

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 27 de noviembre 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 3 de febrero de 2000, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Noalejo y su normativa urbanística.

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Noalejo, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de febrero de 2000. Dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén núm. 52, de 4 de marzo de 2000, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 22 de agosto de 2014 y núm. 6199, 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 de 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 sólo 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 Noalejo 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 Noalejo, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 3 de febrero de 2000, en los términos que se contiene en el siguiente Anexo.

ANEXO 1: NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO I

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

TÍTULO 1

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación.

1.1.1. Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias (NN.SS.), constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Noalejo. Definen y regulan el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

1.1.2. Finalidad de las normas subsidiarias.

Las NN.SS. tienen por objeto, mediante elaboración del correspondiente Texto Refundido, la ordenación integral del territorio urbano y rural del término municipal de Noalejo. Para ello y según lo especificado en el apdo. a) del art. 91 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.P.), se clasificará el suelo en Urbano y No Urbanizable, delimitando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.

Con ellas se pretende conseguir el desarrollo más adecuado del municipio así como solucionar los problemas urbanísticos que le afectan, sin que por ello se alteren los valores propios y fundamentales del mismo. Igualmente con la redacción de estas NN.SS. se adapta el contenido jurídico de planeamiento al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.) en cuanto a la clasificación del suelo, derechos de edificación, etc.

1.1.3. Ámbito territorial.

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

La aplicación de las presentes NN.SS. corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Noalejo, subrogándose en su caso (disciplina, inspección,...) a la Delegación de Obras Públicas de Jaén, de acuerdo con la Normativa Legal Vigente.

1.1.4. Interpretación.

Las previsiones contenidas en estas NN.SS. de 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.

1.1.5. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación contenidas en estas NN.SS. así como en cualquier otra normativa aprobada con arreglo a las mismas, 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.

1.2. Vigencia de las normas subsidiarias.

1.2.1. Vigencia.

Las NN.SS. tendrán vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el art. 125 de la L.S. La alteración del contenido de las NN.SS. podrá llevarse a cabo mediante la

revisión de las mismas o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, legalmente tramitadas y aprobadas, y conforme a las determinaciones que se exponen en los artículos siguientes.

1.2.2. Revisión.

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

1. Cuando por cualquier circunstancia, se 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 disponible para urbanizar al haberse ejecutado al menos un 75% del previsto.

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

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

1.2.3. Modificaciones.

Las alteraciones de las NN.SS. que no supongan los determinantes incluidos en el artículo anterior se considerarán modificaciones de las mismas, aún cuando la alteración lleve aparejados cambios aislados en la clasificación o calificación de suelo. Las modificaciones deberán someterse a lo dispuesto en los artículos 128, 129 y 130 de la L.S., si tendieran a incrementar el volumen edificable o tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas Subsidiarias. Las modificaciones que se llevaren a efecto deberán 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.

1.3. Desarrollo de las normas subsidiarias.

1.3.1. Desarrollo en suelo urbano.

El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará en función del art. 94 del R.P. a través de:

1. Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones contenidas en las NN.SS. se redactarán Planes Especiales de acuerdo con las finalidades expresadas en los arts. 84 y siguientes de la L.S. y en el Capítulo IX del R.P.

2. Estudios de Detalle.

Se redactarán Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las NN.SS. para el Suelo Urbano.

Su contenido mantendrá las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio y tendrá por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las NN.SS.

Respecto al señalamiento de alineaciones y rasantes el Estudio de Detalle hay que tener en cuenta:

- Estas alineaciones y rasantes se limitarán a las vías de red de comunicaciones definidas en estas Normas.

- No se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco el reajuste o adaptación podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas a los solares que resulten después del reajuste o adaptación.

Respecto a la ordenación de volúmenes el Estudio de Detalle no podrá suponer:

- Aumento de los volúmenes previstos por las NN.SS.

- Aumento de la ocupación de suelo.

- Aumento de alturas máximas.
- Incremento de la densidad de población establecida en la normativa.
- Alteración del uso exclusivo o predominante asignado por las NN.SS.

En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

3. Ejecución de Los Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle se llevarán a la práctica mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, los cuales detallarán y programarán las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto al del autor del proyecto.

1.3.2. Desarrollo en suelo no urbanizable.

Podrán redactarse Planes Especiales que no alteren las disposiciones de estas Normas.

1.4. Régimen urbanístico de las normas subsidiarias.

1.4.1. Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

1.4.1.1. Sistemas Generales.

1.4.1.1.a. Definición.

Se consideran Sistemas Generales aquellos sistemas que sirven para definir la Estructura General y Orgánica del territorio municipal.

Los Sistemas Generales que afectan al municipio de Noalejo 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 L.S. y el Reglamento que la desarrolla.

1.4.1.1.b. 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.

1.4.1.1.c. Clases.

Los sistemas generales previstos y regulados por las NN.SS., son, conforme a lo dispuesto en los artículos 72.2. b) de la L.S. y 25 del R.P., los siguientes:

1. Sistema General de Comunicaciones.
2. Sistema General de Espacios Libres.
3. Sistema General de Equipamiento Comunitario.
4. Sistema General de Servicios Urbanos.

1.4.1.1.d. Sistema General de Comunicaciones.

Se integran en este apartado no solo los espacios reservados para las redes ferroviarias y viarias, ya sean de carácter nacional, regional o comarcal, sino también, las áreas de acceso al mismo así como las instalaciones relacionadas con dichas redes. Su finalidad es mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad del municipio de Noalejo.

