de obras ordinarias.

2. Los correspondientes proyectos de urbanización o de obras ordinarias deberán recoger el trazado viario establecido en los planos de ordenación de este plan, pudiendo ajustar su trazado y dimensionado a las condiciones reales, sin variarlo sustancialmente.

3. Será de aplicación todo cuanto se establece en el artículo anterior en lo concerniente a obtención, cesión del suelo necesario y repercusión de los costes a los propietarios.

## CAPÍTULO 17

### Desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Pormenorizada y del Suelo Urbanizable Ordenado

#### Artículo 141. Alcance.

1. El desarrollo del suelo clasificado como Urbano No Consolidado se realizará por unidades de actuación coincidentes con las Unidades de Ejecución (UE) delimitadas en el Plano de Ordenación núm. OU-3.

2. El desarrollo del suelo clasificado como Urbanizable Ordenado se realizará por unidades de actuación coincidentes con los Sectores delimitados en el mismo plano (solo se define un sector para esta categoría de suelo urbanizable, el SI-2). El sistema de actuación para cada unidad de actuación y las figuras de planeamiento de desarrollo necesarias son los indicados en las correspondientes Fichas de Planeamiento que se adjuntan en el Anexo II.

Artículo 142. Unidades de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado.

3. El presente Plan contiene la delimitación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano. Cada Unidad de Actuación corresponde con una Unidad de Ejecución.

4. Hasta tanto no se aprueben los Sistemas de Actuación previstos, sobre las correspondientes Unidades de Ejecución no podrán concederse, licencias de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

5. Las características de la ordenación en cuanto a la alineación, trazado y características de los viales y localización de las áreas libres, son las establecidas en los Planos de ordenación correspondientes.

6. La superficie, sistema de actuación, planeamiento de desarrollo, cesiones para sistemas locales, edificabilidad bruta, número máximo de viviendas y superficie de Sistemas Generales adscritos que corresponde a cada Unidad de Actuación serán las que figuran en las fichas de planeamiento adjuntas.

7. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento las Unidades de Ejecución. El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a) La superficie bruta de la Unidad tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía no superior al 10% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. Así mismo, la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b) La superficie edificable máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos, así como la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c) La densidad de viviendas expresada se entiende aproximada, habiendo sido calculada en función de las condiciones mínimas de parcelación de la ordenanza a aplicar, tamaño medio previsible de las viviendas y estimación de implantación de usos compatibles en la edificación residencial.

d) Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

e) Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Ejecución la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento y, como mínimo, dando cumplimiento a las Normas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución.

#### Artículo 143. Viviendas en Régimen de Protección Pública.

1. En cada Unidad de Ejecución se reservará el suelo necesario para acoger, como mínimo, la edificabilidad indicada en cada Ficha de Planeamiento para Vivienda Protegida, el cual deberá destinarse a este fin. La localización de estas reservas dentro de cada Unidad de Ejecución, se concretará en el correspondiente instrumento de desarrollo o reparcelación que adjudique edificabilidades concretas a cada parcela.

2. El Ayuntamiento podrá, motivadamente, modificar la proporción de reservas establecida por el Plan para cada Unidad de Ejecución, siempre que se compense en el conjunto del Área de Reparto correspondiente y se justifique una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

3. En cualquier caso la cuantía de las reservas globales de suelo destinadas a este fin, cumplirán con lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 16 de Mayo, es decir serán suficientes para materializar el 30% del total de la edificabilidad residencial.

## CAPÍTULO 18

### Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

#### Artículo 144. Alcance.

Para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se han delimitado diez sectores cuyos ámbitos quedan definidos en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 145. Características y Determinaciones de los Sectores.

1. Las reservas de suelo para Espacios Libres y de Equipamiento comunitario a establecer en cada Plan Parcial serán como mínimo las contempladas en el artículo 17 de la LOUA, en función del uso global de la Zona que desarrolle.

2. La superficie, sistema de actuación, planeamiento de desarrollo, edificabilidad bruta, número máximo de viviendas y superficie de Sistemas Generales adscritos que corresponde a cada Sector serán las que figuran en las fichas adjuntas en el Anexo III.

3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Unidades de Ejecución.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a) La superficie bruta del Sector tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 10% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b) La superficie edificable lucrativa máxima podrá ser alterada en función de los cambios de delimitación antes expuestos.

c) El número de viviendas y la densidad bruta se entienden aproximados, calculados en función de las condiciones mínimas de parcelación de la ordenanza a aplicar, admitiéndose variaciones justificadas de hasta el 5% en dichos valores.

d) Son cargas de urbanización inherentes a la Unidad de Actuación la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento y, como mínimo, dando cumplimiento a las Normas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Sector.

e) Los criterios de ordenación que se recogen al final de cada ficha tienen carácter vinculante.

Artículo 146. Viviendas en Régimen de Protección Pública.

4. En cada Sector se reservará el suelo necesario para acoger, como mínimo, la edificabilidad indicada en cada Ficha de Planeamiento para Vivienda Protegida, el cual deberá destinarse a este fin. La localización de estas reservas dentro de cada Sector, se concretará en el correspondiente instrumento de desarrollo o reparcelación que adjudique edificabilidades concretas a cada parcela.

5. El Ayuntamiento podrá, motivadamente, modificar la proporción de reservas establecida por el Plan para cada Sector, siempre que se compense en el conjunto del Área de Reparto correspondiente y se justifique una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

6. En cualquier caso la cuantía de las reservas globales de suelo destinadas a este fin, cumplirán con lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 16 de mayo, es decir serán suficientes para materializar el 30% del total de la edificabilidad residencial.

## CAPÍTULO 19

### Desarrollo de los Sistemas Generales

Artículo 147. Alcance.

El presente Plan, prevé la formación de los siguientes Sistemas Generales ex novo:

De Espacios Libres:

- Corredor Verde sobre el cauce del Arroyo Cifrián: SG.EL\_1.

De infraestructuras Urbanas:

- Ronda de Circunvalación Sur y Oeste: SG.V\_1 y SG. V\_2.

Y una actuación sobre uno ya existente:

- Estación Depuradora de Aguas Residuales (Cambio de ubicación de la EDAR en ejecución) (SG. IU).

Artículo 148. Gestión. Transferencias de Aprovechamiento.

Los suelos destinados a S.G. se obtendrán:

- Por transferencia de excesos de aprovechamiento, los adscritos a áreas de reparto de Suelo Urbano y Urbanizable.

- Por expropiación, acuerdo de cesión o permuta el resto.

El mecanismo de gestión de los excesos de aprovechamiento generados en las distintas Áreas de Reparto para la obtención del suelo destinado a Sistemas Generales será el que el Ayuntamiento establezca en base al lo dispuesto en los artículos 62 a 65 de la LOUA.

Artículo 149. Áreas de Reparto.

El presente Plan establece seis Áreas de Reparto, con las Unidades de Actuación y Sistemas Generales adscritos que se recogen en los cuadros adjuntos en el Anexo VI.

## CAPÍTULO 20

### Plazos de Ejecución del Plan

Artículo 150. Plazo de Ejecución de las Unidades de Actuación definidas en el Plan.

La organización temporal de la ejecución de las Unidades de Actuación definidas por el Plan se atenderá a los plazos

establecidos para cada una de ellas en las correspondientes Fichas de Planeamiento Anexas, entendiéndose que el plazo será de cuatro (4) años para aquellas Unidades donde se indica 1.º cuatrienio y de ocho (8) años para aquellas donde se indica 2.º cuatrienio.

Artículo 151. Plazo de Edificación de los Solares en la Zona de Centro Histórico.

Transcurridos cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del PGOU, los solares situados en la Zona 1:

Casco Histórico, que no hayan sido edificados, quedarán a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 152. Incumplimiento de los Plazos de Ejecución del Plan.

El incumplimiento de los plazos de ordenación, ejecución, o edificación facultará al Ayuntamiento de Jamilena, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, todo ello de acuerdo con los procedimientos y limitaciones contenidos los Títulos IV y V de la LOUA.

Artículo 153. Plazos para la mejora de Infraestructuras.

1. Abastecimiento: Se establece un plazo de cinco años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la ejecución de las obras necesarias de reducción de pérdidas en las redes abastecimiento (tanto de alta y como de baja), estableciéndose un objetivo de reducción mínima anual del 10% de las pérdidas en cada una de las redes. Simultáneamente se creará un sistema de información para detección de fugas, cuya implantación quedará concluida en los primeros cinco años de vigencia del Plan.

2. Saneamiento: Se establece un plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la ejecución colectores generales de saneamiento, su unificación y su prolongación hasta la ubicación prevista para la nueva EDAR, así como para la construcción de la propia EDAR.

3. Punto Limpio en Polígono Industrial: El punto limpio previsto en el art. 121.3 de estas normas, deberá estar instalado y listo para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial. En caso de poder constatar la imposibilidad física para ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en el mismo, deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

Artículo 154. Plazos para la elaboración de Ordenanzas Complementarias.

1. Vertidos industriales: Se establece un plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva del Plan para la aprobación de unas Ordenanzas Municipales sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales, que contendrán al menos los parámetros que han de cumplir dichas aguas residuales para ser vertidas a la red municipal antes de ser tratadas por la EDAR.

2. El Ayuntamiento deberá desarrollar durante el período de vigencia del Plan, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente que regulen aspectos complementarios al planeamiento como son el control de ruidos, vertidos, limpieza pública y la recogida y tratamiento de residuos

## FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE MEJORA DE LA URBANIZACIÓN Los Baños Norte AMU-1

SUELO URBANO CONSOLIDADO Plano OU - 05

### ANTECEDENTES

Ámbito urbano de crecimiento bastante homogéneo al amparo de una normativa de vivienda unifamiliar aislada, aunque con una escasa planificación urbana. Las infraestructuras existentes son en muchos casos insuficientes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado, en muchos casos improvisado y con secciones muy variables incluso a lo largo de una misma vía. Su pavimentación es insuficiente y en muchos casos inexistente.

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Reurbanización de la zona. Mejora de instalaciones urbanas. Mejora de pavimentación y del trazado de la red viaria. Así mismo se ha previsto la apertura puntual de nuevos viarios, prolongación, re-alineación y/o pavimentación de otros ya existentes.

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>ACTUACIONES SIMPLES TRIBUTOS ESPECIALES</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>PROY. DE URBANIZACIÓN</b>
--	--	--

Se planteará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, la mejora y ampliación de las infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones. Así mismo se ha previsto la apertura puntual de nuevos viarios, prolongación, re-alineación y/o pavimentación de otros ya existentes.

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

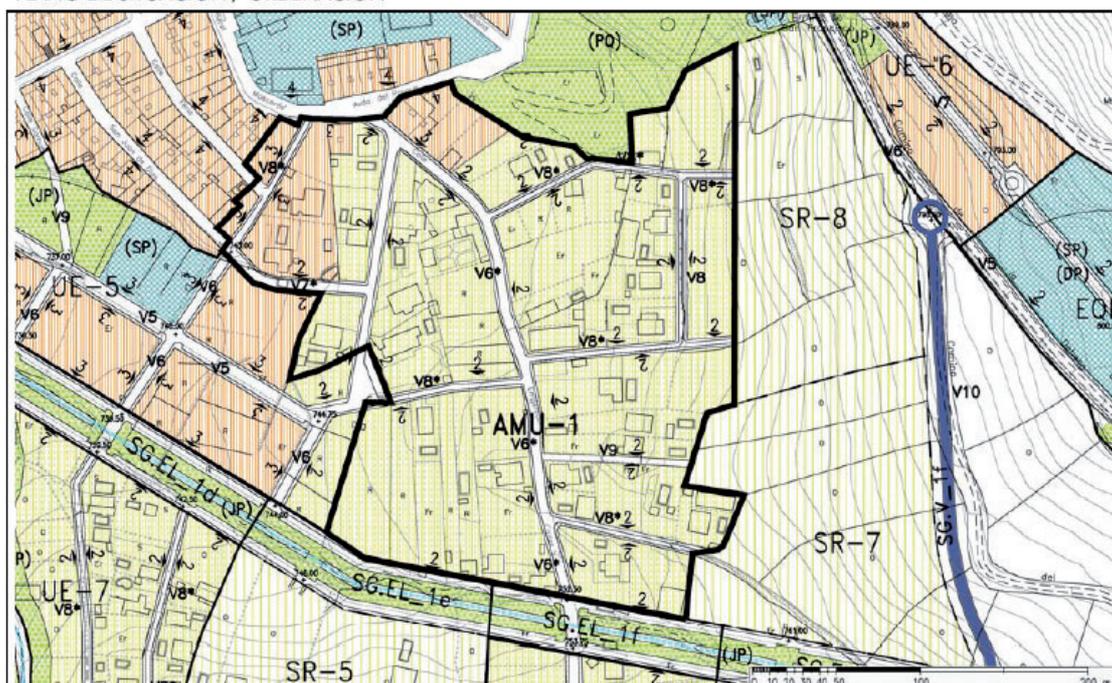
SUPERFICIE SUELO <b>71450 m<sup>2</sup></b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL -	EDIFIC. MÁXIMA -	DENSIDAD MÁXIMA -	Nº MÁX. VIVIENDAS -	VIV. PROTEGIDA -
APROVECHAMIENTO OBJETIVO -	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO -	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO -	EXCESO DE APROVECHAMIENTO -			

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MÁX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
						2 y 3	R-3 Y R2

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				VIARIO (TOTAL)	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
-	-	-	-	-	-

### PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



ÁMBITO DE MEJORA DE LA URBANIZACIÓN

Los Baños Sur

AMU-2

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Plano OU - 05

ANTECEDENTES

Ámbito urbano de crecimiento bastante homogéneo al amparo de una normativa de vivienda unifamiliar aislada, aunque con una escasa planificación urbana. Las infraestructuras existentes son en muchos casos insuficientes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado, en muchos casos improvisado y con secciones muy variables incluso a lo largo de una misma vía. Su pavimentación es insuficiente y en muchos casos inexistente.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Reurbanización de la zona. Mejora de instalaciones urbanas. Mejora de pavimentación y del trazado de la red viaria. Así mismo se ha previsto la apertura puntual de nuevos viarios, prolongación, re-alineación y/o pavimentación de otros ya existentes.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	ACTUACIONES SIMPLES TRIBUTOS ESPECIALES	PROGRAMACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO	P. DE DESARROLLO:	PROY. DE URBANIZACIÓN
-----------------------	--	---------------	-------------------	-------------------	-----------------------

