

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 8 de septiembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 2 de noviembre de 1995, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Jimena y su normativa urbanística.

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Jimena fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 2 de noviembre de 1995. Dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén núm. 100, de 19 de diciembre de 1995, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 18 de agosto de 2014 y núm. 6194 ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no solo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico local.

La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Jimena para que procediera a la publicación de la normativa urbanística, advirtiendo de que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Jimena, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 2 de noviembre de 1995, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

00177367

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

TÍTULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 01. Objeto de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas Subsidiarias tienen por objeto la ordenación integral del territorio urbano y rural del término municipal de Jimena, según lo especificado en el apdo. b) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento (RP). Clasificando el suelo en Urbano y no Urbanizable; Delimitando cada uno de los tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Se pretende por medio de ellas, lograr establecer el desarrollo más adecuado y la solución más adecuada, de los problemas urbanísticos del municipio, sin que por ello, llegue a alterar los valores propios y fundamentales del mismo. Así mismo con la redacción de estas NN.SS. se adapta el contenido jurídico de planeamiento a la Ley del Suelo en cuanto a la clasificación del suelo, derechos de edificación etc.

Artículo 02. Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 03. Ámbito territorial.

Las presentes NN.SS. regularán una vez aprobadas reglamentariamente, la totalidad del término municipal de Jimena.

La aplicación de las presentes NN.SS. corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Jimena. En los casos no contemplados por este planeamiento, será imprescindible el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con la normativa legal vigente.

Artículo 04. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente planeamiento y en especial en estas Normas, incluidas en sus disposiciones transitorias de tal manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, de carácter provisional o definitiva sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 del texto refundido de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 05. Documentación.

El presente documento de estas Normas Subsidiarias contiene los siguientes documentos:

- C. Memoria Justificativa de la Ordenación.
- D. Normas Urbanísticas.
- E. Informe sobre alegaciones presentadas.
- F. Planos de Ordenación.

Artículo 06. Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo, y art. 160.1 del R. de Planeamiento, sin perjuicio

de las alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión y/o modificación, y conforme a las determinaciones que se exponen en los artículos siguientes.

Artículo 07. Revisión.

Procederá la revisión de las NN.SS. cuando se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. Mayores exigencias de espacios públicos derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición de carácter legal o reglamentaria que obligue a ello.

b. Desequilibrios en las hipótesis de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, viviendas, oficinas, servicios, etc.

c. Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad del suelo a consolidar al haberse ejecutado al menos un 75% del previsto, en suelo residencial y un 80% en suelo industrial.

En todo caso será preceptivo para el Ayuntamiento realizar cada cuatro años, a partir de la aprobación definitiva, un estudio que analice las circunstancias que puedan motivar su revisión, que se decidirá en Sesión Plenaria Municipal.

Artículo 08. Modificaciones.

Las alteraciones de las NN.SS. que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura del territorio o de la clasificación del suelo, que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se consideraran modificaciones de los mismos, aun cuando la alteración lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación de suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley del Suelo, y al artículo 50 del mismo texto legal, si afectare la modificación a las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas y se llevaren a efecto debiendo tener en todo caso, el grado de precisión de dichas Normas, comprendiendo un estudio de carácter urbanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación de las previsiones de las presentes NN.SS. y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a una revisión total de estas.

Las modificaciones observarán los preceptos del art. 161 del R.P. y si alterasen zonas verdes o espacios libres previstos en estas NN.SS. deberán atenerse a lo dispuesto en el art. 162.

Artículo 09. Interpretación.

Las previsiones contenidas en estas NN.SS. en la regulación de cada una de las diferentes clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las Normas argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la más ampliada predominará sobre la de menor ampliación.

Así mismo, predominan los planos de ordenación sobre ningún otro, en cualquiera de las escalas representadas.

TÍTULO II

DESARROLLO DE LAS NORMAS

Artículo 10. Desarrollo en suelo urbano.

- Planes Especiales.

Para el desarrollo de las NN.SS. y en las zonas donde estas lo indiquen se redactarán Planes Especiales de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan (art. 84 Texto Refundido de la Ley del Suelo).

Las demás zonas de suelo urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior, siempre que quede demostrada si necesidad o conveniencia. Así mismo serán de obligada formación de Planes Especiales de Protección del Patrimonio Arquitectónico en aquellas zonas que cumplen las condiciones fijadas en las Normas urbanísticas para suelo urbano.

- Estudios de Detalle.

Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las NN.SS., se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de alineaciones y rasantes. Tampoco podrán en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, 105 volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el 1150 exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

3. En aquellas áreas señaladas como Áreas de Actuación se procederá a la redacción de un proyecto de reparcelación, pudiendo elaborarse un estudio de detalle siempre que se cumplan las condiciones del párrafo anterior.

Artículo 11. Desarrollo en Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable se redactarán Planes Especiales. Dichos Planes no podrán alterar las disposiciones de estas Normas ni las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIOS

Artículo 12. Sistemas Generales. Definición.

Constituyen los sistemas generales aquellos que sirven para definir la Estructura General y Orgánica del territorio.

Son los que se encuentran grafiados en el plano correspondiente, para los que estas Normas prevén la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento que la desarrolla.

Artículo 13. Sistemas Generales. Finalidad.

Los Sistemas Generales tienen como finalidad sentar las bases territoriales para la localización de servicios de interés general. Por ello los terrenos ordenados como sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del municipio.

Artículo 14. Sistemas Generales. Clases.

Los sistemas generales previstos y regulados por las NN.SS. son conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento son los siguientes:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamiento.
- d. Sistema General de Servicios Urbanos.

Artículo 15. Sistema General de Comunicaciones.

La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario, de carácter nacional, regional o comarcal, así como las de carácter

fundamental para el municipio de Jimena, en función de mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad.

En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, Reglamentos (BOE 30.7.88).

En relación a las vías pecuarias se aplicará la Ley de 27 de junio de 3-1974, Decreto de 24 de julio de 1975 y art. 570 del Código civil.

Tipos de vías:

a. Arterias urbanas. Vías fundamentales para la Estructura Urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y sectores urbanos que relaciona

b. Vías interurbanas. Vías de tráfico que conectan núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso o paso al área urbana.

Artículo 16. Sistema General de Equipamiento.

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal definidos en el plano de estructura urbana.

Usos admitidos:

Educativo: Centros docentes para EGB, FP y BUP.

Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto y otras especialidades, piscinas, polideportivos, etc. y anexos de servicios.

Sanitario-Asistencial: Centros sanitarios y asistenciales dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínica y hospital general.

Social-Administrativo: Bibliotecas, centros sociales y culturales, religiosos y centros o edificios de la administración pública.

Artículo 17. Sistema General de Servicios Urbanos.

Lo constituyen las superficies destinadas a servicios diversos, tales como los servicios de seguridad (fuerzas de orden público, servicios contra incendios, prisiones, etc.), los servicios de abastecimiento y distribución (mercados centrales y de minoristas, mataderos, etc.).

Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Las condiciones de edificación serán las generales de la zona en que se ubiquen.

Artículo 18. Sistema General de Áreas Libres.

Comprende los suelos destinados a zonas verdes en suelo Urbano y Urbanizable. Serán de uso público y no edificables.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parques, (más de 10.000 metros cuadrados) admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado y no superen una altura de 7 m.

Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo siempre que no comporten instalaciones fijas no previstas en estas NN.SS.

Artículo 19. Regulación de los Sistemas Generales.

La ordenación, regulación y mejora de los Sistemas Generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales. Toda intervención para su ejecución total o de alguno de sus elementos se realizará a partir de un proyecto unitario y coherente con todo el Sistema.

Artículo 20. Procedimiento para obtención de suelo destinado a Sistemas Generales
La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a Sistemas Generales que sean en la actualidad de titularidad privada, se llevará a cabo:

- Mediante los instrumentos previstos por el instituto de la expropiación forzosa.

b. Gratuitamente por subrogación real a través de los actos administrativos de cesión o título de reparcelación.

La obtención de suelos destinados a ampliación de Equipamientos y Servicios Generales serán gestionados por expropiación y su coste repercutido sobre todo el conjunto ciudadano mediante Contribuciones Especiales.