En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 51/1.974 de 19 diciembre y Reglamentos.

Tipos de vías:

1. Vías urbanas. Vías fundamentales para la Estructura Urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y sectores urbanos que relaciona.
2. Vías interurbanas. Vías de tráfico que conectan núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso o paso al área urbana.

1.4.1.1.e. Sistema General de Áreas Libres.

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

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería, mobiliario urbano 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

m²), admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al cinco por ciento de la superficie total del parque ya ejecutado y no superen una altura de 7 metros.

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

1.4.1.1.f. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Está formado por todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

- Educación: centros en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
- Deportivos: instalaciones destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto y otros deportes, 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.

1.4.1.1.g. 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.

1.4.1.1.h. Regulación de los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales (arts. 82.2 a), 83.2, 84.2 a) y 142.5 de la L.S.).

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.

1.4.1.1.i. Procedimiento para obtención de suelo destinado a Sistemas Generales.

La transmisión a la Entidad Local de la propiedad de los terrenos destinados a Sistemas Generales que sean en la actualidad de titularidad privada, se podrá efectuar:

1. Mediante los instrumentos previstos por el Reglamento de Gestión, a través de Expropiación Forzosa.
2. 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.

1.4.1.2. Sistemas Complementarios o Locales.

1.4.1.2.a. Definición.

Serán aquellos que, con independencia de los 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 debiendo estar al servicio directo del sector o zona en que se encuadren.

1.4.1.2.b. 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.

1.4.1.2.c. 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 L.S. y en el R.P., así como en el anexo contenido en este.

1.4.1.3. Planes Parciales y Especiales.

Los Planes Parciales o Especiales que se pudieran desarrollar con motivo de la modificación puntual de las presentes 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.

1.4.1.4. Ampliación de Equipamiento y Servicios.

El Ayuntamiento podrá en todo momento, acordar la ampliación de alguno de los equipamientos o servicios generales existentes o introducir otros nuevos por causas debidamente justificadas en base al bienestar de la colectividad. Tales ampliaciones deberán ser cuantitativamente adecuadas a la escala poblacional de la localidad, sin que sea preceptivo para ello la Modificación de las presentes Normas.

1.4.2. Clasificación del suelo en zonas según el régimen jurídico.

1.4.2.1. Clasificación del Suelo.

Las presentes NN.SS. clasifican el suelo del término municipal de Noalejo, según lo dispuesto en el art. 77 de la L.S., en:

1. Suelo Urbano.
2. Suelo No Urbanizable.

1.4.2.2. Determinaciones generales y régimen jurídico aplicable para el suelo urbano.

Se clasifica como Suelo Urbano aquellos terrenos que presentan ese tipo de situación en el momento de redacción de las NN.SS., bien porque poseen servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica) con características adecuadas a la edificación existente o a la que se vaya a construir, bien porque el grado de consolidación sea lo suficientemente fuerte. Se incluyen también aquellos terrenos que en la ejecución de las presentes Normas lleguen a disponer de tales servicios y grado de consolidación (art. 10.b. L.S.).

1.4.2.3. Determinaciones generales y régimen jurídico aplicable para el Suelo Apto para Urbanizar.

Se incluirán en la clase de Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que, conforme al modelo de utilización de suelo a largo plazo, con motivo de la modificación puntual de las presentes NN.SS. se declaren aptos para cubrir las necesidades de nuevos asentamientos de población y actividades que se presenten en el tiempo así como los elementos necesarios de los Sistemas Generales definidos en el apartado 1.4.1 del Título I de las presentes Normas.

1.4.2.4. Determinaciones generales y régimen jurídico aplicable para el Suelo No Urbanizable.

Constituye el Suelo No Urbanizable los terrenos que el planeamiento general no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores (art. 12 de la L.S.) estando definido su régimen jurídico en el Título I, Capítulo II, sección I de la L.S.

1.4.2.5. 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.

Artículo 14 de la L.S.:

«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 planeamiento, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.»

El suelo Apto para Urbanizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se redacte y apruebe el Plan Parcial correspondiente.

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

En caso de incumplimiento de plazos de edificación o urbanización o planeamiento de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, será de aplicación el régimen de expropiación o venta forzosa recogido en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª.3 del mencionado Texto Refundido.

1.4.2.6. Parcelas afectadas por varias determinaciones.

En el caso de existir parcelas afectadas por varias determinaciones serán de aplicación las condiciones más restrictivas de estas regulaciones.

1.4.2.7. Inspección urbanística.

Las distintas competencias en la inspección urbanística se efectuarán según lo dispuesto en el artículo 260 de la L.S.

1.4.3. División del suelo en zonas según la calificación urbanística.

1.4.3.1. Suelo Urbano.

El Suelo Urbano será calificado en función del uso predominante que se le otorgue. Así pues definimos los siguientes usos:

1. Residencial:

- Vivienda unifamiliar.

2. Garage-aparcamientos:

- Anexo a vivienda unifamiliar.

- En parcela interior.

- En sótanos y plantas bajas de viviendas.

- Talleres de automóviles

- Estaciones de Servicio.

3. Artesanía.

- Taller doméstico.

- Talleres de Servicio.

- Talleres artesanales.

4. Industria.

5. Almacenes.

6. Hostalero y Hostelería.

7. Comercio.

- Local comercial en planta baja.

- Local comercial en planta baja y primera.

- Comercio agrupado en planta baja y primera.

- Comercio sin limitación.