Se planteará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, la mejora y ampliación de las infraestructura urbanas de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones. Así mismo se ha previsto la apertura puntual de nuevos viarios, prolongación, re-alineación y/o pavimentación de otros ya existentes.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

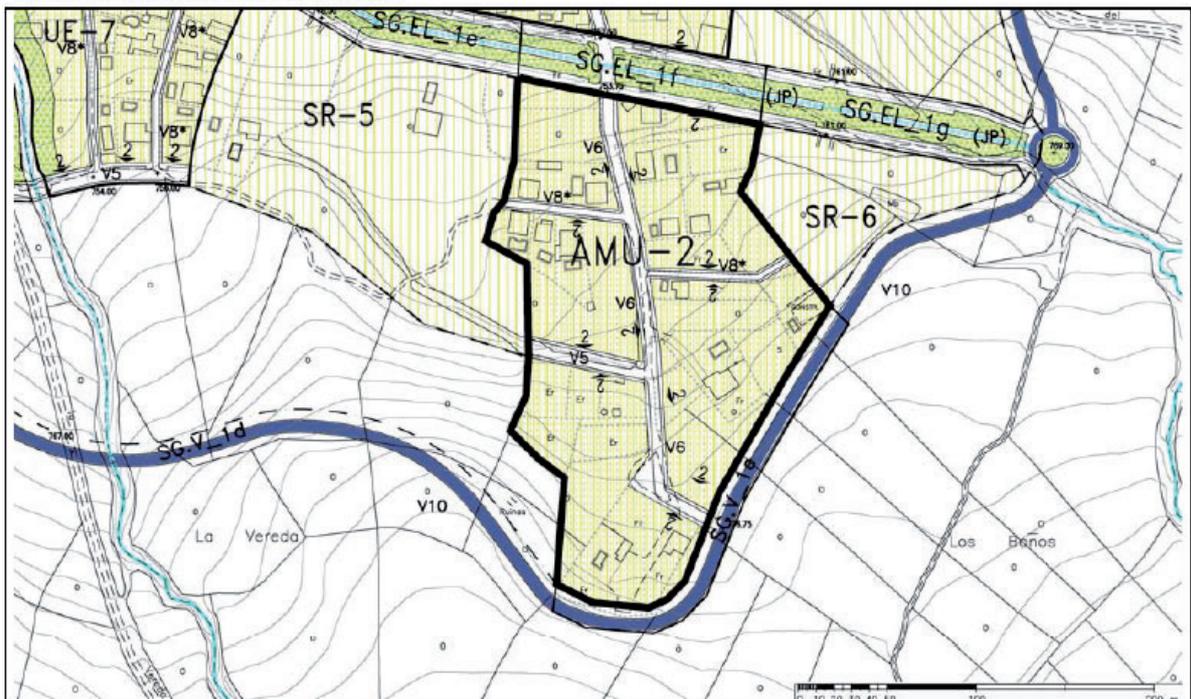
SUPERFICIE SUELO	USO GLOBAL	EDIFIC. GLOBAL	EDIFIC. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA
35862 m2	RESIDENCIAL	-	-	-	-	-
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO		EXCESO DE APROVECHAMIENTO		
-	-	-		-		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2f)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGIA	SECTOR				
						2	R-3 BAJA DENSIDAD

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				VIARIO (TOTAL)	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
-	-	-	-	-	-

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



**ANTECEDENTES**

Se trata de un suelo de propiedad municipal en el borde Este del suelo urbano. El entorno natural, las vistas sobre el área urbana y su proximidad al centro, hacen de esta zona un lugar atractivo para la implantación de diversos equipamientos.

**OBJETIVOS**

Mejorar los estándares del Sistema General de Equipamientos. Configurar adecuadamente el borde Este del núcleo urbano como puerta de salida hacia es espacios naturales de interés.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

INICIATIVA: <b>PÚBLICA</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
----------------------------	--	---

La implantación de las edificaciones cuidará las relaciones con espacios libres generados que serán tratados de acuerdo a las características del lugar y su entorno natural, así mismo se respetará al máximo la topografía original y la vegetación existente en taludes, de forma que se minimicen los movimientos de tierras y los procesos erosivos. Altura máxima permitida sobre rasantes 2 plantas.

Dada su ubicación junto a masas forestales será obligatorio la realización de un Plan de Autoprotección contra incendios forestales, según lo indicado en el artículo 105.3 de las Normas Urbanísticas.

El viario interior representado es orientativo, pudiendo eliminarse o modificarse en el instrumento de desarrollo correspondiente.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

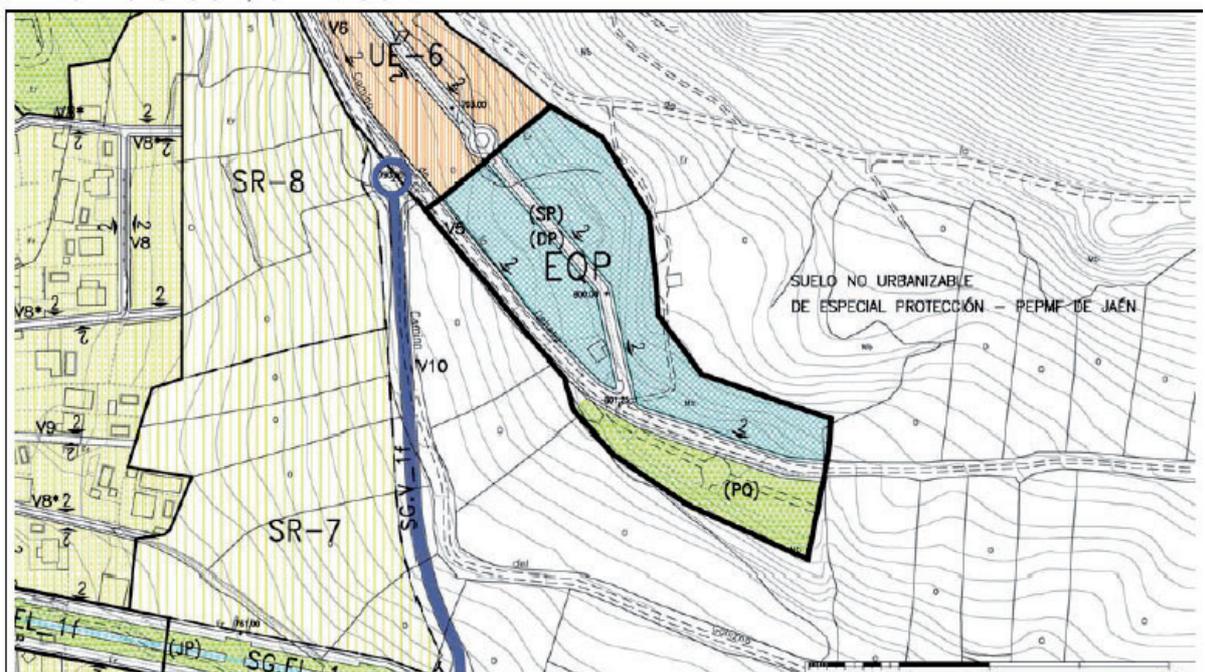
SUPERFICIE SUELO <b>21682 m2</b>	USO GLOBAL <b>DOTACIONAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,45 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>5755 m2t/m2s</b>	DENSIDAD MÁXIMA -	Nº MÁX. VIVIENDAS -	VIV. PROTEGIDA -
APROVECHAMIENTO OBJETIVO -	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO -	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO -		EXCESO DE APROVECHAMIENTO -		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MÁX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
DOTACIONAL	5755				12790 m2	2	EQUIPAMIENTO

DOTACIONES (TOTAL)			17020 m2 suelo	-	VIARIO (TOTAL)		4762 M2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR		
4230 m2	-		12790 m2	58 aparcc.	-		

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



## FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO y SUELO URBANIZABLE ORDENADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **Eras – Párroco Domingo Pérez** **UE - 1**

Área de Reparto **AR-1** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,8021 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-1**

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Completar la trama urbana de la zona, definiendo los límites. Registrar el vacío interior dando continuidad al viario. Mejorar las dotaciones de la zona. Se plantea un nuevo viario que conectará la C/ Párroco D. Pérez con la C/ Eras. Además se plantea la consolidación de una vía de servicio interior existente en fondo de saco, dimensionándola adecuadamente a su situación. La conexión de esta vía con la C/ Párroco D. Pérez se mantiene como peatonal. Se destina la cuña de terreno resultante en el encuentro del nuevo viario con la C/ Eras a Espacio Libre, resolviendo la transición entre las edificaciones aisladas existentes a la vez que se mejora la imagen en el ingreso al sector.

½ SG.EL\_1d 2561 m2  
SG.EL\_1f 3920 m2  
SG.V\_1e 3823 m2

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN** PROGRAMACIÓN: **PRIMER CUATRIENIO** P. DE DESARROLLO: **ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.  
El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO <b>9109 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,96 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>8745 m2t</b>	DENSIDAD ESTIMADA <b>75 viv/ha</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 2624 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>7516 ua</b>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>6576 ua</b>		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>731 ua</b>	
				EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>209 ua</b>	

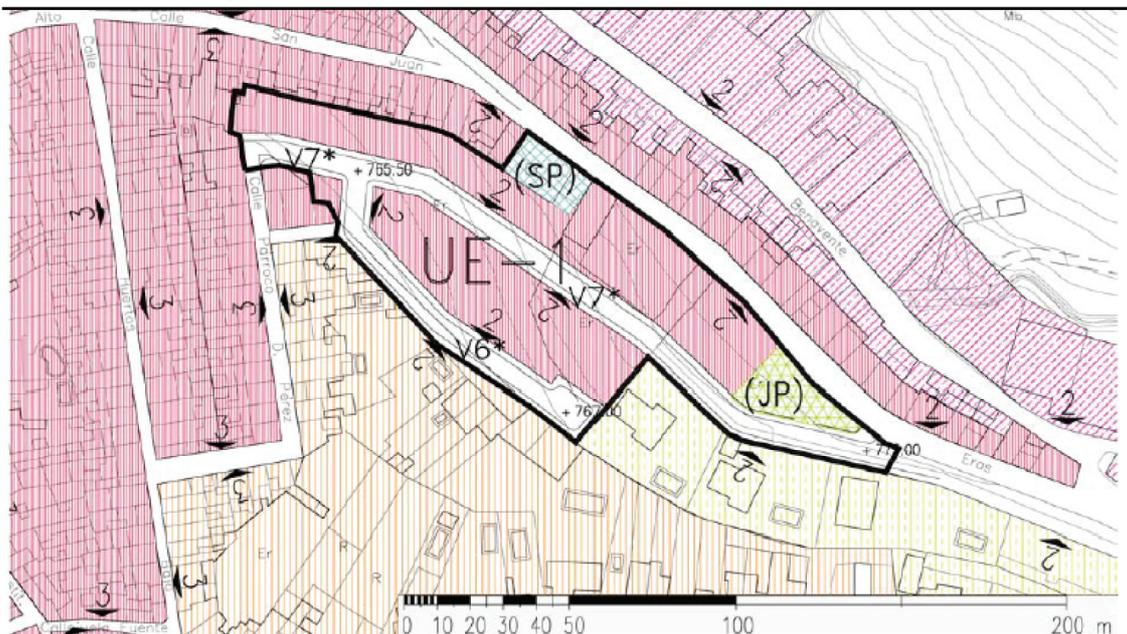
### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGIA	SECTOR				
VIV. LIBRE	6121	1	0,90	5509	5479 m2s	2	R-1 C. HISTÓRICO
VIV. PROTEGIDA	2624	0,85	0,90	2007			
<b>TOTAL</b>	<b>8745</b>			<b>7516</b>			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			780 m2s	8,92m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	2850 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR	
442 m2	-	-	338 m2	36 apar.	36 apar.	

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose estas a las posibilidades reales del área.

### PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Eras – Párroco Domingo Pérez

UE - 2

Área de Reparto AR-1

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,8021 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-1

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Completar la trama urbana de la zona. Contribuir a consolidar el carácter de vía urbana que se pretende para la antigua ronda de circunvalación, construyendo parte de su fachada sur y oeste. Se plantea un viario en L con acceso (inicio y fin) en la actual carretera de circunvalación. Se consigue así registrar el interior del vacío permitiendo su urbanización. Se opta por el modelo de crecimiento urbano que conlleva la ordenanza R\_2 (extensión compacta), de acuerdo con el entorno inmediato y el modelo global propuesto.