Artículo 21. Sistemas Complementarios. Definición.

Serán aquellos que con independencia de las reguladas en la sección anterior, para definir la estructura general y orgánica del territorio, deberán fijarse por las Normas en el suelo Urbano ordenado, y por los planes parciales o planes especiales en el resto del territorio, al servicio directo del sector o zona en que se encuadren.

Artículo 22. Sistemas Complementarios. Regulación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los espacios reservados para viales, parques y jardines públicos y centros de EGB al servicio del Polígono o Unidad de Ejecución, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios del suelo. Pudiendo el Ayuntamiento adquirir los terrenos que no fueren objeto de cesión mediante la aplicación del instituto expropiatorio.

Los terrenos destinados a dotaciones de equipamiento comunitario serán de cesión obligatoria y gratuita en virtud de lo dispuesto en los artículos 84 y 146 de la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan.

Artículo 25. Sistema Complementario de Comunicaciones.

Están constituidos por las vías no comprendidas en la red básica y definida por las alineaciones y rasantes existentes o señaladas en las presentes Normas.

La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas.

Artículo 26. Sistema Complementario de Equipamientos.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de la zona o sector.

Se establecerán por los Planes Parciales y Especiales, en la forma y cuantía previstas en la Ley del Suelo y en el reglamento de Planeamiento, así como en el anexo contenido en este.

Artículo 27. Planes Parciales y Especiales.

Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen las NN.SS. deberán respetar en todo caso la situación indicativa de los parques y jardines públicos, que no siendo integrantes de los sistemas generales, son grafiados en virtud de su complementariedad con dichos sistemas.

TÍTULO IV

TRAMITACIÓN DE PROYECTOS Y LICENCIAS

Artículo 28. Obligatoriedad de la Licencia Municipal.

Para iniciar cualquier actuación urbanística o edificatoria, será necesaria la previa licencia, cuya solicitud se hará en el Ayuntamiento acompañada de los ejemplares necesarios del proyecto, redactado por técnico competente y visado por el colegio

profesional correspondiente, así como en su defecto, por los documentos que en cada caso proceda.

Los actos relativos a las facultades referidas al uso y edificación del suelo, contenidas en el artículo 242 de la Ley del Suelo, estarán sujetos a licencia previa, a conceder por el Excmo. Ayuntamiento de Jimena.

Artículo 29. Artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

«Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, lo: actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificaciones de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la ubicación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalasen los planes.»

Artículo 30. Concesión de licencias.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta ley, de los Planes de Ordenación Urbana y Programas de Actuación Urbanística y en su caso de NN.SS. de Planeamiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas y en su caso, de las NN.SS. de Planeamiento.

Dicha licencia resolverá cada solicitud, recabando los informes pertinentes en cada caso. Toda denegación de licencia será motivada. Serán responsables de las posibles infracciones que se cometan, los particulares (el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas), y en su caso el facultativo que hubiese informado favorablemente del proyecto, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin informe técnico previo, o cuando este fuese desfavorable en razón de aquella infracción.

Artículo 31. Licencia de Primera Ocupación.

Al termino de cualquier obra de nueva planta, dedicada a vivienda y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la Licencia de Primera Ocupación, a cuyo efecto el propietario o promotor aportará la documentación a que se refiere el Decreto 469/1972 o Normas que lo modifiquen.

TÍTULO V

DIVISIÓN DEL TERRITORIO Y REGULACIÓN DE SU USO

Artículo 32. Clasificación del Suelo.

Por la aprobación de las presentes NN.SS., la totalidad del término municipal de Jimena quedará sujeto a lo dispuesto en el Capítulo Primero, Título I, del Texto Refundido de la Ley del Suelo, artículo 99, dividido en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 33. Regulación en el uso de las facultades dominicales.

El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan estas NN.SS., estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela no merezca la calificación de solar.

00177367

Artículo 10 de la Ley del Suelo:

«A los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si este no existiera o no las concretase, se precisa que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 y §12, la vía que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tengan señaladas rasantes y alineaciones si existiera Plan de Ordenación.»

Las áreas aptas para la urbanización (no existentes en Jimena) estarán sujetas a la limitación de no poder ser urbanizadas hasta que se redacte y apruebe el Plan Parcial correspondiente.

En el suelo no urbanizable se deberán respetar incompatibilidades de usos registrados en estas Normas.

Artículo 34. Parcelas afectadas por varias determinaciones.

En este caso serán de aplicación las condiciones más restrictivas de estas regulaciones.

Artículo 35. Inspección urbanística.

Las distintas competencias en la inspección urbanística se efectuarán según lo dispuesto en el Título IV del T. R. de la Ley del Suelo.

No obstante el Título IV en su artículo 190 hace recaer en el alcalde la función de la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. Las acciones derivadas de la no observación de estas obligaciones y sus variaciones, quedan reguladas por el artículo 218 y el Capítulo II del Título VII del T.R. de la Ley del Suelo.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Tipologías Edificatorias. Definiciones

Artículo 36. Tipologías. Unifamiliar en Manzana Cerrada (MC).

Es la tradicional en manzana cerrada y ajustada a las alineaciones de viales. Se pretende mantener las características propias del núcleo de Jimena, ya sea en obras de reforma como de nueva planta. Esta tipología se establecerá en el Casco Consolidado del núcleo.

Artículo 37. Tipologías. Unifamiliar entre medianeras (UM).

Se entiende por esta tipología aquella edificación que constituye mediante viviendas adosadas de carácter unifamiliar. Ya que esta tipología es la más extendida en las actuaciones de conjunto más recientes.

Se respetarán, tanto las alineaciones en fachada como alineaciones interiores definidas en estas Normas.

Artículo 38. Tipologías. Edificación Industrial (EI).

Corresponde a edificios de una sola planta y grandes luces tipo Nave, que ocupan total o parcialmente sus respectivas parcelas.

Artículo 39. Tipologías. Tolerancia Industrial (TI).

Se entiende aquella edificación con industrias en planta baja, siempre que su uso sea compatible con la vivienda (categoría 1a y 2a, que se definirán más adelante).

Artículo 40. Tipos de Viviendas.

Vivienda Unifamiliar (VU): Definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el espacio público exterior.

Vivienda Plurifamiliar (VP): Definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Artículo 41. Tipos de Industria.

Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

Primera categoría. Actividades sin molestias para la vivienda, son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales.

Segunda categoría. Actividades molestas, compatibles con el uso de vivienda, son aquellas que causan molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre y cuando no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases ni olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico.

Tercera categoría. Actividades molestas incompatibles con la vivienda, son aquellas que presentan un grado de incomodidad que no permiten su localización en edificios de viviendas, pero que pueden ser admitidos con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de población, instalaciones existentes u otras circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable para activar la vida urbana de un sector o para facilitar la proximidad entre la vivienda y el centro de trabajo.

Cuarta categoría. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas, inadmisibles en colindancia con la vivienda, corresponde a todas las actividades en general, sin limitación de superficie, potencia ni características industriales.

En todo lo referente a la concesión de licencias se atenderá al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Dc. 2414/61) y a las disposiciones del Excmo. Ayuntamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO**Condiciones de la edificación****Artículo 42. Edificabilidad.**

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización, se definen los siguientes conceptos:

a. Índice de edificabilidad bruto o zonal.

Todas las zonas en suelo urbano se hallan sujetas a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona, lo cual constituye el índice máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

b. Superficie edificable.

En cada zona la superficie edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de baja y piso.

c. Densidad de viviendas.

La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.

d. Distribución del suelo público entre los diferentes sistemas complementarios.

La superficie de suelo que debe destinarse a cada uno de los sistemas complementarios se fija en porcentajes sobre el área de referencia de cada zona.

e. Superficie de suelo para usos privados.

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación al área de referencia de cada zona. Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de

referencia de cada zona, los espacios para sistemas complementarios y generales en su caso.

f. Índice de edificabilidad neto de parcela.

Es la relación existente entre la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados edificables dividido por metros cuadrados de parcela.