8. Oficinas.

- Oficinas profesionales anejas a la vivienda.

- Oficinas de las distintas Administraciones Públicas bien en parte del edificio bien en edificio exclusivo.

- Oficinas sin límites.

9. Ocio.

- Salas de espectáculos.

- Salas de recreo, reunión y turismo (discotecas, salas de fiesta, bingos, etc.)

10. Religioso.

11. Cultural.

12. Docente.

13. Deportivo.

14. Sanitario.

15. Espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos.

La interpretación del uso será asignada a la relación anterior por el Ayuntamiento.

1.4.3.2. Suelo No Urbanizable.

1. Uso agroganadero.
2. Uso forestal.
3. Uso recreativo.
4. Infraestructura y Servicios Generales.
5. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
5. Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
6. Residencia Rural.

1.5. Características generales de las obras de urbanización.**1.5.1. GENERALIDADES. CONCEPTO Y CONTENIDO.**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de las presentes Normas, y en suelo apto para urbanizar, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización las obras contenidas en los arts. 53.2 y 70 del R.P.:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits, generados en los sistemas generales de infraestructuras de la ciudad por razón del incremento en la demanda que puede suponer la actuación.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de estas Normas, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

1.5.2. Condiciones generales.

1. En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o a las edificaciones.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones de las Normas en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá tramitarse y aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

1.5.3. Condiciones específicas para la redacción de proyectos de urbanización.**1.5.3.1. Redes de Infraestructura.**

Sólo consideramos en las presentes Ordenanzas aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

1.5.3.2. Abastecimiento de agua.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas son:

1. Para los sectores definidos con uso global residencial o terciario, habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo medio diario por un coeficiente mínimo de 2'4.

2. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 40 m³/Ha (4 l/m²/día) .

3. Las bocas de riego serán las homologadas por el Servicio de Obras suministrador de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. La distancia entre las bocas de riego se justificará (en función de la presión de red) de forma que la cobertura del área sea total.

4. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Ayuntamiento. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles.

5. En el dimensionamiento de la red de hidrantes se considerarán las hipótesis y condiciones de partida de la Norma Básica de edificación sobre Protección Contra Incendios en los Edificios.

6. Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc.).

7. El tipo de red y las características de los materiales, en general, se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por el Servicio de Obras, encargada del abastecimiento.

1.5.3.3. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

La Red de Saneamiento de los Proyectos de Urbanización se ajustará a los siguientes criterios:

1. Se podrá optar por el sistema unitario, sin embargo, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir ríos, arroyos, ramblas o acequias con capacidad suficiente, a los que puedan evacuarse las aguas de lluvia, se utilizará el sistema separativo, a juicio del proyectista.

2. La sección mínima de alcantarillado será de 0.30 m de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3.00 m por segundo.

3. La pendiente normal no será inferior al 0.5% Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0.6. m/s.

4. En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medios y máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según NTE.

5. Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

6. Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0.25 m y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores. En caso de no poder verter directamente a un pozo de registro ubicado próximo se conducirán las aguas residuales desde el punto de acometida, donde se dispondrá de una arqueta de diámetro mínimo de 0.30 m hasta el pozo de registro más próximo conectando ambos con una tubería independiente de la red general de colectores.

7. Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

8. Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustará a los criterios adoptados y explicitados por el Ayuntamiento.

1.5.3.4. Suministro de energía eléctrica.

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación del alumbrado público. Estas instalaciones se atenderá a las condiciones siguientes:

1. El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación).

2. Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, según los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para baja Tensión.

3. El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que desarrolle la instalación.

4. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo.

5. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustará a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas de las presentes NN.SS. o planes que las desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre las vías públicas.

6. Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso de suministro con la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.

7. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrónicas vigentes y a las normas e instrucciones que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento de Noalejo. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologadas por el Ayuntamiento.

1.5.3.5. Sistema rodado. Estándares de diseño.

Con estas Normas se establece la siguiente jerarquización (en función de su especialización) de las vías urbanas de tráfico rodado.

1. Carreteras y enlaces nacionales. Constituyen los elementos de comunicación que soportan los tráficos de carácter nacional, provincial o comarcal. Su proyecto y construcción compete a la Administración Central o Autónoma (Junta de Andalucía) y, en su caso, a la Excm. Diputación Provincial de Jaén.

2. Red arterial o primaria. Es la red viaria principal del municipio. Esta formada por el conjunto de accesos que conectan con la red nacional de carreteras y por los tramos de penetración que, articulados con la red nacional, tienen continuidad con la secundaria.

Los accesos suponen ejes de relación de la ciudad con el resto del territorio en tanto que, las circunvalaciones establecen una continuidad de los itinerarios nacionales y distribuyen los tráficos exteriores con origen o destino en la ciudad.

3. Distribuidores secundarios. Desde el punto de vista del tráfico rodado, esta red complementa a la primera y su función es la de conectar las manzanas residenciales o terciarias entre sí o con la red principal. Está constituida por el conjunto de vías urbanas que recogen los flujos de tráficos que procedentes de otros núcleos penetran por carreteras comarcales, provinciales o municipales. Su diseño y ejecución son de responsabilidad municipal.

4. Distribuidores locales. Red constituida por vías públicas en distritos o sectores del núcleo de Noalejo, y que conectan los flujos circulatorios internos con la red de distribuidores secundarios. Su diseño, construcción y reserva de suelo son responsabilidad municipal. Del viario resultante de las distintas áreas semiconsolidadas, tal responsabilidad corresponderá a los distintos promotores afectados.