½ SG.EL 1d 2561 m2  
 SG.EL 1f 3920 m2  
 SG.V\_1e 3823 m2

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

P. DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

Para la concesión de licencias se exigirá Estudio Acústico respecto del área industrial próxima y en función de éste los proyectos de edificación incluirán las medidas correctoras necesarias.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO 6494 m2	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL 1 m2t/m2s	EDIFIC. MÁXIMA 6494 m2t	DENSIDAD ESTIMADA 55 viv/ha	VIV. PROTEGIDA ≥ 1949 m2 t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO 5743 ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 4688 ua	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO 521 ua	EXCESO DE APROVECHAMIENTO 534 ua		

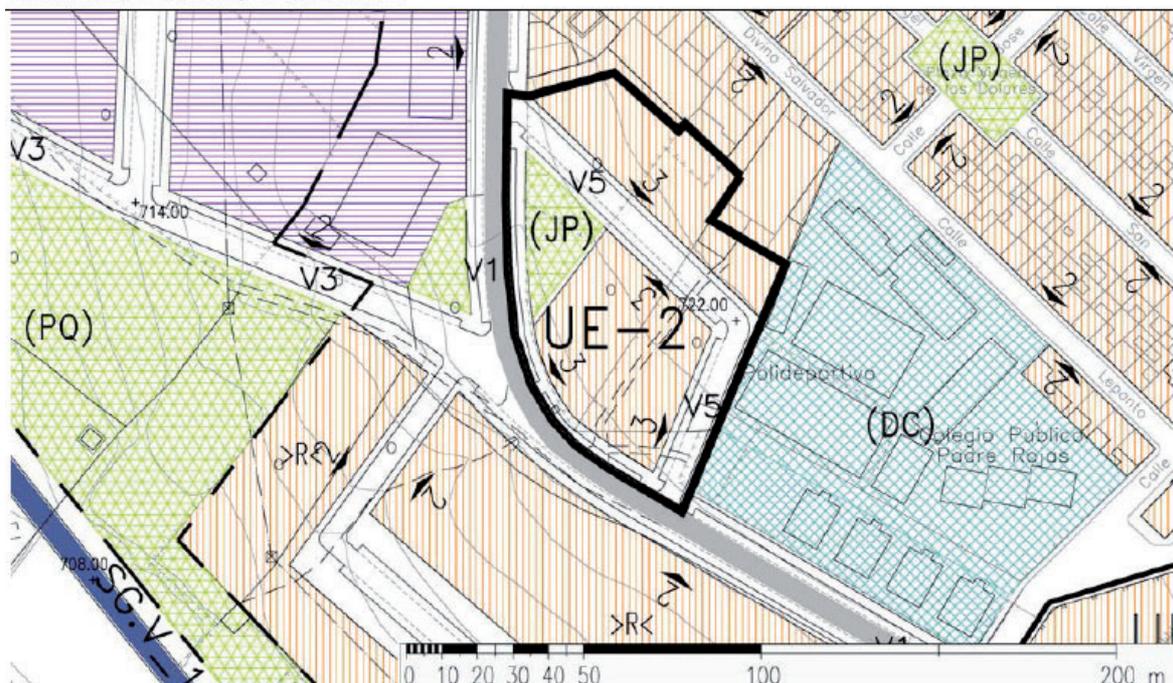
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGIA	SECTOR				
VIV. LIBRE	3195	1,05	0,88	2952	3549 m2s	3	R-2 EXTENSIÓN COMPACTA
VIV. PROTEGIDA	1949	0,90		1544			
COMERCIAL	1350	1,05		1247			
TOTAL	6494			5743			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			576 m2s	8,86m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	2369 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR	
576 m2	-	-	-	33 aparcc.	33 aparcc.	

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose éstas a las posibilidades reales del área.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Andalucía - Sur

UE - 3

Área de Reparto AR-1

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,8021 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-1

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Completar la trama urbana de la zona. Mejorar el ambiente urbano en la antigua ronda de circunvalación con la introducción de espacios libres. Reforzar la permeabilidad viaria entre el casco y los nuevos límites del casco urbano. Se plantea un viario en L con acceso a. Se consigue así registrar el interior del vacío facilitando su urbanización y permeabilizando la zona intermedia entre el borde urbano y el núcleo consolidado. Se ubican las reservas de suelo para zona verde en la confluencia de la Avda de Andalucía y de la antigua carretera de circunvalación, contribuyendo a esponjar la zona en este nudo viario. Se opta por aplicar la ordenanza R 2 (extensión compacta) existente en el entorno.

1/2 SG.EL\_1d 2561 m2  
SG.EL\_1f 3920 m2  
SG.V\_1e 3823 m2

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

P. DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO 10241 m2	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL 1 m2t/m2s	EDIFIC. MÁXIMA 10241 m2t	DENSIDAD ESTIMADA 60 viv/ha	VIV. PROTEGIDA ≥ 3073 m2 t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO 9263 ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 7393 ua	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO 821 ua	EXCESO DE APROVECHAMIENTO 1048 ua		

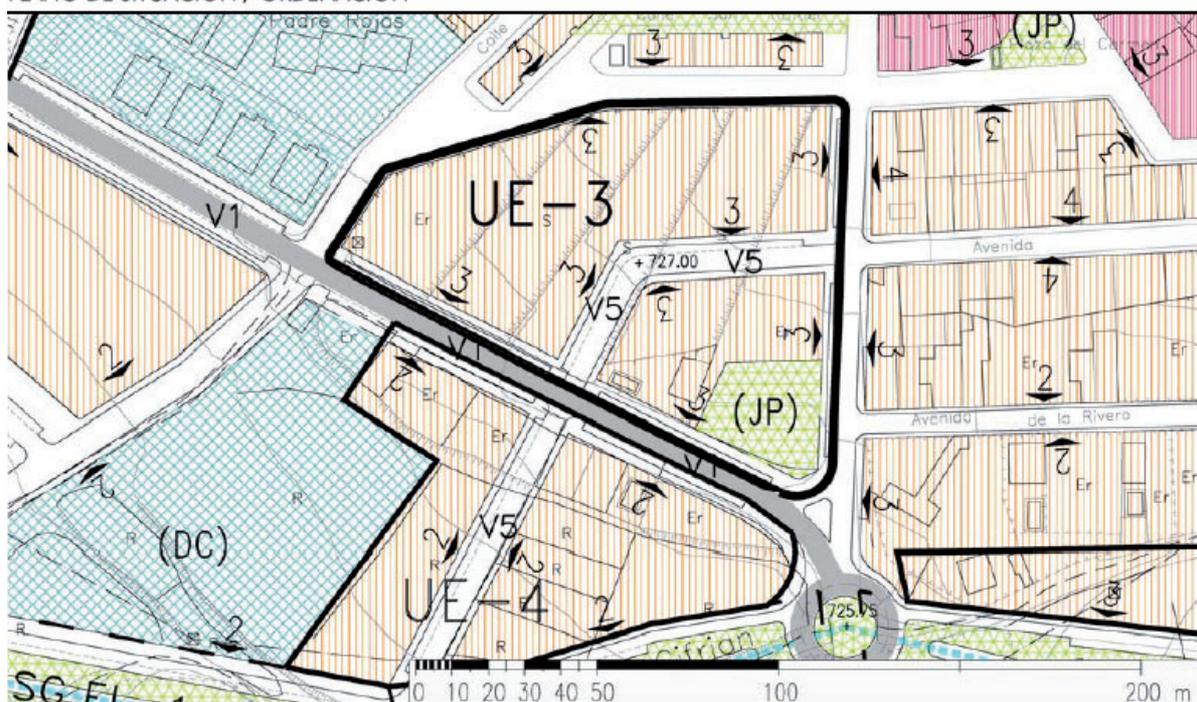
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE	5118	1,05	0,90	4837	6853 m2s	3	R-2 EXTENSIÓN COMPACTA
VIV. PROTEGIDA	3073	0,90		2489			
COMERCIAL	2050	1,05		1937			
TOTAL	10241			9263			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			814 m2s	7,95m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	2574 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR	
814 m2	-	-	-	52 apar.	52 apar.	

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose éstas a las posibilidades reales del área.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>Adyacente a nuevo IES</b>	<b>UE - 4</b>
Área de Reparto <b>AR-1</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,8049 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-1</b>

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Completar la trama urbana de la zona, definiendo los nuevos límites del suelo urbano hasta la ronda por el sur. Contribuir a consolidar el carácter de vía urbana que se pretende para la antigua ronda de circunvalación, construyendo parte de su fachada. Se redefinen alineaciones existentes a la antigua ronda y se marcan las correspondientes a la nueva. Se plantea un viario interior que permite ordenar el sector y hacerlo permeable hasta la UE-3 y a través de ella hasta la Avda. de Andalucía. Se opta por el modelo de crecimiento urbano que conlleva la ordenanza R\_2 (extensión compacta), de acuerdo con el entorno inmediato y el modelo global propuesto.

½ SG.EL_1d	2561 m2
SG.EL_1f	3920 m2
SG.V_1e	3823 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
---	--	---

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE SUELO <b>7512 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFICABILIDAD GLOBAL <b>1 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>7512 m2t</b>	DENSIDAD ESTIMADA <b>55 viv/ha</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 2254 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>7096 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>5423 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>603 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>1070 ua</b>		

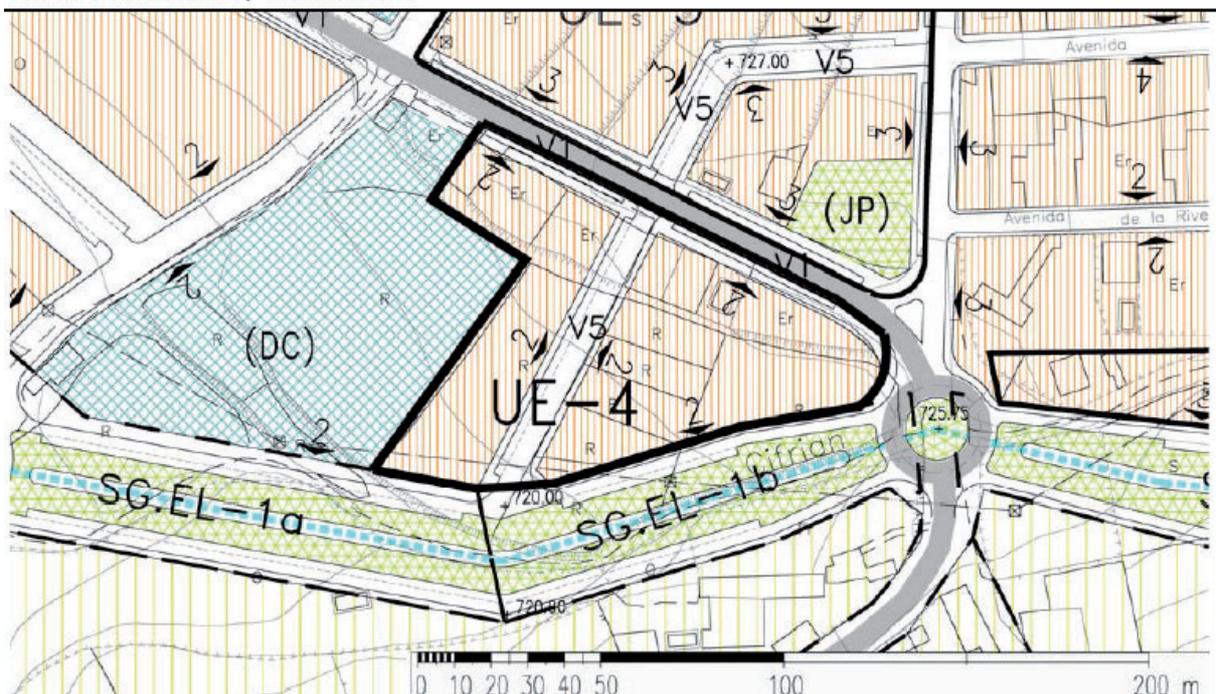
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE	3888	1,05	0,94	3837	5867 m2s	2 y 3	R-2 EXTENSIÓN COMPACTA
VIV. PROTEGIDA	2254	0,90		1907			
COMERCIAL	1370	1,05		1352			
TOTAL	7512			7096			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				0 m2s	0m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	1645 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO		APARCAMIENTOS INTERIOR	
-	-	-	-	38 apar.		38 apar.	

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con el grado de consolidación, hacen inviable la reserva de suelo para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La Rivera

UE - 5

Área de Reparto AR-1

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,8049 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-1

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Resolver la unión del borde sur del casco urbano consolidado con las nuevas áreas de expansión y con la zona urbana del Camino de los Baños. Se traza una red viaria ortogonal, de acuerdo con el nuevo elemento vertebrador sobre el Arroyo Cifrián. En dirección Este-Oeste será la prolongación de la Avda. de la Rivera la encargada de resolver la conexión. En dirección Norte-Sur, nuevas vías van "cosiendo" la trama urbana existente con los diferentes sectores de suelo urbanizable que se plantean al Sur. Se opta por un modelo de ciudad de acuerdo con la ordenanza R\_2 (extensión compacta), adecuado a su situación intermedia, aunque se establecen alturas diferentes según calles, para la consolidación de las traseras ya edificadas. La reservas de suelo para espacios libres y equipamiento se sitúan resolviendo la unión con el casco consolidado en el punto de mayor desnivel, aprovechando integrar en ella un viario peatonal que permita dicha conexión.

1/2 SG.EL 1d 2561 m2  
 SG.EL 1f 3920 m2  
 SG.V 1e 3823 m2

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

P. DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO 35650 m2	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL 1 m2t/m2s	EDIFIC. MÁXIMA 35650 m2t	DENSIDAD ESTIMADA 60 viv/ha	VIV. PROTEGIDA ≥ 10695 m2t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO 33679 ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 25737 ua	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO 2860 ua	EXCESO DE APROVECHAMIENTO 5083 ua		

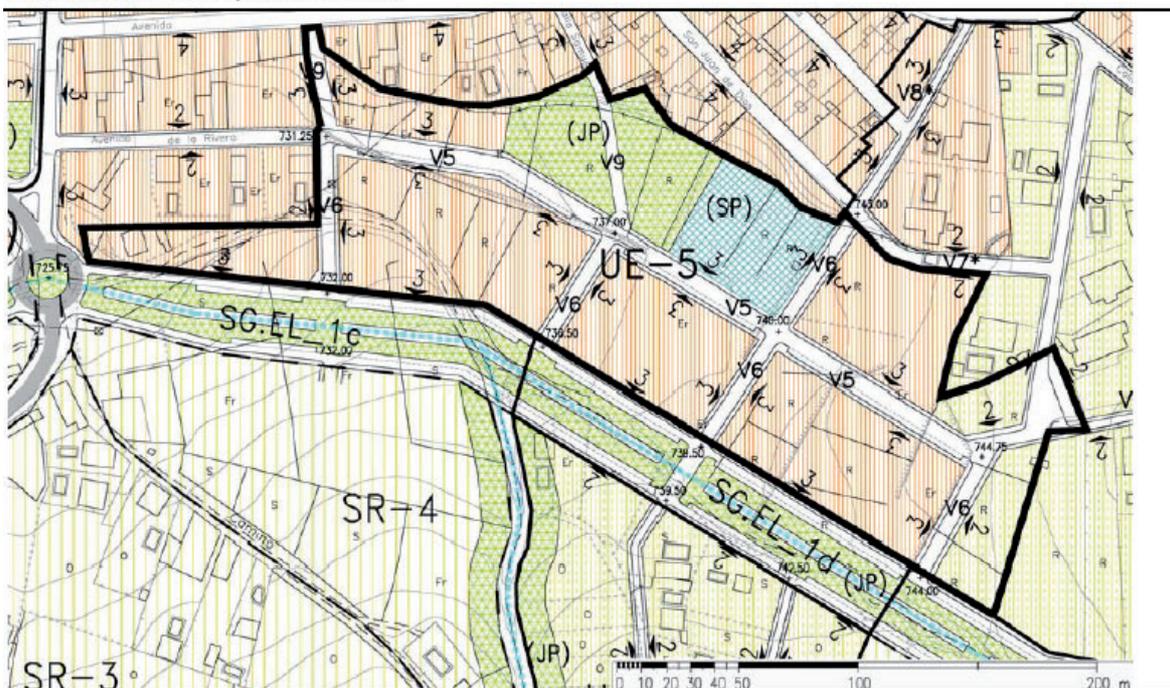
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGIA	SECTOR				
VIV. LIBRE	17855	1,05	0,94	17623	22036 m2s	2 y 3	R-2 y R-3
VIV. PROTEGIDA	10695	0,90		9048			
COMERCIAL	7100	1,05		7008			
TOTAL	35650			33679			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				6022 m2s	16,89m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	7592 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.			APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
3502 m2	-	-	2520 m2			178 apar.	178 apar.