En el cómputo de la edificabilidad se tendrá en cuenta las superficies de todas las plantas de piso, por encima de las plantas que sean sótanos, excluyendo las superficies de los patios de luces e incluyendo los de los vuelos abiertos. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados, cerrados o semicerrados.

Artículo 43. Parcela.

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela mínima será la establecida por las presentes NN.SS. para cada zona, según la clase de suelo.

2.a. La unidad de parcela resultante del Planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de estas o viceversa.

2.b. Cuando en estas Ordenanzas o en los Planes Especiales, se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, será obligatorio, para poder edificar, cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño de fachada en suelo urbano existentes con anterioridad a la fecha de aprobación de estas NN.SS. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 95 y 96 del T.R. de la Ley del Suelo.

2.c. Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 95 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá de hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 44. Prohibición de la agrupación de parcelas.

La agrupación de parcelas destinadas a la construcción de viviendas plurifamiliares no está permitida. Puede autorizarse en casos singulares para equipamiento colectivo y precisa autorización del Pleno del Ayuntamiento.

Excepcionalmente puede permitirse la agrupación de dos parcelas para una actuación edificatoria residencial unifamiliar, cuando una de ellas tenga longitud de fachada igual o inferior a cuatro metros.

La parcela resultante se considerará como única en cuanto a la aplicación del articulado de las presentes Normas.

Artículo 45. Segregación de parcelas.

Toda parcela será factible de ser segregada por el procedimiento de parcelación observando las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de cada parcela resultante será igual o superior a 80 metros cuadrados, o bien la superficie de la parcela existente.

- La nueva parcela presentará fachada a la alineación oficial o a la previamente aprobada en Estudio de Detalle en una longitud mínima igual o superior a siete metros, siendo de seis m. si se ubica en el Casco Consolidado.

- Siempre será inscriptible en cada unidad de parcela edificable resultante, un círculo de seis metros de diámetro.

- Las parcelas mínimas según este artículo serán indivisibles (art. 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

- Las parcelas adyacentes no tendrán servidumbre alguna entre ellas y constarán de accesos independientes.

Artículo 46. Solar.

Para que una parcela tenga la consideración de solar deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización requeridas por artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 47. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de todas las construcciones, salvo los vuelos de fachada.

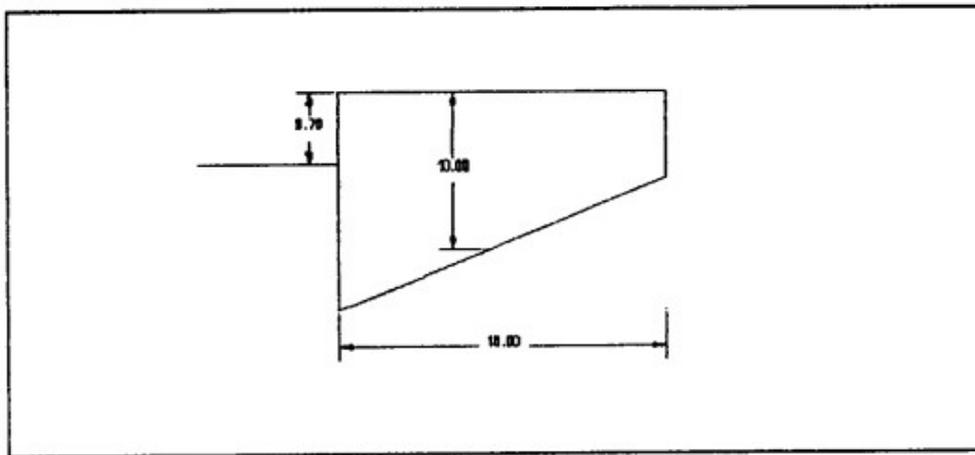
Artículo 48. Altura de las edificaciones.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En las calles con rasante en declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si su longitud no excede de 10 metros, contados desde el punto más bajo, obligándose el escalonado correspondiente a partir de los diez metros.

Si la fachada excede de 10 m. el escalonamiento se producirá cada 10 metros como máximo.

En ningún caso las diferencias de cota del escalón resultante serán superiores a 70 cm.



Artículo 49. Altura de piso.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de piso. Es la distancia entre las caras inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados. La altura libre mínima de piso será de 2,50 metros.

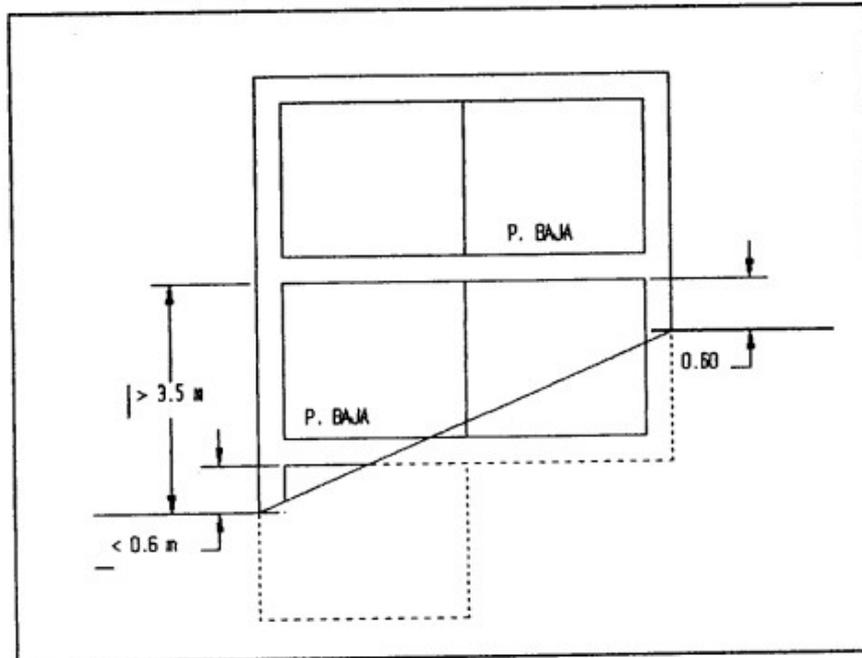
Artículo 50. Planta Baja.

1. En el tipo de edificación en manzana cerrada y entre medianeras según alineaciones de vial, se entenderá por planta baja todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 metros por encima o por debajo de la rasante del vial.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, a cada tramo de la fachada en que ocurra definirá una distinta planta. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de planta baja en cada frente, se definirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana.

2. La altura libre máxima de esta planta será 3,50 metros, siempre y cuando el techo de esta planta no esté a mayor altura de la especificada, sobre la rasante.

3. No se permitirán en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el esquema de semisótano y entreplanta.



Artículo 51. Planta Sótano.

1. En el tipo de ordenación de la manzana cerrada o entre medianeras se entenderá por planta sótano toda planta situada por debajo de la planta definida como baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,30 metros.

Artículo 52. Elementos técnicos de las Instalaciones.

Se englobarán bajo el término de «Elementos Técnicos de las Instalaciones», los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso de estos a la azotea o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de obras.

Artículo 53. Fondo edificable.

Se considera un fondo edificable máximo de parcela de 15 metros, permitiéndose la ocupación total en parcelas de profundidad menor esta dimensión, siempre que se respeten las condiciones higiénicas mínimas en cuanto a ventilación de piezas habitables y dimensiones mínimas de patios.

Artículo 54. Volumen edificado por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se autorizarán aquellos volúmenes correspondientes a la formación de pendientes de la cubierta, chimeneas de humos o ventilación, castilletes de escaleras y lavaderos.