5. Vías de acceso. Son las que dan acceso inmediato y directo a las edificaciones o parcelas edificables a las que están íntimamente ligadas en el diseño. Su reserva y construcción son normalmente responsabilidad de los promotores de las edificaciones.

Las calles a ejecutar en virtud del desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias tendrán el ancho que se establece en el correspondiente plano de alineaciones, o el que fije el planeamiento de desarrollo correspondiente (Plan Parcial, E.D., etc.) Todas ellas dispondrán de acerado completo de, al menos, 1 m de ancho en cada lateral, no siendo menor del 10% del ancho de la calle. Las aceras solamente se podrán suprimir en calles peatonales o de ancho inferior a 5 m

1.5.3.6. Restauración ambiental y paisajística.

Se deberá incluir un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de Actuación, en el que se hará especial énfasis en la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, así como la descripción detallada de los métodos de implantación, diseño y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrá que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona, así como la conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

TÍTULO 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. Información urbanística.

Cualquier ciudadano podrá solicitar la información urbanística que necesite.

Las peticiones de información urbanística deberán ir suscritas por el interesado y dirigidas al Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento (art. 165 R.P.).

Esta información, que es obligatoria, no será 2.2.2.b toda vez que el Ayuntamiento se reserva los criterios oportunos para la modificación o revisión de las presentes Normas en las condiciones ya señaladas.

Sí será vinculante la correspondiente Cédula Urbanística.

2.2. Disposiciones generales sobre licencias.

2.2.1. Actos sujetos a licencia.

A los efectos de las presentes NN.SS., se entenderá sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se refieren con carácter enunciativo, así como los descritos en el art. 242 de la L.S.

2.2.1.1. Licencia de nueva planta.

A. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.

B. Obras de construcción de instalaciones de toda clase, particulares, de concesiones de servicios públicos o de la Administración.

C. Obras e instalaciones que hayan de realizarse con carácter provisional.

2.2.1.2. Licencia de ampliación, modificación o reforma.

A. Obras de ampliación de edificación de todas clases.

B. Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.

C. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.

D. Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.

E. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones de todas clases.

F. Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas clases.

G. Obra de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

H. Obra de cercado y cerramiento de parcelas o solares en sus lindes.

2.2.1.3. Licencia de transformación, uso o cambio de uso.

A. La primera ocupación de toda clase de edificaciones.

B. La nueva ocupación o utilización de las edificaciones cuando se realicen edificaciones sobre la que se obtuvo Licencia de Primera Ocupación.

- C. La nueva ocupación o utilización de las instalaciones de todas clases.
 - D. El uso del suelo sobre las edificaciones de todas clases.
 - E. El uso del suelo sobre las instalaciones de todas clases.
 - F. La modificación del uso de las edificaciones.
 - G. La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.
- 2.2.1.4. Licencia de demolición.
- A. La demolición total o parcial de edificaciones o instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - B. La demolición de instalaciones de todas clases.
- 2.2.1.5. Licencia de urbanización y parcelación.
- A. Las segregaciones de parcelas.
 - B. Las agregaciones de parcelas.
 - C. Las parcelaciones urbanísticas.
 - D. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
 - E. Los movimientos de tierra tales como desmontes, explotación y terraplenado; salvo que tales actos estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
 - F. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
 - G. La corta de árboles en Suelo Urbano.
- 2.2.1.6. Licencia de legalización.
- A. Edificaciones carentes de permisos o licencias aunque legalizables.
- 2.2.1.7. Licencia de apertura de establecimientos públicos.
- Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2.414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de marzo de 1.963, así como en la circular de los Servicios Centrales de la Agencia del Medio Ambiente de la Junta de Andalucía sobre Documentos y Requisitos que debe reunir un Expediente de Solicitud de Licencia Municipal para establecer una actividad.
- 2.2.1.8. Otros.
- A. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - B. Cualquier otro acto que imponga modificación del status urbanístico de la edificación.
- 2.2.2. Régimen general de licencias.
- 2.2.2.1. Conocimiento y competencia.
- De acuerdo con lo previsto en la legislación de Régimen Local, compete al Sr. Alcalde-Presidente o en su caso, la Comisión de Gobierno, salvo en los casos previstos en la L.S.
- El ejercicio de la facultad a que se refiere el anterior párrafo en la esfera municipal, corresponde a los órganos municipales que en cada momento establezca la legislación vigente al efecto.
- En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de la L.S. así como de los Reglamentos que la desarrollen, ni en contra de las prescripciones contenidas en estas NN.SS.
- 2.2.2.2. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia.
- 2.2.2.2.a. Contenido de la solicitud de licencia.
1. Las solicitudes se formularán, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente con las siguientes condiciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.

b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establece en la Normativa General de estas Normas.

e) Lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

2.2.2.2.b. Documentación necesaria para la solicitud de licencia.

* De obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

b) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

c) Proyecto técnico por duplicado, excepto en los supuestos en que el Ayuntamiento exija mayor número de ejemplares, visado por el Colegio Oficial competente.

d) Si las obras para las cuales se solicite licencia comporta la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmante o rebajes de tierra, se presentará documento acreditativo de que el peticionario se compromete a no iniciar las obras sin que sean presentados los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b), c) y d) del párrafo 1 del artículo anterior, y cualquiera otros que por las características de la obra fueran necesarios.

2. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos exigidos por el Colegio Oficial competente.