Los sistemas generales adscritos, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose éstas a las posibilidades reales del área.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>La Dehesa</b>	<b>UE - 6</b>
Área de Reparto <b>AR-2</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,6912 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-2</b>

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN** Ninguno

Permeabilización del viario y consolidación del borde Este, hasta conectar con la actuación equipacional de la Dehesa. Absorción de parte de la demanda existente de suelo residencial. Compleción del borde urbano Este en continuidad con el modelo existente de media densidad. Se plantea un acceso desde el Paseo de la Fuente prolongándolo en una calle central que permita conectar con viario interno previsto en la actuación equipacional de la Dehesa. El modelo que se propone (normativa, densidad y alturas) definidas es de vivienda unifamiliar adosada de 2 plantas.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>
---	--	---

El Estudio de Detalle determinará la localización de las viviendas protegidas y del aprovechamiento de cesión. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias. Así mismo se respetará al máximo la topografía original y la vegetación existente en taludes, de forma que se minimicen los movimientos de tierras y los procesos erosivos. Dada su ubicación junto a masas forestales será obligatoria la realización de un Plan de Autoprotección contra incendios forestales, según lo indicado en el artículo 105.3 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE SUELO <b>11987 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFICABILIDAD GLOBAL <b>0,77 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>9230 m2t</b>	DENSIDAD ESTIMADA <b>38 viv/ha</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 2769 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>8285 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>7456 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>829 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>0 ua</b>		

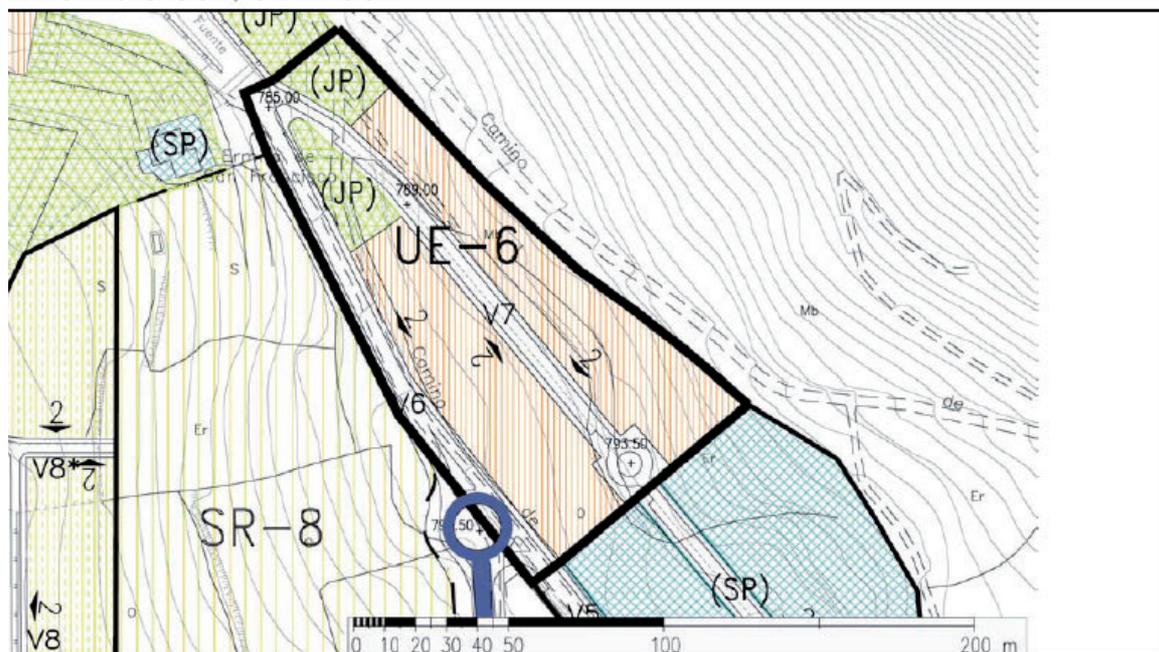
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE	6461	1	0,94	6073	5250 m2s	2	R-2 EXTENSIÓN COMPACTA
VIV. PROTEGIDA	2769	0.85		2212	2025 m2s		
TOTAL	9230			8285	7275 m2s		

<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>				1200 m2s	13 m2s/100m2t	<b>VIARIO (TOTAL)</b>		3512 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO		APARCAMIENTOS INTERIOR		
1200 m2	-	-	-	46 apar.		46 apar.		

Esta unidad de ejecución es resultado de un convenio urbanístico por el que el Ayuntamiento obtiene parte del suelo equipacional adyacente "La Dehesa" y se cede el aprovechamiento correspondiente a la totalidad de viviendas protegidas del ámbito (muy superior al 10% exigible), por lo que en el interior de la unidad de ejecución se considera justificado no alcanzar los estándares mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Cifrián - Guadalete

UE - 7

Área de Reparto AR-3

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,3424 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-3

ANTECEDENTES

½ SG.EL\_1d 2561 m2

Ámbito de origen ilegal. Las infraestructuras existentes son en muchos casos insuficientes cuando no inexistentes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado. Su pavimentación es insuficiente o inexistente.

OBJETIVOS

Urbanización de la zona. Obtención de franja de zona verde de protección junto al arroyo Guadalete.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

P. DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

Las edificaciones existentes no situadas en áreas de cesiones, se consideran compatibles con la ordenación propuesta y se regularizarán mediante los correspondientes expedientes de legalización, donde se establecerá la monetarización de todas las cargas, cesiones y excesos de aprovechamiento que le correspondan. La disposición de zonas verdes se hará junto al cauce del Arroyo Guadalete, con un ancho igual o superior al marcado como zona de protección en el estudio hidrológico del arroyo y de 12m como mínimo. . El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO 19026 m2	USO GLOBAL RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,35 m2t/m2s	EDIFIC. MÁXIMA 6659 m2t	DENSIDAD MÁXIMA <15 viv/ha	VIV. PROTEGIDA -
APROVECHAMIENTO OBJETIVO 7391 ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 5863 ua	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO 651 ua	EXCESO DE APROVECHAMIENTO 3282 ua		

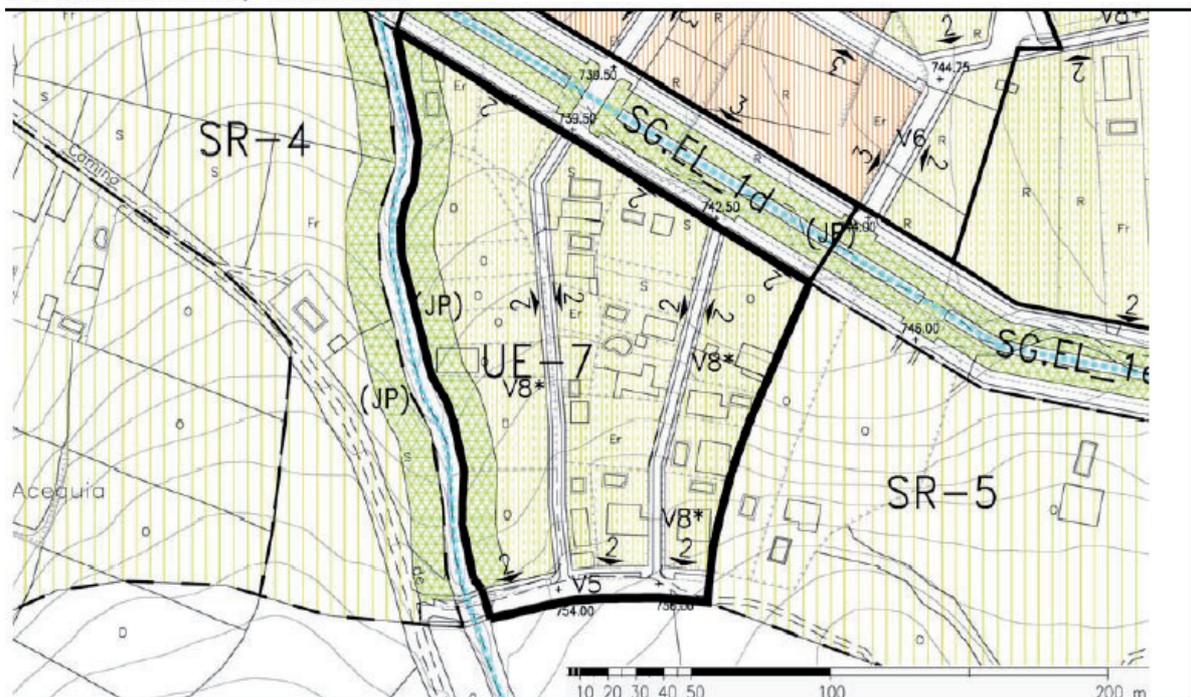
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE	6659	1.10	1	7391	13050 m2s	2	R-3 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
VIV. PROTEGIDA							
TOTAL	6659			7391			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		2450 m2s	30,15 m2s/100m2t	VIARIO (TOTAL)	3526 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
2450 m2	-	-	-	30 aparc.	36 aparc.

Es inviable la reserva para viviendas protegidas por inadecuación tipológica (<15viv/ha) y por el alto grado de consolidación de la zona (legalización).

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN





UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>Camino del Cementerio 1</b>	<b>UE - 9</b>
Área de Reparto <b>AR-4</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,5219 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-4</b>

**ANTECEDENTES** Ninguno  
 Terrenos incluidos como Suelo Urbano ya en las NN.SS. anteriores, aunque no se llegaron a ejecutar las aperturas de viario planteadas. Inserta en Zona Residencial con Tolerancia Industrial, el entorno es exclusivamente agro-industrial.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Compleción y permeabilización de la trama urbana. Se prevé el uso industrial, con las limitaciones de la normativa R4. Se dispone una franja verde, que supone una separación de la edificación a la ampliación del cementerio de 25m.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COOPERACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: -
--	--	---------------------

Cualquier ordenación alternativa planteada mediante Estudio de Detalle deberá mantener la separación establecida de 25m a la ampliación del Cementerio.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE SUELO <b>9716 m2</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	EDIFICABILIDAD GLOBAL <b>0,80 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>7772 m2t</b>	VIV. PROTEGIDA <b>-</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>5071 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>4564 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>507 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>0 ua</b>	

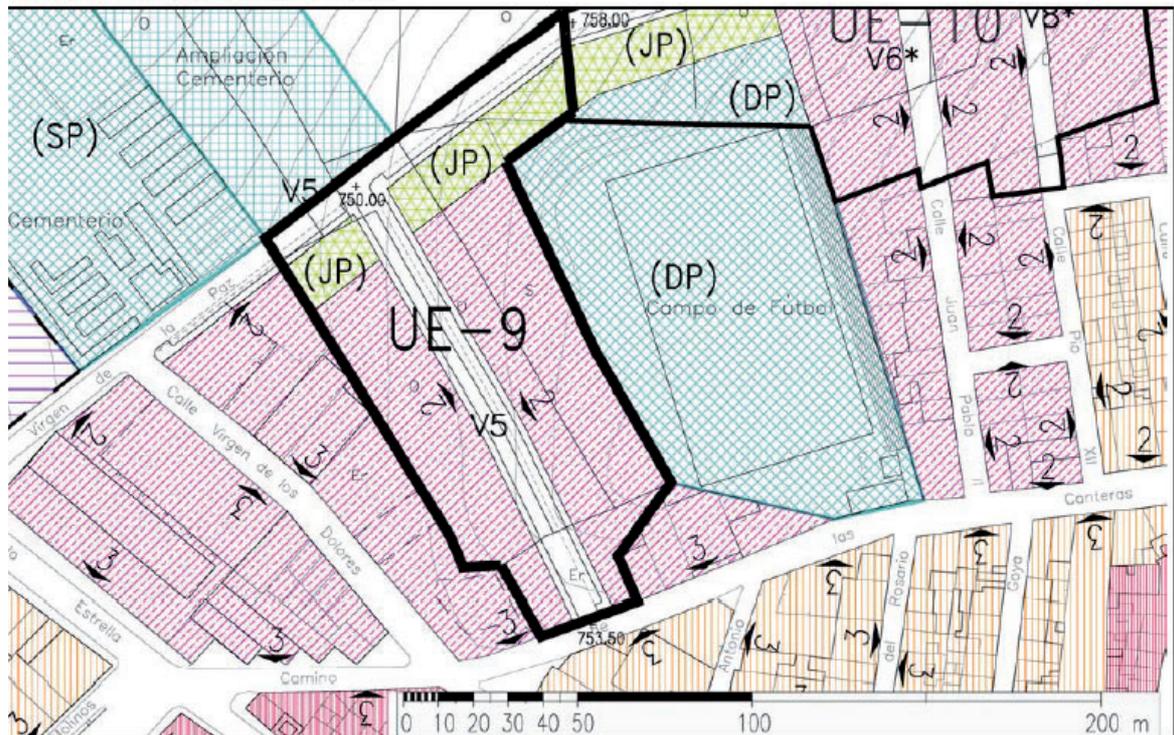
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	7772	0,75	0,87	5071	5770 m2s	2 y 3	R-4 TOLERANCIA INDUSTRIAL
TOTAL	7772			5071			

<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b>		1295 m2s	13,33 % sup. sector	<b>VIARIO (TOTAL)</b>	2651 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
1295 m2	-	-	-	39 aparcc.	39 aparcc.