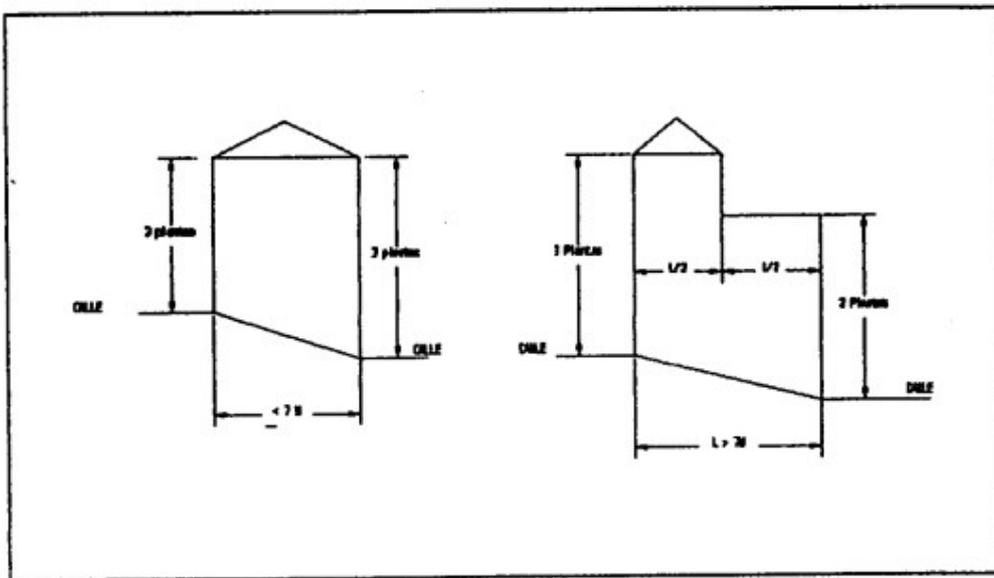
Se situarán a cuatro metros de la línea de fachada o más, debiendo quedar englobado el volumen, por debajo de una línea imaginaria a 45° desde la línea de fachada.

No se podrá ocupar más del 20% de la superficie construida por planta. La cubierta será de teja curva desde el alero hasta estas edificaciones, con una pendiente comprendida entre 18° y 30°.

Artículo 55. Edificaciones con fachada a dos o más calles.

En el caso de edificaciones con fachadas a dos calles de distinta cota la altura máxima viene definida por la altura máxima correspondiente a la calle de cota superior, siempre que se cumplan las condiciones de los gráficos adjuntos.

En las edificaciones en cabeza de manzana con fachada a tres calles se cumplirán las reglas anteriores, debiendo tratarse los tres paramentos como fachada.



Artículo 56. Vuelos.

Solo se autorizarán vuelos sobre las alineaciones de las edificaciones con las siguientes condiciones:

- Serán elementos volados abiertos sobre los que no se podrá realizar ninguna obra de fábrica o similar en todo su perímetro. Formalizándose en todo caso, a modo de balcón tradicional.

- Se situarán a una altura mínima sobre el acerado de 3,50 metros libres en su punto más desfavorable y debiendo quedar el saliente a 20 cm de la vertical sobre la línea de bordillo.

- El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta no podrá exceder de 0,30 m y su longitud máxima de cada vuelo será de 1,70 m.

- Los vuelos no podrán ocupar más del cincuenta por ciento de la longitud de la fachada, limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianera. Esta dimensión se fraccionará según el número de huecos, prohibiéndose los vuelos corridos bajo varios huecos.

- En la tercera planta, si la hubiera, no se admitirá ningún vuelo exterior y los balcones o ventanas serán necesariamente enrasados con la fachada.

Artículo 57. Elementos salientes.

- Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de

la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, gárgolas, cornisas, aleros, pilares, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios o similares.

- En la planta baja sólo se admitirán salientes de cerrajerías, molduras, jambas, impostas, cornisas, etc., que no superen los 0,25 m de vuelo.

TÍTULO VII

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO

Ordenanzas Generales del Suelo Urbano

Artículo 58. Ámbito de aplicación.

Estas ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo calificado como urbano, de acuerdo con el presente documento.

En los aspectos no ordenados regirán todas las prescripciones de las normativas vigentes que afectarán al mismo, de acuerdo con el T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 59. Condiciones de Edificabilidad.

«Todo suelo clasificado como urbano deberá tener la categoría de solar para poder ser edificado.»

También podrá edificarse en suelo clasificado como urbano aun no teniendo esta categoría de solar, siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Artículo 60. Edificaciones existentes.

1. En todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, que no se ajustaran a las mismas, y todas aquellas otras edificaciones que estén afectadas por el suelo de uso público, podrán autorizarse exclusivamente en ellas, obras de reparación, mejoras siempre que no supongan incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones las que se fueran a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas.

2. El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual de suelo, distinto del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no esté definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumplan las condiciones que le fueren aplicables por los reglamentos específicos vigentes.

3. En los casos en los que no se cumplieren las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación que se trate.

En las parcelas destinadas a uso residencial registradas previamente a la aprobación de estas NN.SS. podría edificar siempre que cumplan las condiciones higiénicas mínimas.

Artículo 61. Condiciones de uso.

El uso admitido en la edificación residencial, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel de suelo del espacio exterior. Quedan excluidas las viviendas plurifamiliares en cualquiera de sus formas.

Se admite igualmente la utilización agrícola y comercial en forma de almacén o taller artesanal en la planta baja siempre que su uso sea compatible con el residencial, según las condiciones higiénico-sanitarias contenidas en estas normas y lo contenido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Dc. 2414/61, de 30 de noviembre).

El uso industrial o de almacén se admitirá siempre que cumpla las condiciones del anterior Reglamento.

El uso especificado en estas Normas no podrá ser modificado sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento.

Artículo 62. Uso Público-Administrativo

Se permiten los siguientes usos:

Comercial (CO).

Administrativo (AD).

Espectáculos Públicos (EP).

Hostelería (HO).

Asistencial (AS).

Cultural y Docente (C y D).

Deportivo (DE).

Sanitario (SA).

Religioso (RE).

Artículo 63. Limitaciones para poder edificar.

El suelo urbano, además de las limitaciones que le impongan estas Normas según su ubicación y condiciones de uso, no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela cuente con acceso pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

CAPÍTULO SEGUNDO

Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano

Artículo 64. Zonas en el suelo urbano de Jimena.

El suelo urbano de uso global residencial de Jimena está formado por las siguientes zonas:

- Casco consolidado.
- Extensión del casco.
- Zona de uso industrial.

Artículo 65. Zona de Casco Consolidado.

Condiciones de la Edificación.

a) Tipo de edificación.

Es la tradicional vivienda unifamiliar en manzana cerrada y ajustada a alineaciones de viales.

b) Número máximo de plantas.

El número máx. de 3 plantas, con una altura máxima de 10 m o la altura que resulte de las edificaciones colindantes.

Se cumplirán las condiciones expresadas en los artículos 48 y 55 de las presentes Normas.

c) La altura máxima de cada planta.

Vendrá igualmente definida por la altura de las edificaciones colindantes, teniendo una altura máxima libre (en caso de no ser posible esta referencia), de 3,5 m, en la planta baja, la segunda de 2,80 m y la tercera de 2,70 m considerando la altura libre de planta.

d) Parcela mínima.

No se establece, en cualquier solar en que haya habido una edificación anterior se podrá edificar. Siempre que se cumplan las condiciones higiénicas mínimas.

En solares producto de segregaciones de parcelas más grandes, cada parcela tendrá un frente mínimo de 6m de fachada exterior.

e) Ocupación en planta.

Se permite la ocupación total de la parcela en aquellas cuyo fondo sea menor de 15 m, siempre que se cumplan las condiciones mínimas de salubridad e higiene en cuanto a ventilación de piezas habitadas y dimensiones mínimas de patios de luces.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los marcados 15 m. deberá existir un espacio libre del 20% de la superficie de la parcela.

En cualquier caso los patios no deberán estar nunca abiertos a fachada.