3. Cuando las obras proyectadas sean de ampliación o reforma, que afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este artículo, deberán aportarse los que establecen las Leyes y Ordenanzas que regulan los aspectos de seguridad de la construcción.

4. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo de elementos de interés, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como en las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en ese artículo, se cumplirán las establecidas en la Normativa específica de aplicación.

* De obras menores.

1. Las solicitudes de licencia de obras menores irán acompañada en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión, situación y valor.

2. En los supuestos regulados en el párrafo 3 se requerirá además, cuando así se indica, que cumpla con uno o ambos de los preceptos siguientes, que designaremos por (P) y (D) respectivamente:

a) Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo (P).

b) Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional (D).

3. Tendrán consideración de obras menores las que con tal carácter se definan en cualquier disposición general, incluso en Ordenanzas de exacciones. En su defecto, serán obras menores las siguientes:

- a) Las realizadas en la vía pública, relacionadas con la edificación contigua, a las que se refiere el párrafo siguiente de este artículo.
- b) Las obras auxiliares de la construcción enunciadas en el párrafo 5 de este artículo.
- c) Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios a que se refiere el párrafo 6 de este artículo.
- d) Las obras en solares o patios, relacionadas en el párrafo 7 de este artículo.
- e) Todas aquellas a las que pueda ser aplicado el artículo 137.2 del vigente T.R.L.S.

4. Se incluyen en el apartado a) del párrafo anterior las siguientes obras:

a) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en la licencia de obras mayores.

- b) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- c) Colocación de toldos en plantas bajas con fachada a la vía pública.
- d) Instalación de marquesinas para comercios (P) y (D).

5. Se consideran obras auxiliares de la construcción las siguientes:

- a) Colocación de vallas o cercas de protección de obras (D).
- b) Construcción de puentes, andamios o similares (D).
- c) Ejecución de catas, pozos, y sondeos de explotación cuando aún no se hubiese otorgado licencia de obras.

d) Realce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P) y (D).

e) Acodalamiento de fachadas (D).

f) Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P) y (D).

g) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (P) y (D).

h) Construcción o instalación de barracas provisionales de obras.

6. Se incluyen como obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios las siguientes:

a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

b) Reparación de cubiertas y azoteas (D).

c) Pintura estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en Catálogos de interés histórico-artístico (D).

d) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

e) Colocación de rejas.

f) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

g) Construcción de pozos y fosas sépticas (D).

h) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes (D).

i) Cambio o reparación de elementos estructurales (P) y (D).

j) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P) y (D) sin perjuicio de acompañar además, los documentos exigidos por estas Ordenanzas.

k) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).

l) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P) y (D).

m) Construcción y modificación de escaparates e instalación de marquesinas en comercio (P) y (D).

n) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras (D).

ñ) Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).

o) Cubiertas ligeras, abiertas o cerradas lateralmente por tabiques de superficie no mayor de 50 m y cuya altura total no exceda de 5 m (P) y (D).

7. Se incluyen en el apartado d) del párrafo 3 las siguientes obras:
- a) Establecimiento de vallas y cercas definitivas (D).
 - b) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una plana y de menos de 50 m² de superficie total (D).
 - c) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ellos no se produzca variaciones en más de 1.5 m sobre el nivel de altura del terreno y menor de 2.20 m por debajo del mismo, en algún punto (D).

* De transformación, uso o cambio de uso.

1. Para las licencias de primera ocupación se exigirá el Certificado de Final de Obra, que se concederá previa inspección y comprobación de que las obras se ajustan al proyecto objeto de la licencia.

2. Con la solicitud de licencia para la alteración objetiva del uso de un edificio o parte de él, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.

- b) Plano de emplazamiento, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con relación a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que está situada. En este plano se indicará la orientación, la alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro de patio de manzana, caso de que lo haya, y se resaltarán si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

- c) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que estos se modifiquen substancialmente.

- d) Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que, en su caso, sea de aplicación

- e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas de prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

3. Cuando la solicitud de licencia para alterar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

* De demolición.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los documentos exigidos por el Colegio Profesional correspondiente para su visado.

* De obras de urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

- b) Proyecto técnico por duplicado, bien de urbanización, bien de obras ordinarias, según el supuesto que se trate, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

- c) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los exigidos por el Reglamento de Planeamiento para los proyectos de urbanización o los que sean objeto concreto del proyecto de obras ordinarias.

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos exigidos por el Colegio Profesional correspondiente.

* De parcelación.

1. Con la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia a la norma que establezca las condiciones, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación y se describan las parcelas resultantes con expresión de superficie y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación a la misma escala.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por duplicado.

* De movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no inferior a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetrías, la edificación y arbolado existente, los cauces de agua permanentes o no y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Planos de perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y las características de las obras a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar, y en la que deberá precisarse en qué fases o momento es indispensable la presencia en la obra del técnico director de la misma.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un informe geotécnico del terreno o solar cuando el volumen de terrenos a mover así lo aconseje para la seguridad de las personas, bienes, y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de las alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecutará por una empresa constructora competente.

* De legalización.

1. Documento del área afectada.

2. Este documento tendrá la forma y el contenido de un Proyecto de Legalización de la Edificación.

* Licencia de apertura.

1. Se ajustará a las especificaciones contenidas en la reglamentación establecida en el Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre y en la Instrucción de 15 de marzo de 1.963, así como en la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía, y su desarrollo reglamentario.

* Para actividades industriales.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales previstas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental en Andalucía y su desarrollo reglamentario, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico, por duplicado.
- b) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes, con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.