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose éstas a las posibilidades reales del área.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	<b>Camino del Cementerio 2</b>	<b>UE - 10</b>
Área de Reparto <b>AR-4</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,5219 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-4</b>

**ANTECEDENTES**

Terrenos incluidos como Suelo Urbano ya en los NN.SS. anteriores, aunque no se llegaron a ejecutar las aperturas de viario planteadas. Inserta en Zona Residencial con Tolerancia Industrial, el entorno es exclusivamente agro-industrial. Ninguno

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Compleción y permeabilización de la trama urbana. Se prevé el uso industrial, con las limitaciones de la normativa R4. Se dispone una franja verde, que supone una separación de la edificación a la ampliación del cementerio de 25m.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COOPERACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: -
Cualquier ordenación alternativa planteada mediante Estudio de Detalle deberá mantener la separación establecida de 25m a la ampliación del Cementerio.		

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE SUELO <b>12636 m2</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	EDIFICABILIDAD GLOBAL <b>0,80 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>10109 m2t</b>	VIV. PROTEGIDA <b>-</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>6596 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>5936 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>660 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>0 ua</b>	

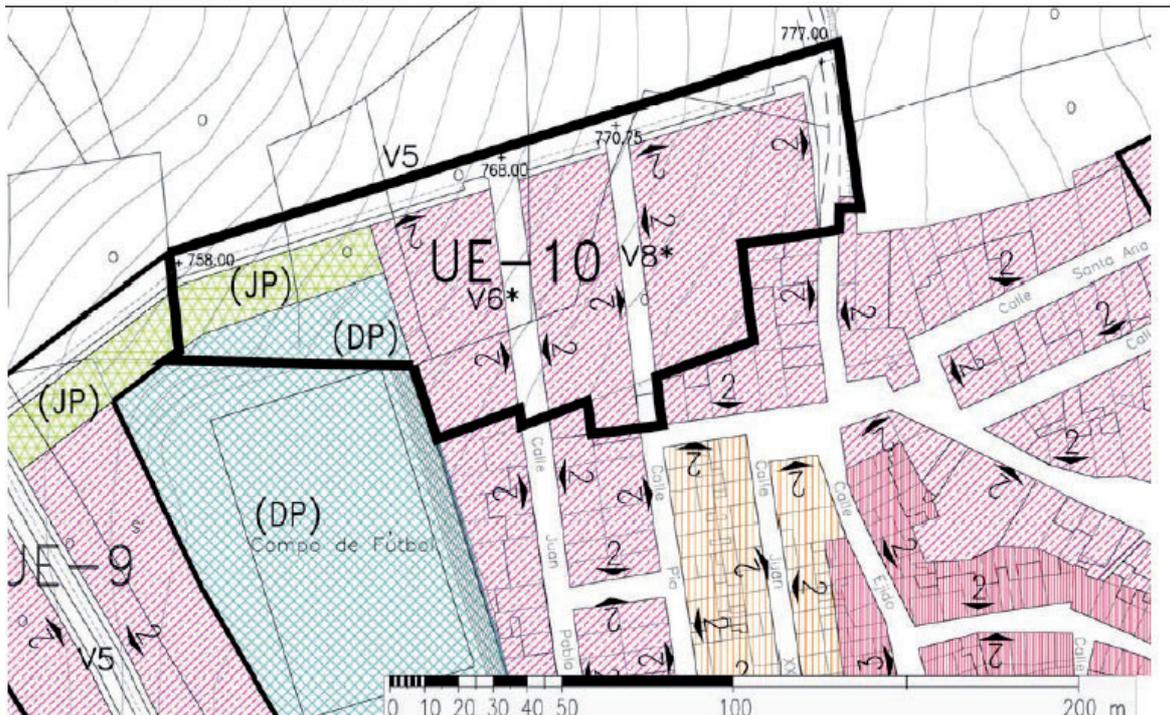
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	10109	0,75	0,87	6596	6851 m2s	2	R-4 TOLERANCIA INDUSTRIAL
TOTAL	10109			6596			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				2019 m2s	15,98 % sup. sector	VIARIO (TOTAL)	3766 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.			APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
937 m2	-	1082 m2 s	-			51 aparcc.	51 aparcc.

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viario, impiden el cumplimiento estricto de los estándares para dotaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, solo en cuanto a proporción de espacios libres.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



CONDICIÓN DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Sapillo

UE - 11

Ordenanza de Reparto AR-4

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,5219 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-4

PRECEDENTES

Ninguno

Se trata de crecimiento ilegal dentro de una zona degradada de escaso valor relativo. Las infraestructuras existentes son en muchos casos insuficientes cuando no inexistentes. Pavimentación del viario insuficiente o inexistente.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Reemplazamiento de la trama urbana existente. Conclusión del viario ascendente hacia suelo no urbanizable de especial protección. Se prevé el uso industrial, con las limitaciones de la normativa R4.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

TEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN	PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO	P. DE DESARROLLO: -
--------------------------------	---------------------------------	---------------------

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO 7357 m2	USO GLOBAL INDUSTRIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,80 m2t/m2s	EDIFIC. MÁXIMA 5885 m2t	VIV. PROTEGIDA -
APROVECHAMIENTO OBJETIVO 3839 ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 3456 ua	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO 384 ua	EXCESO DE APROVECHAMIENTO 0 ua	

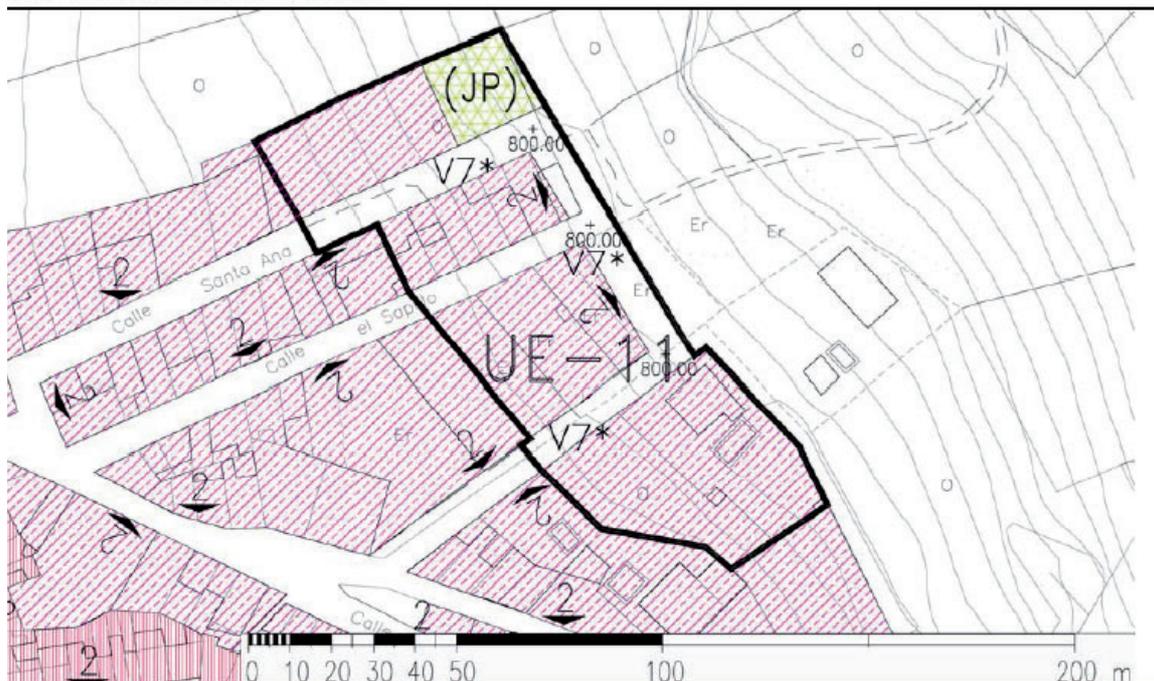
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS COMPATIBLES	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGIA	SECTOR				
INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	5885	0,75	0,87	3839	5127 m2s	2	R-4 TOLERANCIA INDUSTRIAL
TOTAL	5885			3839			

VIVIENDAS LOCALES (TOTAL)		481 m2s		6,54 % sup. sector		VIARIO (TOTAL)		1749 m2	
LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO		APARCAMIENTOS INTERIOR			
481 m2	-	-	-	30 aparcc.		30 aparcc.			

Las dimensiones y morfología de esta unidad, junto con las necesidades de conexión viaria, hacen inviable el cumplimiento de los estándares para las actuaciones establecidos en el art. 17 de la LOUA, ajustándose éstas a las posibilidades reales del área.

MAPA DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO **Polígono Industrial** **SI-2**

Área de Reparto **AR-5** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5947 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-5**

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN SG.EL 1ª 4423 m2  
SG.V 1ª 8009 m2

Generar, junto con el sector SI-1, la oferta de suelo industrial necesaria para absorber la demanda a medio plazo, y permitir el desalojo de usos no deseables del núcleo urbano residencial, localizando los usos globales según el modelo propuesto.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COOPERACIÓN** PROGRAMACIÓN: **PRIMER CUATRIENIO (2 FASES)** P. DE DESARROLLO: **REPARCELACIÓN**

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. Se marca una banda de prohibición de edificación de 4 m de ancho, por servidumbre infraestructural (colector de desagüe de pluviales existente), según se recoge en el plano nº 6. La parcelación a realizar hará coincidir alguno de los linderos medianeros entre parcelas con el trazado de la conducción.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

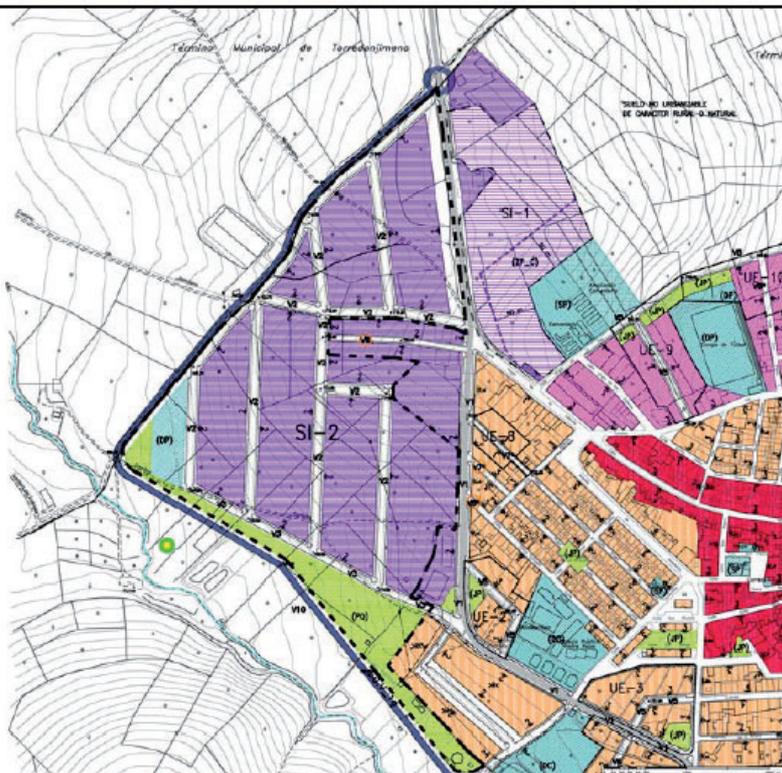
SUPERFICIE SUELO <b>144602 m2</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,90 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>130142 m2 t</b>	VIV. PROTEGIDA <b>-</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>92726 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>77393 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>8599 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>6733 ua</b>	

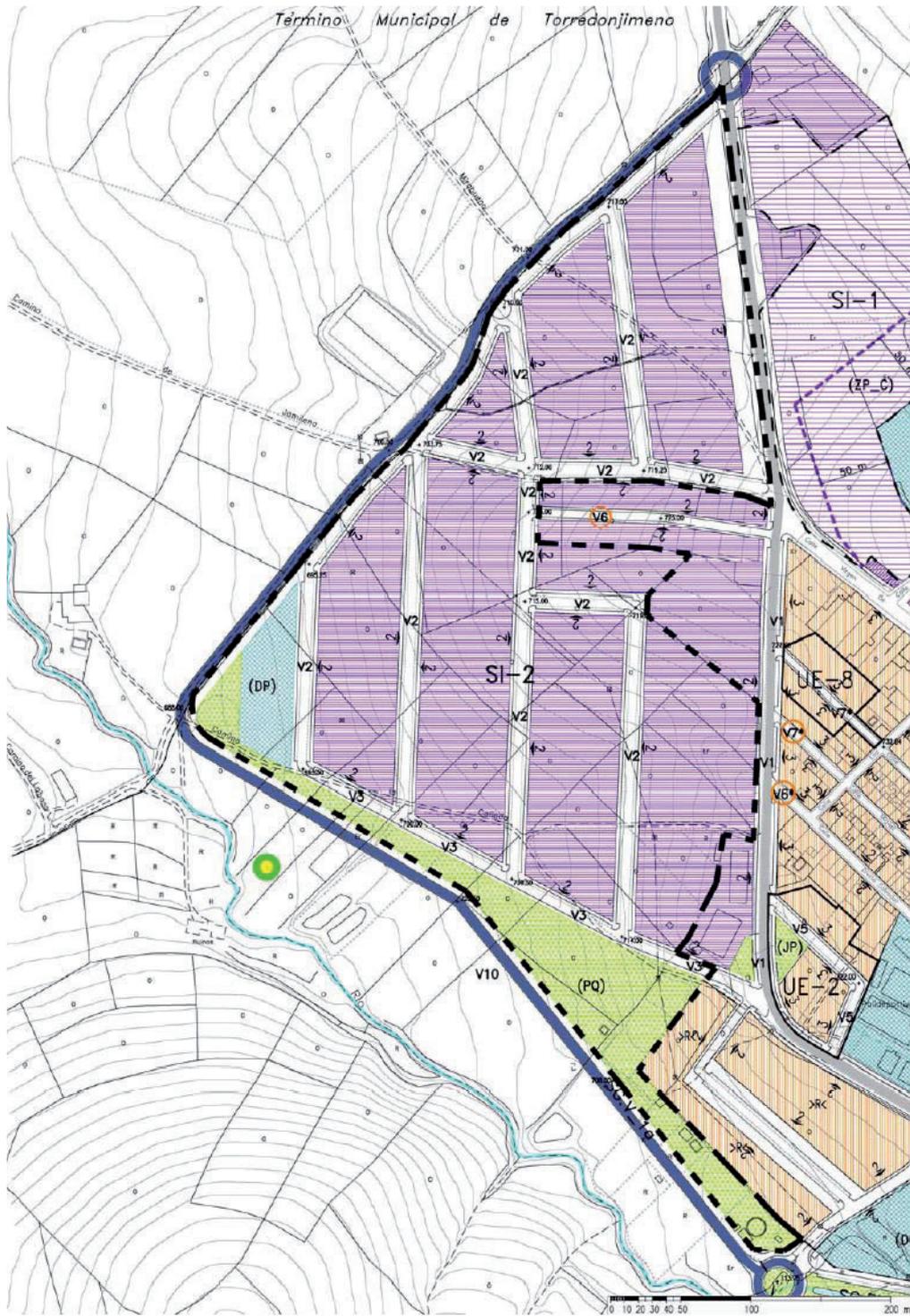
**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
INDUSTRIAL	130142	0,75	0,95	92726	83939 m2s	2	I-5 INDUSTRIAL
TOTAL	130142			92726			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			20499 m2s	14,18 % sup. sector	VIARIO (TOTAL)	40164 m2
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR	
16665 m2	-	3834 m2 s	-	650 apar.	650 apar.	