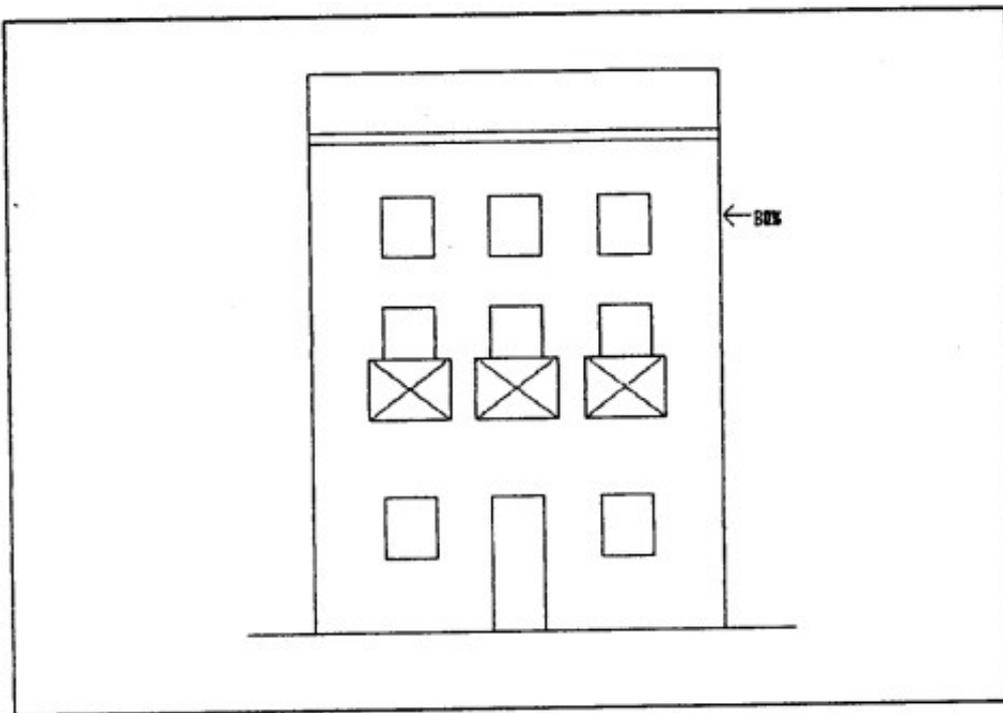
Condiciones Estéticas.

Además de las Normas Generales de Edificación, en el Casco consolidado, deberá resolverse la cubierta con teja árabe.

En las viviendas con escalonamiento vertical en cumplimiento del art. 55 de las presentes normas, permitiéndose el aterrazado en los niveles inferiores.

La tercera planta se tratará con altura y diseño de huecos y ventanas a la manera de los altillos o cámaras tradicionales. No permitiéndose en este nivel balcones volados.

Se aconseja que la superficie de huecos en la tercera planta sea un 80% de la superficie de la ocupada por los huecos de la segunda planta. En razón de mantener en lo posible el carácter tradicional de los altillos o cámaras aún cuando su uso haya cambiado de planta de almacenaje a planta de vivienda.



Artículo 66. Zona de Extensión del Casco.**Condiciones de la edificación.****a) Tipo de edificación.**

a.1) Vivienda unifamiliar o plurifamiliar en manzana cerrada, de características similares a las del Casco Consolidado. En el caso de vivienda plurifamiliar se limita la edificación a una vivienda por planta.

a.2) Vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, tipo que se da en las actuaciones de conjunto más recientes.

b) Número máximo de plantas.

Para el tipo a.1 será de 3 plantas, con una altura máxima de 10 m o la altura que resulte por comparación con edificaciones colindantes.

Para el tipo a.2 de tres plantas con altura máxima de 10 m.

c) Parcela Mínima.

Las dimensiones mínimas de parcelas de nueva formación será de 7 m de longitud de fachada y 15 m de fondo.

En las parcelas de suelo urbano sobre las que exista o haya existido alguna edificación anterior podrán edificarse sean cualesquiera sus dimensiones.

d) Ocupación en planta.

Para el tipo a.1 y en edificios de nueva planta sólo se permitirá cubrir la totalidad del solar siempre que se cumplan las condiciones referidas en el art. 53. En el resto de los casos se ocupará el 80%. Si se trata de actuaciones sobre parcelas edificadas se mantendrá la ocupación existente o el 80% de la superficie. Salvo en edificaciones definidas en el art. 65 a) en que podrá ocuparse el 100%.

Para el tipo a.2 sólo se permitirá cubrir el 80% de la superficie del solar, debiendo dedicar el 20% restante a espacio no edificado, igualmente con la salvedad del artículo 65.a).

Estos espacios libres deberán ser continuos. Los patios de luces no abrirán en ningún caso a fachada.

e) Calles Interiores.

Se podrán abrir calles interiores, peatonales siempre que queden separadas de las vías públicas por un cuerpo de edificación previa la redacción de un estudio de detalle.

Condiciones Estéticas.

Deberá resolverse la cubierta del edificio con teja árabe cerámica con inclinación máxima de 30 grados.

En las viviendas con escalonamiento vertical en cumplimiento del art. 55 de las presentes normas, permitiéndose el aterrazado en los niveles inferiores.

La tercera planta se tratará con altura y diseño de huecos y ventanas a la manera de los altillos o cámaras tradicionales. No permitiéndose en este nivel balcones volados. Se cumplirán las condiciones de superficie de huecos expresada en el artículo anterior.

Artículo 67. Uso Industrial.**Condiciones de Parcelación.**

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 200 m² y presenten anchos de fachada no menores de 8 m.

Condiciones de Uso.

- El uso admitido es el industrial compatible en general, talleres y almacenes. queda expresamente prohibido el uso residencial salvo que esté vinculado a la vigilancia y mantenimiento de las instalaciones industriales.

- Las industrias, talleres y almacenes de nueva planta que se localicen en este suelo deberán cumplir el vigente Reglamento de actividades Molestas, Nocivas Insalubres o Peligrosas que regulará la compatibilidad.

- Igualmente se cumplirán la Ley y Reglamento de protección del medio ambiente atmosférico.

- Las industrias, almacenes y talleres existentes que no cumplan esta Normativa deberán retirarse a la distancia fijada por el Reglamento. Hasta entonces no se autorizarán obras de ampliación, mejora o modificación de las instalaciones existentes.

Condiciones de la Edificación.

- Tipología: Naves industriales adosadas.
- Altura: En el punto medio de la rasante de la calle y hasta el alero de la cubierta o último forjado será de 7 m. Podrán autorizarse alturas superiores, exclusivamente para elementos técnicos de las instalaciones, instalaciones singulares como depósitos, silos, etc.
- Ocupación del solar: La ocupación máxima de parcela será del 70%.
- Condiciones higiénicas: Las vaquerías, establos granjas existentes reunirán los siguientes requisitos, sin perjuicio de las Normas Sanitarias que en cada caso deban aplicarse:

- Local suficientemente aireado y con agua suficiente.
- La edificación tendrá solera de hormigón e inclinación suficiente para eliminación de residuos fecales.

Condiciones Estéticas.

Los paramentos deberán acabarse preferentemente con enfoscados o revocos pintados en color blanco. Así mismo se revestirán las medianeras vistas, tapias y vallados exteriores.

Artículo 68. Resumen de Ordenanzas para la edificación residencial en el Suelo Urbano de Jimena.

TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
PARCELA MÍNIMA	—	80 m ²
SUELO EDIFICABLE	Ocup. Hist. o 80%	80%
FONDO EDIFICABLE	Existente o 15 m	15 m
ANCHO MÍN. PARCELA	Existente o 6 m	7 m
TIPO VIVIENDA	V.U./V.P.	Viv. unifamiliar
ALTURA MÁXIMA	3 plantas 10 m Edif. colindantes	3 plantas 10 m

CAPÍTULO TERCERO

Ordenanzas Reguladoras de las Unidades de Actuación

Artículo 69. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas se circunscribe al suelo delimitado como urbano. Los terrenos que, en ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias para el Suelo Urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el art. 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se clasificarán como urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones y cargas derivadas del Planeamiento.

Artículo 70. Facultades y derechos de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes de estas Normas Subsidiarias y de las particulares que estas asignen al área en que este situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, de sus Reglamentos y de las presentes Normas Subsidiarias.

00177367

Artículo 71. Deberes y cargas de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano estarán obligados en los terminos fijados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 72. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico está constituido por la edificabilidad que las Normas asignan de conformidad con la ordenación que propone, a cada uno de los terrenos y parcelas del suelo urbano a efectos de desarrollar en su caso el equitativo reparto de los beneficios y cargas del Planeamiento y definir en cada caso el contenido nominal del derecho de propiedad.

Artículo 73. Condiciones de desarrollo de las Unidades de Ejecución en las Normas.