2. El citado proyecto técnico contendrá los datos precisos que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalación cuya licencia se solicita se ajustan a las ordenanzas sobre la y demás legislación cuya aplicación sea de competencia municipal, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles que no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos exigidos por el Colegio Profesional correspondiente y por la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía.

2.2.2.2.c. Requisitos del proyecto técnico.

1. En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3. En todos los supuestos la documentación de los proyectos se presentará doblada a la medida A-4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita su cosido al expediente.

4. Si las características del dibujo exigieran la confección de planos a una medida superior a lo razonable se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no se rebasen dichas medidas.

2.2.2.3. Actos u obras sin licencia o no ajustados a las mismas.

2.2.2.3.a.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas y siempre que no hubiese transcurrido más de cuatro años desde su total terminación, el Sr. Alcalde, de oficio o a instancia, deberá disponer la inmediata paralización de las obras.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución o las mismas no fuesen legalizables, el Ayuntamiento podrá acordar la demolición de las obras a costa del interesado y proceder a impedir definitivamente los usos a los que diere lugar, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles. De igual manera se procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las presentes Normas.

Todo ello con referencia a los arts. 29 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.U.)

2.2.2.3.b.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se considera que unas obras amparadas por licencia están totalmente terminadas:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras.

b) En los demás casos a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras.

c) En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración municipal.

2.2.2.4. Suspensión de los efectos de licencias.

En el momento que cualquier acto suponga una infracción urbanística grave, el Sr. Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y por consiguiente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, debiendo seguirse a partir de ese momento el procedimiento establecido hasta declarar la ineficacia del acto administrativo que constituya la infracción.

En cualquier caso, la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y ss. del art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2.2.2.5. Validez y caducidad de las licencias.

En toda licencia se determinará el plazo máximo para el inicio de las obras, pudiendo prorrogarse por un plazo igual al de la concesión, siempre y cuando se solicite antes de la caducidad del plazo correspondiente.

El criterio de la caducidad es el de seis meses para las obras no comenzadas o las que, comenzadas estuviesen interrumpidas más de dicho período. La caducidad será declarada por el Ayuntamiento, produciendo el cese de autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados en referencia al derecho a edificar así como de la parte de aprovechamiento no patrimonializado en la forma y cuantía prevista en la L.S.

La validez será efectiva siempre y cuando las obras se ajusten a Proyecto objeto de la licencia.

La prórroga del plazo de iniciación de la obra o instalación objeto de la licencia devengará las correspondientes tasas.

2.2.2.5.a. Iniciación de las obras o instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente su iniciación al ayuntamiento.
- b) Que se haya materializado sobre la parcela, la operación de replanteo de la misma.
- c) Que se haya realizado la operación de movimiento de tierras, al menos en un 20% del total previsto en el proyecto aprobado.

2.2.2.5.b. Incumplimiento de los plazos de ejecución.

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución, comportará en todo caso:

a) la necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas.

b) La adaptación de la obra o instalación, a las modificaciones de la Normativa, incluso de índole técnico-constructiva que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia caducada, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, siendo necesario para continuar las obras obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase.

2. El plazo de prórroga será fijado, si procede, por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes a realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule, habrá de justificarse en la solicitud de la prórroga.

3. El incumplimiento del plazo nuevamente concedido llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

2.2.3. Tramitación administrativa.

2.2.3.1. Generalidades.

2.2.3.1.a. Tramitación administrativa.

En los cinco días siguientes a la presentación y solicitud se deberá dar traslado por duplicado a los Servicios Técnicos Municipales y a los correspondientes organismos, los

cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el artículo 9, apartado 3º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.2.3.1.b. Subsanación de deficiencias.

Si resultasen deficiencias de carácter técnico subsanables se notificarán al interesado, para que dentro de los treinta días puedan subsanarlas, de no subsanarse en dicho plazo se entenderá retirada la petición.

* Deficiencias Subsanales e Insubsanales.

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencias resultaren deficiencias, se distinguirá cuales son o no subsanables.

3. Se entenderán deficiencias no subsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la ordenación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar coeficientes de edificabilidad o de usos superiores a los autorizados.

d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificables.

e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

f) Incumplir la exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el Proyecto a dichas exigencias.

g) No ajustarse a la normativa sobre prevención de incendios.

2.2.3.1.c. Resolución. Notificación y publicación. Silencio Administrativo.

La Administración Municipal, a la vista del informe técnico resolverá sobre las solicitudes de licencias acordando otorgamiento o denegación, expresando en éste último caso, de forma clara, su causa y el precepto en que se ampara, notificándolo al interesado. Estas resoluciones serán inmediatamente ejecutivas y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo.

En el texto de acuerdo de concesión de licencia deberá figurar el plazo de comienzo y el plazo máximo de ejecución de las obras autorizadas, así como los períodos máximos en que las mismas podrán estar paralizadas a los efectos de adquisición de derechos prevenida en la L.S.

Las resoluciones de las peticiones de licencia, se notificará al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente.

2.2.3.1.d. Fianzas.

El Ayuntamiento exigirá a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización municipales, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval o constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

Cuando el solar carezca de alguno de los servicios urbanísticos se exigirá fianza por el importe de las obras que faltaren, que deberá ejecutar el particular a su costa, no pudiendo ocuparse la edificación hasta que tales servicios urbanísticos estuviesen efectivamente implantados.

La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

2.2.3.1.e. Régimen Fiscal.