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**





### ANEXO III

## FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	<b>Industrial 1 – La Unión</b>	<b>SI-1</b>
---	--------------------------------	-------------

Área de Reparto <b>AR-5</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,5947 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-5</b>
-----------------------------	--	--------------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	SG.EL_1a 4423 m2
Articular la ordenación con las instalaciones existentes en las proximidades, consolidando el área como de uso industrial.	SG.V_1a 8009 m2
Complementar el suelo industrial propuesto al otro lado de la carretera de acuerdo con el modelo global de localización de usos. Contribuir a la creación de oferta de suelo industrial que permita ir desalojando usos no deseables del núcleo urbano residencial.	

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>SEGUNDO CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>PLAN PARCIAL</b>
---	---	---------------------------------------

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. Dada la proximidad del Cementerio, el Plan Parcial tendrá en cuenta el Decreto 95/2001 de 3 de Abril sobre Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, a la hora de ordenar los terrenos, estableciéndose una zona (ZP\_C) de protección de 50m libre de toda edificación, que podrá ser ajardinada. Dado que el uso global es industrial se asegura el cumplimiento de la segunda zona de protección (200m a partir de la primera) que no puede destinarse a uso residencial.

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

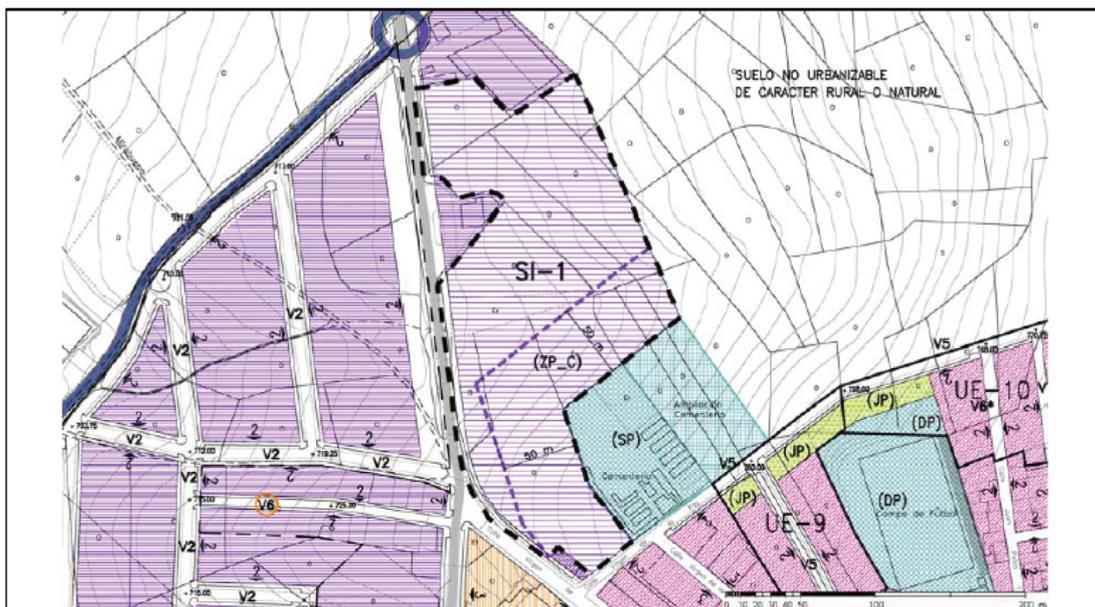
SUPERFICIE SUELO <b>33716 m2</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>	EDIFICABILIDAD GLOBAL <b>0,90 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>30344 m2 t</b>	VIV. PROTEGIDA <b>-</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>20710 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>18045 ua</b>	CESION 10% APROVECHAMIENTO <b>2005 ua</b>	EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>660 ua</b>	

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
INDUSTRIAL	30344	0,75	0,91	20710	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
TOTAL	30344			20710			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) s/ art. 17 LOUA				VIARIO (TOTAL) S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	151 aparcc.	151 aparcc.

#### PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **Sector Residencial 1** **SR-1**

Área de Reparto **AR-6** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5348 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-6**

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	SG.EL.1b	3355 m2
Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial . Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite plurifamiliar.	SG.EL.1c	5712 m2
	SG.EL.1e	4284 m2
	SG.EL.1g	4480 m2
	SG.V.1f	6188 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN** PROGRAMACIÓN: **SEGUNDO CUATRIENIO** P. DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las mismas sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

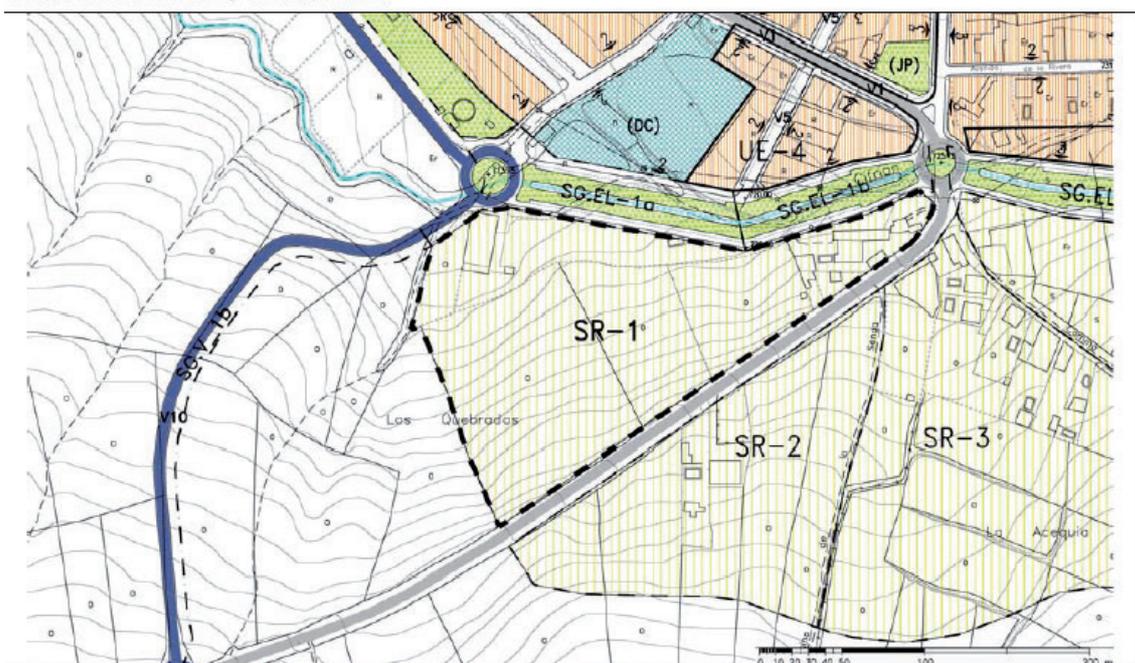
SUPERFICIE SUELO	USO GLOBAL	EDIFIC. GLOBAL	EDIFIC. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MAX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA
30057 m2	RESIDENCIAL	0,55 m2t/m2s	16531 m2†	30 VIV/Ha	90 VIV	≥ 4960 m2†
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO		EXCESO DE APROVECHAMIENTO
18275 ua		14466 ua		1607 ua		2202 ua

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	11571	1,05	1,10	13365	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	4960	0,90		4910			
TOTAL	16531			18275			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				s/ art. 17 LOUA		VIARIO (TOTAL)		S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO		APARCAMIENTOS INTERIOR			
s/ art. 17 LOUA				s/ art. 17 LOUA		83 apar.		83 apar.	

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **Sector Residencial 2** **SR-2**

Área de Reparto **AR-6** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5348 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-6**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial . Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite plurifamiliar.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL.1e	4284 m2
SG.EL.1g	4480 m2
SG.V.1f	6188 m2

El suelo destinado a dotaciones de espacios libres y equipamientos deberá disponerse junto al sector SR-3 de forma que al menos las zonas verdes de ambos sectores puedan ordenarse de forma continua. La ordenación tendrá en cuenta la proximidad de la vía pecuaria existente. Deberá darse continuidad por el borde sur, al viario previsto en la UE-7.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN** PROGRAMACIÓN: **SEGUNDO CUATRIENIO** P. DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las misma sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

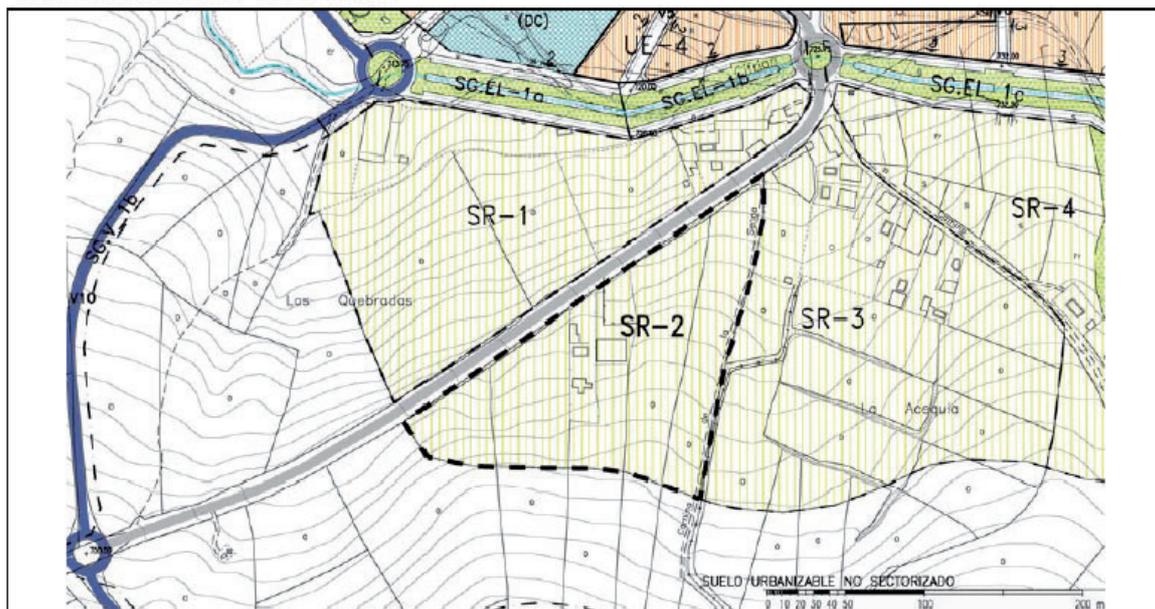
SUPERFICIE SUELO <b>21913 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>12052 m2 t</b>	DENSIDAD MÁXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>66 VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 3616 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>13324 ua</b>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>10546 ua</b>		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1172 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>1606 ua</b>

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIVL. LIBRE Y USOS COMPAT.	8436	1,05	1,10	9744	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	3616	0,90		3580			
<b>TOTAL</b>	<b>12052</b>			<b>13324</b>			

<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b> s/ art. 17 LOUA				<b>VIARIO (TOTAL)</b> S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	61 aparcc.	61 aparcc.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**Sector Residencial 3**

**SR-3**

Área de Reparto **AR-6**

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5348 u.a. /m2 suelo**

SS.GG. Adscritos a **AR-6**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial . Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Regularizar la situación de las viviendas existentes. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite plurifamiliar. El suelo destinado a dotaciones de espacios libres y equipamientos deberá disponerse junto al sector SR-2 de forma que al menos las zonas verdes de ambos sectores puedan ordenarse de forma continua.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL.1e	4284 m2
SG.EL.1g	4480 m2
SG.V.1f	6188 m2

Deberá darse continuidad por el borde sur, al viario previsto en la UE-7

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

PROGRAMACIÓN: **SEGUNDO CUATRIENIO**

P. DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las misma sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

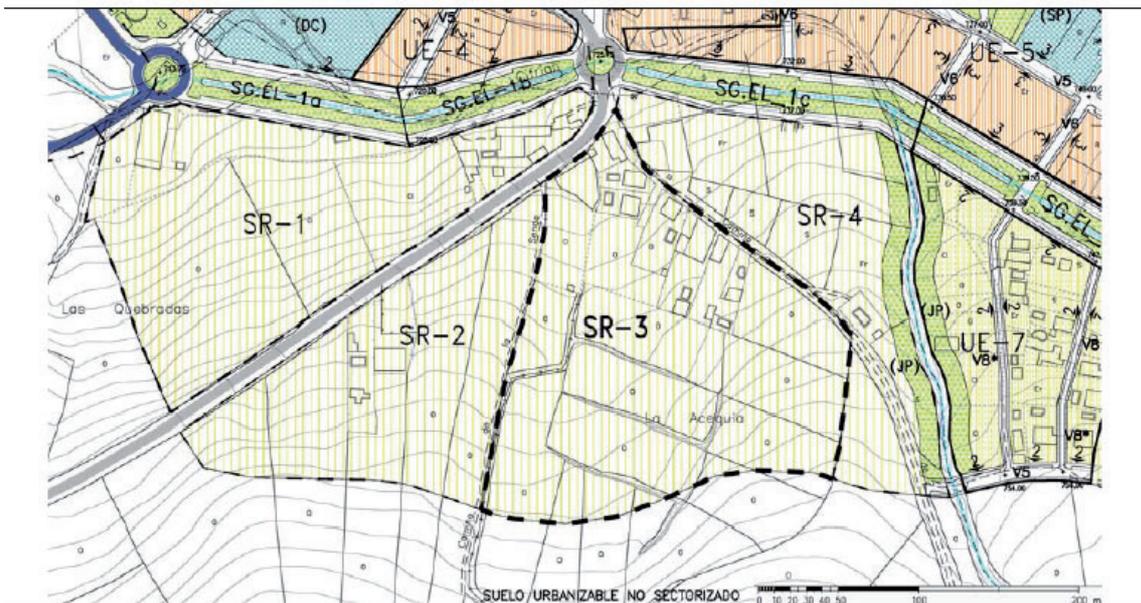
SUPERFICIE SUELO <b>36955 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>20325 m2t</b>	DENSIDAD MÁXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>111VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 6100 m2t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>22469 ua</b>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>17786 ua</b>		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1976 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>2707 ua</b>