Previamente a la concesión de licencia de edificación, deberá procederse de la siguiente forma:

a) Se redactará un Estudio de Detalle, observando las especificaciones que se establecen en cada Unidad, completando alineaciones y rasantes y definiendo volúmenes, observando si es el caso las alineaciones exteriores de manzana existentes.

b) Al objeto de la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, los propietarios de terrenos de cada Unidad de Ejecución redactarán el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Tal redacción no será necesaria cuando se den los supuestos del art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Se redactará y ejecutará en cada Unidad el correspondiente Proyecto de Urbanización, recibiendo las obras por parte del ayuntamiento totalmente terminadas y ejecutadas conforme a las calidades mínimas establecidas al efecto en el art. 41.

Artículo 74. Especificaciones de las actuaciones delimitadas en suelo urbano.

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO RESIDENCIAL (dotaciones mínimas)				
	SUP. TOTAL (m ²)	ÁREAS LIBRES (m ²)	N.º VIVIENDAS	VIVIENDAS/Ha
U.A.1	9.350	675	37	40
U.A.2	4.475	265	18	40
U.A.3	4.335	---	17	40
U.A.4	4.625	---	19	40
U.A.5	3.466	---	14	40
U.A.6	2.405	---	10	40
U.A.8	6.400	---	26	40
U.A.9	6.442	---	26	40
U.A.10	2.790	---	11	40
U.A.12	6.057	---	24	40
E.D-1	9.440	---	38	40
E.D-2	3.930	---	16	40
E.D-3	3.090	---	12	40
E.D-4	5.760	---	23	40

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE USO INDUSTRIAL				
	SUP. TOTAL (m ²)	ÁREAS LIBRES (m ²)	INDUSTRIAL (m ²)	SUP. EDIFICAB. (m ²)
U.A.7	13.110	3.970	7.115	10.000
U.A.11	18.962		18.962	25.000

00177367

El plazo de ejecución de las distintas Unidades de Ejecución es de 8 años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de las presentes NN.SS. Este plazo se impone en virtud del Real Decreto 1/1992, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de fecha 26 de junio de 1992.

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones higiénico-sanitarias de terrenos y construcciones

Artículo 75. Ventilación.

Toda pieza habitable tendrá ventilación al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta. En cocina u otras habitaciones donde exista combustión de gas habrá una comunicación con el exterior, simultáneamente en la parte inferior y superior de la misma, que asegure la adecuada circulación del aire en el interior de la pieza, evitando así acumulaciones peligrosas de anhídrido carbónico.

La dimensión mínima de patio será de 3x3 m de lado, por lo tanto tendrá una superficie mínima de 9 m².

Artículo 76. Bajantes vistos.

Se admitirán la situación de bajantes vistos en fachadas siempre que su uso sea exclusivo para aguas pluviales.

Artículo 77. Ventilación tipo Shunt.

Con carácter general, se permite el empleo de conductos de ventilación tipo «Shunt» para baños, aseos y despensas.

Artículo 78. Saneamiento de los terrenos.

Deberán tomarse las medidas necesarias para el perfecto saneamiento de los terrenos, tanto durante la ejecución de las obras, como una vez terminadas estas.

Artículo 79. Huecos.

En las fachadas exteriores sólo se podrán disponer huecos sobre ejes tradicionales de modulación.

La dimensión vertical predominará sobre la horizontal siendo la altura de los dinteles común a todos en cada una de las plantas.

Artículo 80. Epílogo.

Para todo lo que no quede especificado en estas NN.SS. será de obligado cumplimiento todas las ordenanzas de higiene y salubridad que afectase a los usos permitidos y se encuentren vigentes, especialmente las condiciones mínimas de habitabilidad (Orden ministerial del 29 de febrero de 1944).

CAPÍTULO QUINTO

Condiciones estéticas de las edificaciones y su entorno

Artículo 81. Definición de las ordenanzas.

En este capítulo se detallan las condiciones estéticas y arquitectónicas definidas con el objetivo de preservar del deterioro o destrucción a las áreas edificadas de valor estético, histórico o ambiental.

Artículo 82. Materiales en fachada.

Los materiales de fachada mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y ser predominante el blanco o tonos claros (75% de la fachada).

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos en el revestimiento de fachadas.

Los zócalos en planta baja sólo se permiten en materiales tradicionales sin brillos (piedra, ladrillo, mortero pintado, etc.). Se prohíbe expresamente el uso de terrazos y cerámicas a tal fin.

Las cubiertas serán principalmente de teja cerámica tipo árabe. No se admitirán tejados de teja de mortero ni cubiertas de uralita. Se admiten azoteas planas si estas suponen un máximo del 20% de la superficie ocupada en planta baja por la edificación.

Las edificaciones en obras no podrán obtener la correspondiente cédula de habitabilidad hasta tanto no esté completamente terminada la obra y se haya otorgado el correspondiente certificado final de la Dirección Técnica de la misma. En especial, se cuidará que los revestimientos y acabados de todas las fachadas (incluso medianerías) estén perfectamente terminados.

Las edificaciones ya existentes y habitadas que no hayan concluido íntegramente las respectivas fachadas, disponen de un plazo máximo de 2 años para completarlas, a partir del cual el Ayuntamiento podrá realizar la obra subsidiariamente y cobrarlas posteriormente a los interesados, con una penalización mínima del 50% del importe real de la obra.

Cuando el Ayuntamiento estime que el estudio de una edificación perjudica el carácter general estético del municipio o sector donde este encuadrado deberá solicitar previo a la concesión de la licencia, informe del Organismo Oficial competente en esta materia, cuya decisión será vinculante en orden a la concesión de la licencia.

Artículo 83. Estudio de fachadas colindantes.

Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las fachadas colindantes, así como la disposición de impostas cornisas etc. Debiendo el Ayuntamiento vigilar el cumplimiento de este artículo.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de las fachadas colindantes. Caso de actuaciones que engloben a varias parcelas, las fachadas deberán ser tratadas independientemente si la dimensión del frente de fachada supera en dos veces la dimensión del frente de la parcela de mayor tamaño.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas depósitos, etc., deberán ser tratados en forma que queden integrados en la edificación.

Artículo 84. Composición de líneas de fachada.

Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc.) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Artículo 85. Rótulos.

Se prohibirán los rótulos, muestras o anuncios que por su tamaño, color, tipo de letra, etc. perjudiquen la imagen del entorno urbano.

Los rótulos a anuncios se situarán preferentemente en las plantas bajas o en los huecos del edificio.

La publicidad exterior, tanto permanente como provisional deberá limitar su colocación a lugares expresamente indicados para ello y, en todo caso, contando con la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 86. Medianeras.

En los límites donde se produzcan medianerías vistas, estas se tratarán como fachadas ciegas con un tratamiento acabado de acabado semejante al de la fachada principal.

Artículo 87. Obra objeto de licencia y edificaciones existentes.

Estas ordenanzas deberán verificarse para todas las obras objeto de licencia. Generalmente podrán ser exigidas por el Ayuntamiento sobre otras construcciones existentes que estén en clara contradicción con las mismas.

CAPÍTULO SEXTO

Normas reguladoras del patrimonio edificado

Artículo 88. Ámbito de aplicación.

Quedan incluidos dentro de este ámbito de protección todos los edificios existentes en el todo el área delimitada como casco histórico en el plano de ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano», sin perjuicio de la posible ampliación de este ámbito por el Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico al que se refiere el art. 8.

Artículo 89. Régimen de protección.

Los bienes inmuebles incluidos en este ámbito están tutelados por la Administración competente en materia de protección de los bienes culturales de acuerdo con lo establecido en el art. 20 y siguientes del Título II de la Ley del Patrimonio Histórico Español, sin perjuicio de las determinaciones que se establecen a continuación para la edificación catalogada.

Artículo 90. Grados de protección.

En cumplimiento del art. 25 de la Ley del Suelo y de los arts. 86 y 87 de su Reglamento de Planeamiento, y con objeto de establecer una especial protección sobre aquellos elementos urbanos; edificios, jardines y construcciones en general que tienen especial interés histórico-artístico, monumental o morfológico. Se incluye en las presentes Normas la catalogación de varios elementos, y se establecen, con este fin, los siguientes grupos, a cada uno de los cuales corresponde un determinado grado de protección.