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de impuestos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales recogiendo las actualizaciones en la correspondiente Ordenación Fiscal.

2.2.3.2. Tramitación de licencia en suelo urbano.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de acuerdo con las especificaciones concretas señaladas en este apartado.

2. Las licencias de edificación en esta clase de suelo se concederán, si procede, directamente cuando el terreno o parcela tengan la condición de solar.

3. Los motivos para la denegación de Licencias deberán fundamentarse en el cumplimiento de estas Normas o de cualquiera de los requisitos formales que deban contener el Proyecto o Solicitud correspondiente.

4. Cuando los terrenos no tengan condición de solar, se podrá conceder licencia cuando se asegure la ejecución previa y simultánea de la urbanización y edificación simultánea, siempre y cuando el solicitante cumpla todas las condiciones siguientes:

- Compromiso expreso para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización.
- Garantía mediante aval bancario, fianza en metálico o cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

Esta garantía puede ser aval bancario, en metálico, escritura pública de cesión condicionada de terrenos o cualquier otra forma admitida por la Legislación Local.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten directamente a la edificación, sino también a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse el edificio de los servicios expuestos anteriormente (para alcanzar la condición de solar) realizándolos hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

5. El incumplimiento del compromiso de urbanizar simultáneamente a la edificación, comportará derecho a indemnización así como la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros, al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubieran producido.

2.2.3.3. Tramitación de licencia en suelo no urbanizable.

El procedimiento para la autorización de edificaciones agrícolas o viviendas unifamiliares e instalaciones de utilidad pública o interés social es el que se hace referencia en el art. 16 de la L.S.

Este procedimiento se desarrollará tomando como base el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.G.U.):

1.º Presentación de la petición del Interesado ante el Ayuntamiento. Dicha petición constará, además de los datos a los que se hace referencia en dicho artículo, de:

- Proyecto Técnico, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Justificación de la necesidad de la implantación y de la no formación de núcleo de población justificando en su caso la utilidad pública o interés social.

2.º Esta petición junto con el documento técnico será informado por el Ayuntamiento y se elevará el expediente a la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, la cual lo someterá a información pública durante quince días.

3.º Transcurrido este plazo, la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, adoptará la resolución definitiva. Dicha autorización se entenderá sin perjuicio de la necesidad de obtención de Licencia Municipal.

Al margen de lo expuesto, se consideran actos sujetos a licencia municipal las obras de ampliación, reforma, modernización o cualquier otra actividad que reporte obra en la edificación en suelo no urbanizable.

2.2.3.4. Tramitación de licencias en suelo apto para urbanizar y Unidades de Ejecución.

Mientras no se haya tramitado totalmente el planeamiento más específico que corresponde, con carácter general no se podrán tramitar licencias de obra para este tipo de suelo, salvo en los casos contemplados en el art. 136 de la L.S., resolviéndose según el mismo artículo.

Lo expresado en el párrafo anterior será aplicable a las Unidades de Ejecución.

2.2.4. Ejecución de las obras e instalaciones.

2.2.4.1. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.

1. Toda obra o instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito, explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones de la Normativa Urbanística y Ordenanzas, bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada y con la intervención obligatoria de Aparejadores o Arquitectos Técnicos, de conformidad con lo previsto en las disposiciones que regulan las facultades y competencias de dichos profesionales.

2. Las obras de reforma, adición o ampliación deberán efectuarse de modo que no impidan la normal utilización del edificio o, en su caso, la perturben en la menor medida posible.

2.2.4.2. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, en su caso, en la correspondiente Ordenanza, cuando la obra exija el paso de camiones u otros vehículos por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la cera correspondiente al edificio.

c) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

2.2.4.3. Dirección facultativa.

2.2.4.3.a. Obligatoriedad de la Dirección Facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se cumpla el requisito de comunicar al Ayuntamiento el nombre del facultativo o facultativos designados como director o directores, y de la aceptación efectiva del mandato.

Dicha comunicación se extenderá, por duplicado y, en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. Constará en la misma, además, la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social y número del documento nacional de identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas. El duplicado, debidamente sellado por la Administración municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

2. Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

2.2.4.3.b. Renuncia y nueva designación de técnicos.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación que deje de actuar en la misma, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del término de 72 horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuarlas, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo en el Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiese lugar.

3. Cuando la renuncia del técnico se refiriese a obras que afecten a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos, mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hallan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

2.2.4.4. Cambio de empresa constructora.

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director se consignen el nombre, domicilio y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

2.2.4.5. Modificaciones del proyecto.

1. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales, o si se trata de variaciones de detalle, o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

2. En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Si, a juicio de la dirección facultativa de la obra, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse las obras bajo la responsabilidad del titular de la licencia, el cual deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y su adecuación a la normativa urbanística. Los documentos presentados deberán ser aprobados ante o simultáneamente con la licencia de primera ocupación.

4. Si las variaciones proyectadas, caso de haber figurado en el primitivo proyecto, no hubieran dado lugar a liquidación superior a la efectuada en el expediente de otorgamiento de licencia, no devengará nuevas tasas; en otro caso, se liquidará la diferencia en más que resulte.

5. Cualquier modificación sustancial o de detalle que se realice sin haber obtenido la licencia o sin haber cumplido lo dispuesto en este artículo, se considerará como obra nueva o de reforma según proceda en cada caso, efectuada sin licencia, y, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar, se devengarán tasas, con los recargos que sean de aplicación.