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	14225	1,05	1,10	16430	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	6100	0,90		6039			
<b>TOTAL</b>	<b>20325</b>			<b>22469</b>			

<b>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</b> s/ art. 17 LOUA				<b>VIARIO (TOTAL)</b> S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	102 aparcc.	102 aparcc.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	<b>Sector Residencial 4</b>	<b>SR-4</b>
---	-----------------------------	-------------

Área de Reparto **AR-6** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5348 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-6**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial. Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Regularizar la situación de las viviendas existentes. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite vivienda plurifamiliar con fachada al SG.EL\_1. La disposición de zonas verdes se hará junto al cauce del Arroyo Guadalete, con un ancho igual o superior al marcado como zona de protección en el estudio hidrológico del arroyo y de 12m como mínimo.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL.1e	4284 m2
SG.EL.1g	4480 m2
SG.V.1f	6188 m2

Deberá darse continuidad por el borde sur, al viario previsto en la UE-7

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>SEGUNDO CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>PLAN PARCIAL</b>
---	---	---------------------------------------

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las mismas sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

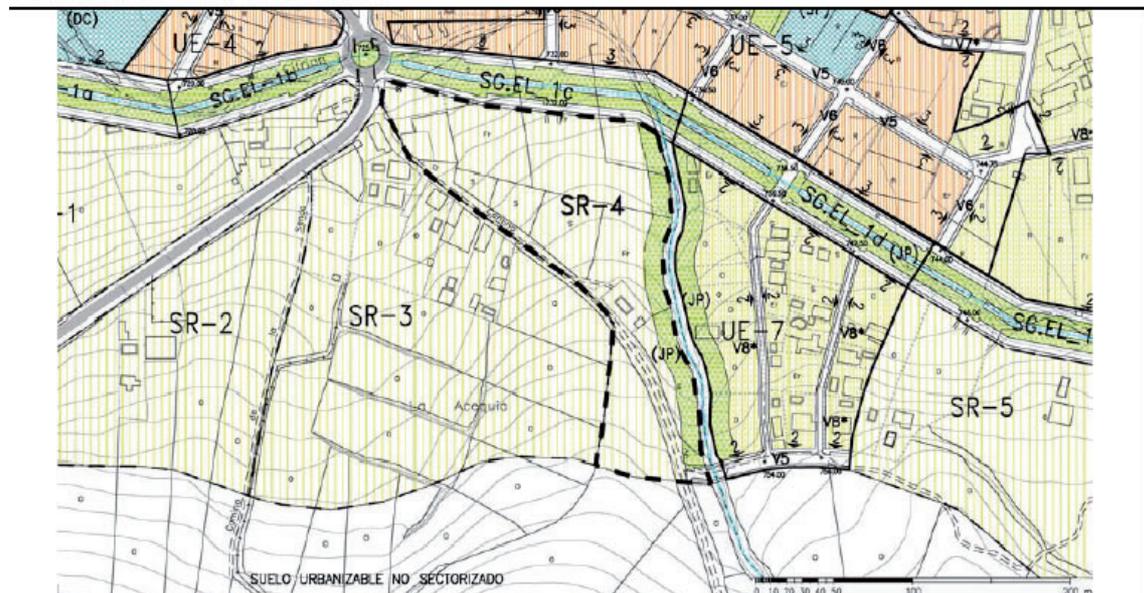
SUPERFICIE SUELO <b>21147 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MAXIMA <b>11631m2t</b>	DENSIDAD MAXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>64 VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 3490 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>12858 ua</b>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>10178 ua</b>		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1131 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>1549 ua</b>

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	8141	1,05	1,10	9403	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	3490	0,90		3455			
<b>TOTAL</b>	<b>11631</b>			<b>12858</b>			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) s/ art. 17 LOUA				VIARIO (TOTAL) S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	58 apar.	58 apar.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	<b>Sector Residencial 5</b>	<b>SR-5</b>
---	-----------------------------	-------------

Área de Reparto <b>AR-6</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,5348 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-6</b>
-----------------------------	--	--------------------------------

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	SG.EL.1b	3355 m2
Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial . Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Regularizar la situación de las viviendas existentes. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite vivienda plurifamiliar con fachada al SG.EL_1. Deberá darse continuidad por el borde sur, a los viarios previstos los ámbitos AMU-2 y UE-7.	SG.EL.1c	5712 m2
	SG.EL_1e	4284 m2
	SG.EL_1g	4480 m2
	SG.V_1f	6188 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>PLAN PARCIAL</b>
---	--	---------------------------------------

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las misma sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

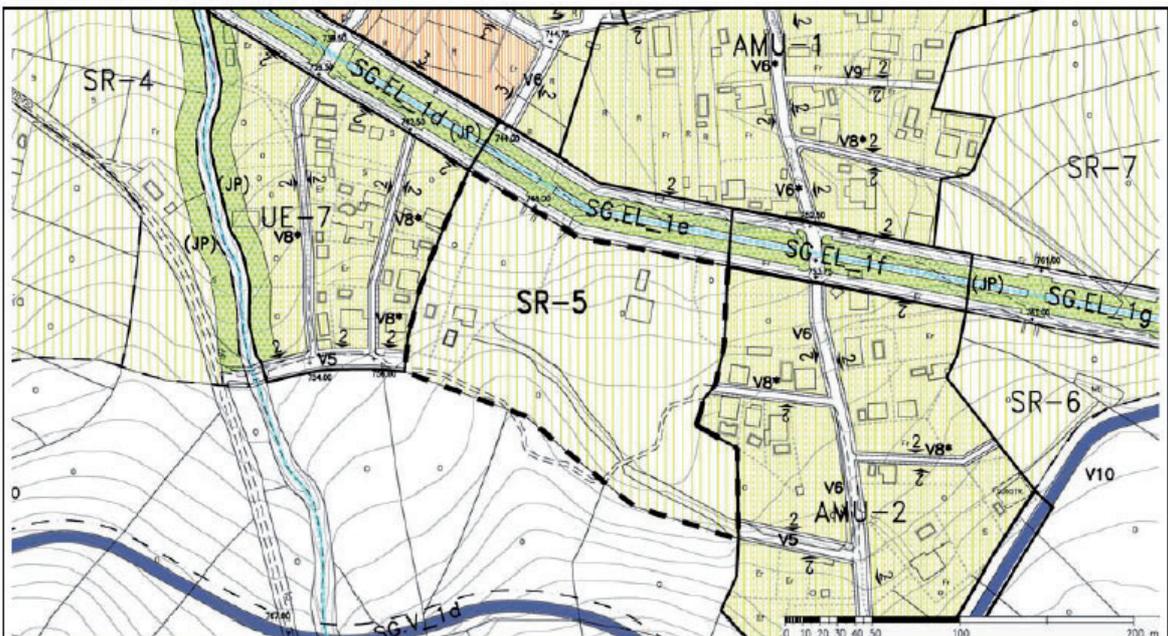
SUPERFICIE SUELO <b>23168 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>12742 m2 t</b>	DENSIDAD MÁXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>70 VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 3823 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>14343 ua</b>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>11150 ua</b>		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1239 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>1954 ua</b>

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	8919	1,05	1,12	10489	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	3823	0,90		3854			
<b>TOTAL</b>	<b>12742</b>			<b>14343</b>			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				VIARIO (TOTAL)	
s/ art. 17 LOUA				S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	58 aparc.	58 aparc.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector Residencial 6

SR-6

Área de Reparto AR-6

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 0,5348 u.a. /m2 suelo

SS.GG. Adscritos a AR-6

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial. Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Regularizar la situación de las viviendas existentes. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite vivienda plurifamiliar con fachada al SG.EL\_1. Deberá darse continuidad al viario previsto en el AMU-2.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL_1e	4284 m2
SG.EL_1g	4480 m2
SG.V_1f	6188 m2

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

P. DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. El Plan Parcial podrá legalizar las edificaciones existentes, integrándolas en la ordenación de todo el sector, siempre que el uso de las misma sea compatible con el residencial. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE SUELO	USO GLOBAL	EDIFIC. GLOBAL	EDIFIC. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MAX. VIVIENDAS	VIV. PROTEGIDA
7498 m2	RESIDENCIAL	0,55 m2t/m2s	4124 m2 t	30 VIV/Ha	23 VIV	≥ 1238 m2 t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO		EXCESO DE APROVECHAMIENTO
4642 ua		3609 ua		401 ua		632 ua

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	2886	1,05	1,12	3394	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	1238	0,90		1248			
TOTAL	4124			4642			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)

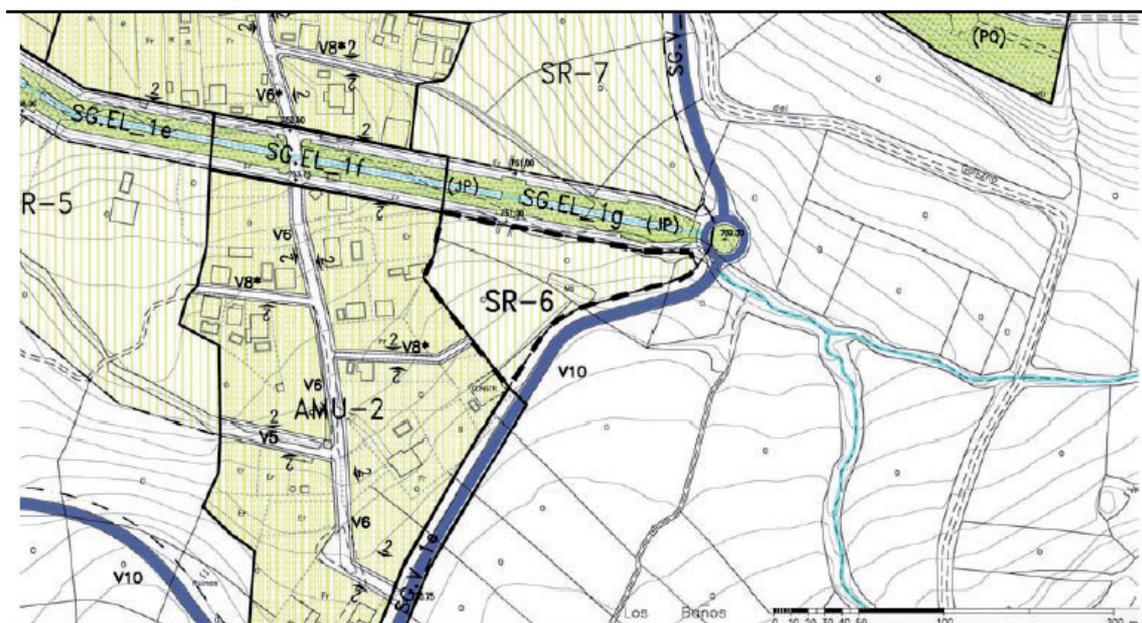
s/ art. 17 LOUA

VIARIO (TOTAL)

S/ PLAN PARCIAL

ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	21 apar.	21 apar.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **Sector Residencial 7** **SR-7**

Área de Reparto **AR-6** Aprovechamiento Medio del Área de Reparto **0,5348 u.a. /m2 suelo** SS.GG. Adscritos a **AR-6**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial. Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Compleción del borde urbano sureste. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite vivienda plurifamiliar con fachada al SG.EL.1. Deberá darse continuidad al viario previsto en el AMU-1. La disposición de reservas de suelo dotacionales se hará en el límite con el sector SR-8 estudiando la forma de agrupar las de ambos sectores.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL.1e	4284 m2
SG.EL.1g	4480 m2
SG.V.1f	6188 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN** PROGRAMACIÓN: **PRIMER CUATRIENIO** P. DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias. Dada su ubicación junto a masas forestales será obligatorio la realización de un Plan de Autoprotección contra incendios forestales, según lo indicado en el artículo 105.3 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

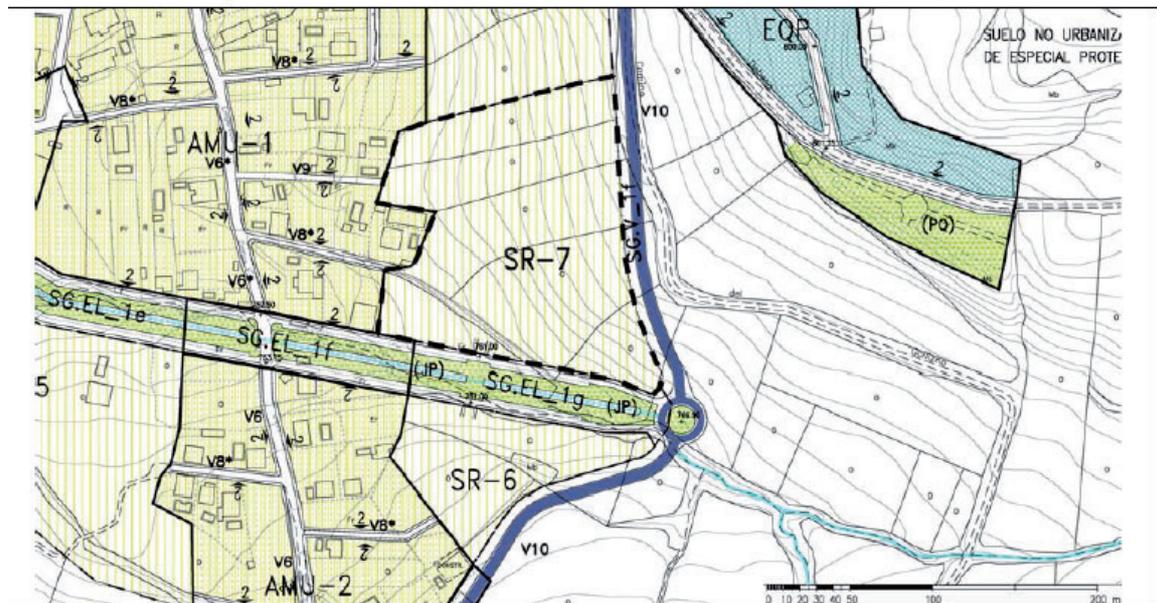
SUPERFICIE SUELO <b>22372 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>12305m2t</b>	DENSIDAD MÁXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>68 VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 3695 m2t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>13231 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>10767 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1196 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>1267 ua</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	8610	1,05	1,07	9673	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	3695	0,90		3558			
TOTAL	12305			13231			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) s/ art. 17 LOUA				VIARIO (TOTAL) S/ PLAN PARCIAL	
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	62 aparc.	62 aparc.