Artículo 91. Protección integral.

Los elementos así catalogados quedan sometidos al régimen que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece para ellos.

Tales elementos se someten a protección integral, régimen de conservación estricta que supone su total mantenimiento, consolidando el estado actual, sin alteraciones de ningún tipo ni en su aspecto exterior, ni en el interior.

Las obras a llevar a cabo en ellos estarán tan solo justificadas por la necesidad de reposición y/o restauración de elementos, o por la absoluta necesidad de modernizar sus instalaciones.

Artículo 92. Protección tipológica.

Se consideran elementos de protección tipológica aquellas edificaciones que por su especial calidad compositiva, su significación histórica o su uso singular caracterizan fuertemente su entorno, por el contraste y la ruptura que suponen dentro de la morfología urbana de Jimena.

Quedan sometidos al régimen de conservación que supone el mantenimiento de su estructura y disposición general, su aspecto exterior, y los elementos arquitectónicos característicos tales como patios escaleras, huecos de fachada, cerramientos etc., pudiéndose llevar a cabo, sin embargo, aquellas obras que no afecten a tales elementos.

Artículo 93. Protección ambiental.

Son aquellos que defienden morfológicamente las diversas zonas del tejido urbano del núcleo, por su repetición compositiva de fachadas, tipología de ocupación parcelaria,

etc., define en consecuencia el entorno urbano y su desaparición supondría un grave quebranto de aquel.

Se permitirán obras de reforma interior, de conservación y mejora, siempre que no afecten sustancialmente los valores por los que se han incluido en este grupo y que son:

- Situación peculiar en su entorno.
- Ocupación y volumen adecuados.
- Mantenimiento de los espacios libres privados.
- Integración en el entorno.
- Composición de fachada.

Podrán proponerse sustituciones de estos edificios siempre que supongan una notable mejora en la escena urbana y que mantengan los valores antes mencionados.

TÍTULO VIII

NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

Régimen Urbanístico

Artículo 94. Consideraciones generales.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que se señalen a cada una de las distintas zonas en la que se subdivide.

El suelo no urbanizable del termino municipal de Jimena queda definido en el plano de Ordenación, titulado «Territorio. Clasificación del Suelo».

Artículo 95. Clases de Suelo No Urbanizable.

De conformidad con el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén y el Parque Natural de Sierra Mágina, dentro de la clasificación de Suelo Urbanizable, se establecen las siguientes categorías de grado:

- De Protección Especial Integral.
 - * Yacimientos de interés científico arqueológico y cultural.
 - * Zonas de vegetación natural.
 - * Arbolado autóctono.
- De Protección Especial Compatible.
 - * Repoblaciones de coníferas.
 - * Zonas de interés paisajístico.
 - * Regadíos de huerta.
- De Protección General.
 - * Márgenes fluviales. Carreteras y vías agropecuarias.
 - * Resto del suelo agrícola.
- De Protección Especial.
- Suelo no urbanizable sin protección específica.

Artículo 96. Condiciones que deben cumplirse para edificar.

En el suelo no urbanizable solo se podrá edificar en los casos siguientes:

- Construcciones ligadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la mencionada actividad y que se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio o la Consejería de Agricultura.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. (Procedimiento: Art. 43.3 Ley del Suelo T. R. y 44 y 45 Reglamento de Gestión Urbanística).

- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 97. Definición de núcleo de población.

De acuerdo con el art. 85.2 de L.S., se entenderá formado núcleo de población cuando se cumplan al menos una de las siguientes situaciones:

- Todo asentamiento urbano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de alumbrado público, red de suministro de aguas, red de saneamiento, sistemas de accesos viarios, etc., que son características de las áreas urbanas.

- Que la distancia mínima entre la edificación proyectada a cualquiera existente sea inferior a 200 m, medida la distancia en línea recta.

- Se edifique más de una vivienda por parcela, salvo en explotaciones comunitarias.

Artículo 98. Actuaciones sujetas a licencia urbanística.

Todas aquellas previstas en los arts. 178 de la LS y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. (RDU), así como las siguientes:

1. Tala o destrucción por otros medios de árboles.
2. Carteles de propaganda o cualquier artefacto con fines publicitarios.
3. Actividades recreativas, naturales o deportivas en el medio rural (campings, piscinas, bares, etc.).
4. Actividades extractivas o mineras.
5. Infraestructuras de todas clases así como instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento, excepto aquellas que se contemplan en el Decreto-ley 52/1962, de 29 de noviembre.
6. Instalaciones y tendidos eléctricos.
7. Vertederos y depósitos de residuos o deshechos.
8. Obras para la realización de captaciones de agua.

Artículo 99. Condiciones de las actuaciones y la edificación,

Las actuaciones en suelo no urbanizable se ajustarán a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento; las edificaciones se deberán adaptar en lo básico a las condiciones de paisaje abierto y natural que fija el art. 73 de la LS.

Cuando estas Normas Urbanísticas no contengan determinaciones oportunas y detalladas sobre la actuación en cuestión se ajustará a lo dispuesto por las Normas de Protección del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

En todos los casos la edificación deberá cumplir las siguientes normas:

1. Serán exentas, con retranqueos a linderos de parcela superiores a la altura de la edificación y no inferiores a 10.00 mts.

2. El número de plantas sobre rasante será como máximo de 2, para edificios de interés social y utilidad pública se aplica el mismo criterio no pudiendo sobrepasarse los 7 m de altura en cualquier caso.

3. La parcela mínima edificable será de 5.000 m² para regadío y 10.000 m² para seco. Así como de 25.000 m² para áreas forestales o de monte.

4. En caso de solicitud de licencias para/por más de dos parcelas colindantes se requerirá la autorización entendiéndose que existe peligro de formación de núcleo de población.

5. El Excmo. Ayuntamiento de Jimena velará por que las construcciones en explotaciones agrícolas se ajusten a la naturaleza y destino de la finca en sus características, uso y dimensiones, previo a la concesión de licencia de obras, recabará la

documentación oficial que permita comprobar fehacientemente el cumplimiento de estos extremos e igualmente exigirá que se separen un mínimo de 2 km de la línea de borde del suelo urbano.

Artículo 100. Parcelaciones rústicas.

El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística y edificación de viviendas. Aquellas divisiones o segregaciones de terrenos que se produzcan serán denegadas cuando a juicio del Ayuntamiento exista la posibilidad de formación de núcleo de población, según lo establecido en estas Normas.

Solo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y que garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal.

En los títulos de venta de estas parcelas deberá hacerse constar la condición de «No Urbanizable», su destino exclusivamente agrario, las limitaciones y compromisos de parcela indivisible, en su caso.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Integral

Artículo 101. Ámbito.

Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores científicos y culturales, exigen la limitación de usos y actividades que pueden suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

Se aplica a los numerosos yacimientos de interés científico que hay en Jimena, bien arqueológico o antropológico que tengan especial interés para estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existen indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen alteración del medio deberá ser informada por la Comisión Provincial de Urbanismo, quien recabará el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Igualmente tendrán esta consideración todas aquellas zonas de vegetación autóctona.

Artículo 102. Actividades prohibidas.

Se consideran actividades o usos que implican alteración del medio los movimientos de tierras, ampliaciones de edificaciones existentes, demoliciones y obras de nueva planta, así como talas de arbolado, cerramientos o vallados, captaciones de agua, extracciones mineras, obras de protección hidrológica o cualquier otra que suponen daño alguno para el yacimiento.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse al Ayuntamiento, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que tome las medidas protectoras oportunas.

Se prohíben igualmente aquellas actividades consistentes en tala de arbolado y vegetación autóctonas.

De la misma forma, se prohíben todas las actividades que también lo son en los espacios definidos como de Protección Especial Compatible y Protección General.

Artículo 103. Yacimientos de interés científico.

La protección en cuestión, se referirá a las delimitaciones que a continuación se expresan:

1. Delimitación literal y gráfica existente en los expedientes de la Consejería de Cultura. Delegación de Jaén.

2. Delimitación gráfica en planos Esc. 1:10.000.

Estas dos delimitaciones han de entenderse por este orden de importancia.

Independientemente de lo contenido en estas Normas, se observará la Normativa del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Jaén en lo referente a los yacimientos de interés científico y complejos serranos de interés ambiental.

CAPÍTULO TERCERO

Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Compatible

Artículo 104. Ámbito.

Tienen esta consideración aquellos ámbitos naturales identificados en el Catálogo de Espacios Protegidos del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Jaén, que por su valor ecológico paisajístico o productivo, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resulten compatibles con mantenimiento de sus características y valores protegidos.

El ámbito de protección especial incluye a todos aquellos espacios con repoblación de coníferas, zonas de interés paisajístico y zonas de regadíos de huerta.

Artículo 105. Acciones prohibidas y permitidas.

En todos estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que impliquen transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculables a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que impliquen transformación del uso forestal del suelo requeriría estudio ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será indispensable la aportación de Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con explotaciones mineras, deberán contar siempre con la declaración de utilidad Pública y Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas, con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No implicar ninguna alteración de cobertura arbórea ni la topografía del terreno.
- Que no suponga restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo la aportación de Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales según norma 26.

h) Viviendas familiares aisladas ligadas a usos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. Se denegará licencia si concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación está a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación de uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento de la vivienda se encontrara en espacio protegido.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición de vivienda agraria.

Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo con la Norma 22. Cuando se trate de infraestructuras energéticas, hidráulicas, saneamiento, abastecimiento o vinculadas será preceptiva la aportación de un estudio de impacto ambiental.

CAPÍTULO CUARTO

Normas para el Suelo No Urbanizable de Protección General

Artículo 106. Protección de Cauces Públicos, Recursos Hidrológicos Riberas.

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

- Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo especificado en el apartado anterior.

Así la tala de árboles existentes en estos ámbitos queda prohibida expresamente.

- No se autorizará la construcción de edificaciones destinadas a uso de vivienda o agropecuarias a una distancia inferior a 100 m desde el borde del cauce público excepto en las zonas que los planos de ordenación así autoricen.

- Los vertidos a cauces públicos deberán ajustarse a las condiciones y requisitos de depuración que establece el Reglamento de policía de Aguas y sus Cauces, a cuyo efecto y en garantía de su cumplimiento deberán ser previamente informados y autorizados por la Comisaría de Aguas.

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 107. Solicitud de licencia.

- En todo caso las solicitudes de licencia para actividades generales de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para su autorización; en aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.

Artículo 108. Protección de Carreteras y Vías Pecuarias.

- A los efectos y con las magnitudes establecidas en la vigente legislación sobre carreteras Ley 25/1988, de 29 de julio, y su Reglamento 1812/1994, de 2 de septiembre, se fija la siguiente reglamentación para la concesión de licencia de obras:

a) En la zona de afección definida por una distancia de 30 m desde la arista de explanación, se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que depende la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

b) A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación hasta la cual quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de aquellas, que deberá ser debidamente autorizadas. En las carreteras del término municipal de Jimena esta línea se situará a 18 m de la línea exterior de la calzada.

- En las vías pecuarias y caminos vecinales existentes en el término municipal de Jimena, no se autorizará la construcción de edificaciones a una distancia inferior a 15 m desde el borde de la vía, incluidos los cercados de cualquier tipo.

Artículo 109. Zonas.

El suelo no urbanizable se divide en varias zonas en función de las distintas medidas precisas establecidas por el presente planeamiento para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, así como de los canales de comunicación infraestructurales.

Se clasificarán como zonas de protección especial aquellos terrenos que poseen valor arqueológico, forestal, agrícola o en los que existan ecosistemas de gran interés y fragilidad.

Artículo 110. Actividades y usos permitidos.

En estos terrenos se prohíben los movimientos de tierras, corta de árboles o cualquier otro uso en pugna con el motivo de su protección, permitiéndose exclusivamente a aquellas actividades reguladas por los organismos competentes en cada materia concreta.

En cualquier caso sólo se autorizarán aquellas actividades directamente vinculadas a emplazamientos concretos y siempre que sean directamente promocionadas por la Administración, sin que se autoricen edificaciones destinadas a viviendas.

Artículo 111. Protección de Cauces Públicos, recursos hidrológicos, carreteras y vías pecuarias.

En todas las urbanizaciones o edificaciones que lindan con zonas de cauce público, lagos y embalses, la zona de 20 metros de anchura desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea natural del terreno en los cauces, deberá dedicarse a espacios libres de uso público. Y respetar las disposiciones de la Ley de Protección de Cauces Públicos y recursos hidrológicos así como la Ley de Carreteras.

CAPÍTULO QUINTO

Normas para el Suelo No Urbanizable Especial

Artículo 112. Ámbito de aplicación.

Se clasifican así aquellos terrenos delimitados en los planos de ordenación situados en las laderas adyacentes al camino de Cánava. En ellos se permitirá la edificación residencial de carácter unifamiliar con las condiciones que se dictan en los siguientes artículos.

Se establecerán las oportunas medidas transitorias en cuanto a la obligatoriedad de la calificación de este suelo como Suelo Urbano en función de su grado de consolidación durante la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 113. Condiciones de la Edificación.

1. Parcela: La parcela mínima se establece en 1.500 m² con un ancho mínimo de 30 m.
2. Retranqueos: La edificación deberá retirarse del frente de parcela una distancia de 20 m, contados hasta el eje del Camino de Cánava. Así mismo deberá separarse de los linderos un mínimo de 6 m.

3. Condiciones de Uso: Se permite exclusivamente el uso residencial.
4. Tipología: La vivienda será del tipo Unifamiliar Aislada.
5. Altura: La altura máxima será de 6,5 m y 2 plantas.
6. Condiciones estéticas: La edificación se construirá con elementos y materiales tradicionales. La cubierta será de teja árabe y los acabados de fachada estucos, enfoscados, etc., en colores claros, o encalados, prohibiéndose los aplacados de fachada a base de materiales cerámicos.

Artículo 114. Infraestructuras.

La ejecución de las infraestructuras necesarias como redes de abastecimiento de agua y saneamiento, correrán por cuenta de los propietarios siguiendo en todo momento las indicaciones de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Jimena, debiendo conectar así mismo las acometidas en los puntos que se indiquen, una vez que el suelo sea recalificado como urbano y se ejecuten las redes generales.

Artículo 115. Cesiones.

Los propietarios deberán ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento, y en el momento de la ejecución de la urbanización de cada parcela, una franja de terreno con un ancho mínimo de 5 m situada a lo largo del Camino de Cánava.

Artículo 116. Disposiciones transitorias.

Por todo ello, se establecen en este artículo las siguientes condiciones que deberán darse para que este suelo pueda recalificarse como Suelo Urbano.

- Esta recalificación procederá cuando se consolide en un 50%, entendiendo esta proporción en aquella superficie de parcelas edificadas, con respecto a la totalidad de la superficie del suelo clasificado.

- En el momento de la consolidación a que se refiere el apartado anterior se deberá promover una revisión de las presentes Normas Subsidiarias con el fin de calificar este suelo como urbano.

- A partir de la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias se concede un plazo de dos años para que los propietarios se acojan a las medidas que se establezcan en la normativa en cuanto a la realización de acometidas de infraestructura a la red municipal y costear la urbanización correspondiente.

- El suelo no consolidado en este momento deberá acogerse a las determinaciones que la Normativa indique en relación a las figuras propuestas, ya sean Unidades de Actuación, reparcelación o proyectos de urbanización.

CAPÍTULO SEXTO**Normas para el Suelo No Urbanizable Sin Protección Específica****Artículo 117. Suelo no urbanizable sin protección específica**

En este tipo de suelo serán de aplicación los artículos núms. 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 118. Epílogo.

Por último para una mayor protección del paisaje, el Ayuntamiento podrá negar o condicionar la concesión de licencias para edificaciones que se pretendan realizar en lugares de interés paisajístico, así considera que en el emplazamiento o disposición de los volúmenes que se proyectan perturba las características propias del paisaje.

Jaén, 8 de septiembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.