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	<b>Sector Residencial 8</b>	<b>SR-8</b>
Área de Reparto <b>AR-6</b>	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto <b>0,5348 u.a. /m2 suelo</b>	SS.GG. Adscritos a <b>AR-6</b>

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

Absorción de parte de la demanda previsible de suelo residencial. Controlar el crecimiento urbano en continuidad con el tejido existente con un modelo de ciudad de densidad media-baja. Compleción del borde urbano este. Tipologías edificatorias predominantes: Unifamiliar aislada o pareada y unifamiliar adosada. Se admite vivienda plurifamiliar con altura máx. B+2 siempre que el Plan Parcial incluya un estudio paisajístico. Deberá darse continuidad al viario previsto en el AMU-1. La disposición de reservas de suelo dotacionales se hará en el límite con el sector SR-7 estudiando la forma de agrupar las de ambos sectores.

SG.EL.1b	3355 m2
SG.EL.1c	5712 m2
SG.EL_1e	4284 m2
SG.EL_1g	4480 m2
SG.V_1f	6188 m2

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>COMPENSACIÓN</b>	PROGRAMACIÓN: <b>PRIMER CUATRIENIO</b>	P. DE DESARROLLO: <b>PLAN PARCIAL</b>
---	--	---------------------------------------

El exceso de aprovechamiento indicado se destinará a la obtención de suelo correspondiente a los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto. Se justificará en el Proyecto de Urbanización la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales y eviten el encharcamiento de las zonas bajas en época de lluvias. Dada su ubicación junto a masas forestales será obligatorio la realización de un Plan de Autoprotección contra incendios forestales, según lo indicado en el artículo 105.3 de las Normas Urbanísticas. Se respetará al máximo la topografía original así como la vegetación en taludes.

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

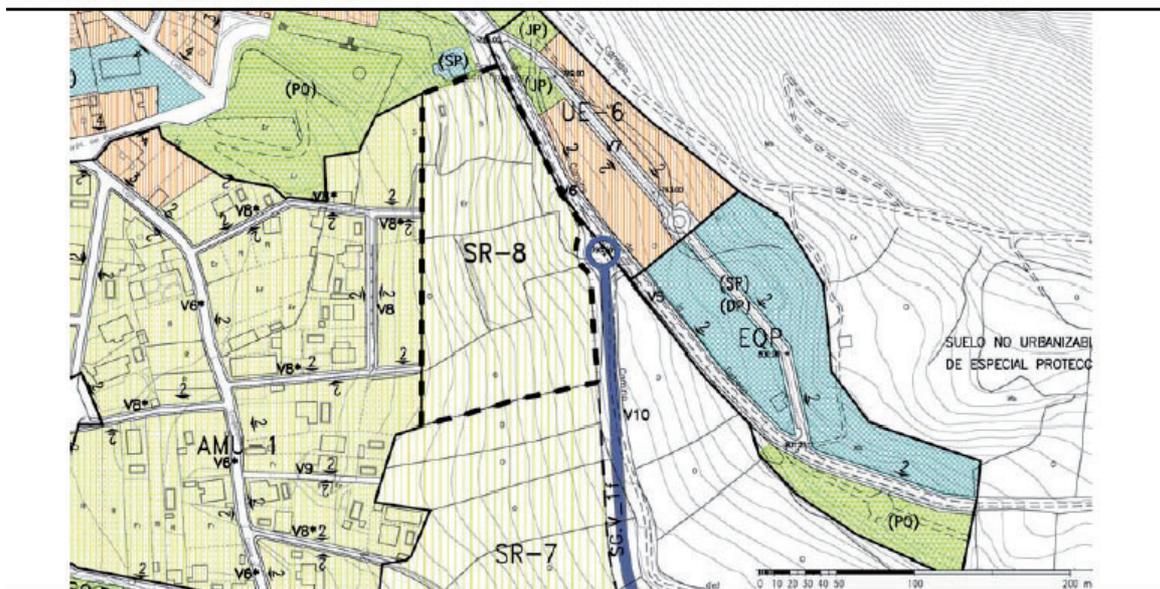
SUPERFICIE SUELO <b>19831 m2</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>	EDIFIC. GLOBAL <b>0,55 m2t/m2s</b>	EDIFIC. MÁXIMA <b>10907 m2 t</b>	DENSIDAD MÁXIMA <b>30 VIV/Ha</b>	Nº MAX. VIVIENDAS <b>60 VIV</b>	VIV. PROTEGIDA <b>≥ 3272 m2 t</b>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO <b>11532 ua</b>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO <b>9544 ua</b>	CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO <b>1060 ua</b>		EXCESO DE APROVECHAMIENTO <b>927 ua</b>		

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO (UA)	SUELO EDIFICABLE	Nº MAX. PLANTAS	ORDENANZA
		USO-TIPOLOGÍA	SECTOR				
VIV. LIBRE Y USOS COMPAT.	7635	1	1,09	8322	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL	S/ PLAN PARCIAL
VIV. PROTEGIDA	3272	0,90		3210			
TOTAL	10907			11532			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				s/ art. 17 LOUA	VIARIO (TOTAL)		S/ PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	S.I.P.S.	APARCAMIENTOS VIARIO	APARCAMIENTOS INTERIOR		
s/ art. 17 LOUA			s/ art. 17 LOUA	55 aparcc.	55 aparcc.		

**PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN**



## ANEXO IV

FICHAS RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO  
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

## RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				AR-1	
Superficie Unidades de Ejecución:	72.146 m <sup>2</sup>	Sup. constr. máxima:	71.782m <sup>2</sup> techo		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	10.304 m <sup>2</sup>	Edificabilidad global :	0,8706 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s		
Superficie Total del Área de Reparto:	82.450 m <sup>2</sup>				

## APROVECHAMIENTOS

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m <sup>2</sup> suelo)	E (m <sup>2</sup> techo)		C (u.a./m <sup>2</sup> techo)	AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)
UE-1	9109	8745	s/ fichas de planeamiento	7516	6576	731	209
UE-2	6494	6494	"	5743	4688	521	534
UE-3	10241	10241	"	9263	7393	821	1048
UE-4	7512	7512	"	7096	5423	603	1070
UE-5	35650	35650	"	33679	25737	2860	5083
UE-8	3140	3140	"	2840	2267	252	321
1/2 SG.EL_1d	2561	0		0	1849	205	-2054
SG.EL_1f	3920	0		0	2830	314	-3144
SG.V_1e	3823	0		0	2760	307	-3067
<b>TOTAL</b>	<b>82450 m<sup>2</sup>s</b>	<b>71782 m<sup>2</sup>t</b>		<b>66137 u.a.</b>	<b>59523 u.a.</b>	<b>6614 u.a.</b>	<b>0 u.a.</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 1							
AM = AO/S = 0,8021 ua/m <sup>2</sup>							

**RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO**

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				<b>AR-2</b>	
Superficie Unidades de Ejecución:	11.987 m2	Sup. constr. máxima:	9.230 m2 techo		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	0 m2	Edificabilidad global :	0,7700 m2t/m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	11.987 m2				

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	E (m2techo)		AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)	AE=AO-SxAM (u.a.)
UE-6	11987	9230	s/ fichas de planeamiento	8285	7456	829	0
<b>TOTAL</b>	<b>11987 m2s</b>	<b>9230m2t</b>		<b>8285u.a.</b>	<b>7456u.a.</b>	<b>829u.a.</b>	<b>0u.a.</b>

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 2

$$AM = AO/S = 0,6912 \text{ ua/m}^2$$

**RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR AREAS DE REPARTO**

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				<b>AR-3</b>	
Superficie Unidades de Ejecución:	19.026 m2	Sup. constr. máxima:	6.659 m2 techo		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	2.561 m2	Edificabilidad global :	0,3085 m2t/m2s		
Superficie Total del Área de Reparto:	21.587 m2				

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	E (m2techo)		AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)	AE=AO-SxAM (u.a.)
UE-7	19026	6659	s/ fichas de planeamiento	7391	5863	651	877
½ SG.EL_1d	2561	0		0	789	88	-877
<b>TOTAL</b>	<b>21587 m2s</b>	<b>6659m2t</b>		<b>7391u.a.</b>	<b>6652u.a.</b>	<b>739u.a.</b>	<b>0u.a.</b>

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 3

$$AM = AO/S = 0,3424 \text{ ua/m}^2$$

## RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				<b>AR-4</b>			
Superficie Unidades de Ejecución:	29.709 m2	Sup. constr. máxima:	23.766 m2 techo				
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	0 m2	Edificabilidad global :	0,8000 m2t/m2s				
Superficie Total del Área de Reparto:	29.709 m2						

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	E (m2techo)		AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)	AE=AO-SxAM (u.a.)
UE-9	9716	7772	s/ fichas de planeamiento	5071	4564	507	0
UE-10	12636	10109	"	6596	5936	660	0
UE-11	7357	5885	"	3839	3456	384	0
TOTAL	29709 m2s	23766m2t		15506u.a.	13956u.a.	1551u.a.	0u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 4

$$AM = AO/S = 0,5219 \text{ ua/m}^2$$

## RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR AREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO				<b>AR-5</b>			
Superficie Sectores:	178.318 m2	Sup. constr. máxima:	160.486 m2 techo				
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	12.432 m2	Edificabilidad global :	0,8413 m2t/m2s				
Superficie Total del Área de Reparto:	190.750 m2						

## CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	E (m2techo)		AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)	AE=AO-SxAM (u.a.)
SI-1	33716	30344	s/ fichas de planeamiento	20710	18045	2005	660
SI-2	144602	130142	"	92726	77393	8599	6733
SG.EL_1a	4423	0		0	2367	263	-2630
SG.V_1a	8009	0		0	4287	476	-4763
TOTAL	190750 m2s	160486 m2t		113436 u.a.	102092 u.a.	11343 u.a.	0 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 5

$$AM = AO/S = 0,5947 \text{ ua/m}^2$$

**RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO**

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				<b>AR-6</b>	
Superficie Sectores:	182.941 m <sup>2</sup>	Sup. constr. máxima:	100.617 m <sup>2</sup> techo		
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	24.019 m <sup>2</sup>	Edificabilidad global :	0,4862 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
Superficie Total del Área de Reparto:	206.960 m <sup>2</sup>				

**CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS**

	Suelo	Techo	COEFICIENTE de PONDERACIÓN	Aprovechamientos			
	SUPERFICIE BRUTA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m <sup>2</sup> suelo)	E (m <sup>2</sup> techo)		C (u.a./m <sup>2</sup> techo)	AO=ExC (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS (u.a.)
SR-1	30057	16531	s/ fichas de planeamiento	18275	14466	1607	2202
SR-2	21913	12052	"	13324	10546	1172	1606
SR-3	36955	20325	"	22469	17786	1976	2707
SR-4	21147	11631	"	12858	10178	1131	1549
SR-5	23168	12742	"	14343	11150	1239	1954
SR-6	7498	4124	"	4642	3609	401	632
SR-7	22372	12305	"	13231	10767	1196	1267
SR-8	19831	10907	"	11532	9544	1060	927
SG.EL.1b	3355	0		0	1615	179	-1794
SG.EL.1c	5712	0		0	2749	305	-3055
SG.EL.1e	4284	0		0	2062	229	-2291
SG.EL.1g	4480	0		0	2156	240	-2396
SG.V.1f	6188	0		0	2978	331	-3309
<b>TOTAL</b>	<b>206960 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100617m<sup>2</sup>t</b>		<b>110674u.a.</b>	<b>99606u.a.</b>	<b>11066u.a.</b>	<b>0u.a.</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO 6							
AM = AO/S = 0,5348 u.a./m <sup>2</sup>							

## JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN UTILIZADOS EN CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Cs = u.a. / m2 de techo

FACTORES		SITUACIÓN	COSTES URBANIZACIÓN	Cs
CRITERIOS		Centro – periferia Proximidad a zonas con otros usos. Calidad urbana y/o ambiental  Rango: 0,90_1,15	Topografía Relación m2 viales y z. verdes/ m2 techo  Rango 0,90_1,00	
AR-1	UE-1	1,00	0,90	0,90
	UE-2	0,95	0,93	0,88
	UE-3	1,00	0,90	0,90
	UE-4	1,02	0,92	0,94
	UE-5	1,05	0,90	0,94
	UE-8	0,93	0,97	0,90
AR-2	UE-6	1,05	0,90	0,94
AR-3	UE-7	1,02	0,98	1
AR-4	UE-9	0,90	0,97	0,87
	UE-10	0,90	0,97	0,87
	UE-11	0,90	0,97	0,87
AR-5	SI-1	0,98	0,93	0,91
	SI-2	1	0,95	0,95
AR-6	SR-1	1,10	1	1,10
	SR-2	1,10	1	1,10
	SR-3	1,10	1	1,10
	SR-4	1,10	1	1,10
	SR-5	1,12	1	1,12
	SR-6	1,12	1	1,12
	SR-7	1,07	1	1,07
	SR-8	1,09	1	1,09

Cu = u.a. / m2 de techo

USO-TIPOLOGÍA /RÉGIMEN	RESIDENCIAL AISLADA	RESIDENCIAL ADOSADA /PAREADA	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	COMERCIAL	INDUSTRIAL
LIBRE	1.10	1	1.05	1.05	0.75
PROTEGIDA	-	0.85	0.90		