2.2.4.6. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de la obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.

b) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico encargado de la obra por parte de la empresa constructora.

c) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

2.2.4.7. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

2.2.4.7.a. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. El administrado podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.

2. La solicitud para el señalamiento de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por triplicado, a escala no menor de 1:2.000, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el señalamiento cuando lo estime preciso como requisito previo al otorgamiento de licencias.

2.2.4.7.b. Ejecución del Señalamiento.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y espacio libre, cuando proceda, se ajustará a las siguientes normas:

1. Serán requisitos previos a las operaciones de señalamiento:

a) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

b) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

2. El Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3. Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquel. Si, personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del párrafo 1., se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

4. En otro caso, el funcionario procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

2.2.4.7.c. Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.

No podrá iniciarse la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cierres, entramo alguno lindante a la vía pública, sin que además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser precisa dicha operación antes de la ejecución de las obras.

2.2.4.8. Suspensión de las obras.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones, sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. La inspección comprenderá cuanto actos estime necesarios el funcionario actuante, en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.

3. El titular de la licencia, por si mismo o por persona que lo represente, y el Director facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto; así como a franquear, la entrada a la finca a funcionarios de inspección.

Caso de incumplimiento de tales deberes, el servicio encargado de la inspección, podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

2.2.4.9. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo contemplado por esta Normativa.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben de la normal utilización del inmueble.

3. En caso de paralizaciones superiores a 6 meses, la licencia caducará según lo establecido y se iniciará el procedimiento para la declaración legal de construcción paralizada. El incumplimiento de los plazos de ejecución podrá significar la paralización de la obra, e incluso la caducidad de la licencia de las presentes Ordenanzas.

2.2.4.10. Obligaciones del propietario al concluirse las obras.

La conclusión de una obra implica el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no hubieren sido.

b) Construir el piso definitivo de las aceras.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no se hubiese podido verificar antes causa de las operaciones de la construcción.

d) Colocar el número correspondiente a la finca conforme al modelo aprobado.

e) Solicitar de la administración municipal la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos que cualquier tramo de la calle.

2.2.4.11. Ejecución subsidiaria.

En el supuesto de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en los dos artículos precedentes, la autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales con cargo a la fianza. Subsidiariamente responderá el titular de la licencia y, en segundo lugar, el del solar si éste perteneciere a otra persona.

2.2.4.12. Comunicación de la conclusión de las obras.

1. terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como las redes de albañales, arquetas sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de la Normativa Urbanística, Ordenanzas municipales y demás disposiciones reguladoras y se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, propondrá la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si por el contrario, se observase algún defecto se hará saber así a los efectos procedentes.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido comunicada la terminación de las obras o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. Una vez concedida la licencia de uso podrán conectarse las instalaciones de agua, gas y electricidad.

4. Las inspecciones efectuadas por el Servicio técnico del Ayuntamiento, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como una vez finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la licencia o a lo dispuesto en las Ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

2.2.4.13. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario, siempre que se hubiese cumplido, total y satisfactoriamente, las obligaciones que él mismo garantice, según lo establecido en dichos artículos.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutadas y satisfechas.

2.3. Otras normas.

2.3.1. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, naturalmente sin cargo alguno, soportes, señales y cualquier otro elementos al servicio de la ciudad.

2.3.2. Obras en edificios fuera de ordenación.

En los edificios que queden explícitamente fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos de estructuras, cimientos, pilares, muros resistentes, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

2.3.3. Obras de conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Los propietarios estarán obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo justificado informe técnico.

2.3.4. Normativa legal de aplicación de las normas administrativas.

Se estará a lo dispuesto en la L.S. así como los Reglamentos que la desarrollan.

TÍTULO 3

NORMAS ESPECÍFICAS APLICABLES AL SUELO URBANO

3.1. Reglamentación de usos.

3.1.1. Compatibilidad de usos.

Se incluye este apartado con el fin de integrar, ordenar y compatibilizar los posibles usos de forma que no conlleven menoscabo alguno en su confluencia.

Los usos se corresponden con las posibles actividades urbanas, que pueden darse dentro de una misma manzana e incluso parcela de un uso pormenorizado determinado. En todo caso se ha tenido y se debe de tener en cuenta la Ley 7/94 de Protección

Ambiental en Andalucía y su desarrollo reglamentario, que tienen por objeto evitar que las instalaciones, establecimientos, actividades, industrias o almacenes, produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y ocasionen daños a las riquezas pública o privada, o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

3.1.1.1. Uso característico.

En una manzana determinada, se entiende como uso característico, el que suponga más del 60% de la superficie construida.

Serán usos secundarios aquellos que no ocupen una superficie construida igual o menor al 40%.

Será necesario un Expediente de Cambio de Uso en el caso de querer compatibilizar un uso no característico que ocupe una superficie superior al 40%.

En el caso de que coincidan dos usos diferentes no compatibles entre sí, será necesario una Modificación Puntual de las NN.SS.

En casos no señalados explícitamente, el Ayuntamiento definirá por asimilación el nivel en el que se encuadrarán.

3.1.1.2. Usos residenciales.

- Vivienda unifamiliar.
- Alojamiento hotelero.
- Residencias varias.

3.1.1.3. Usos industriales y comerciales.

Se estará a lo dispuesto por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental, especialmente en lo referente en su Título III Calidad Ambiental (actividades en anexo III) y su correspondiente desarrollo normativo.

3.1.1.4. Usos de equipamiento.

- Administrativos.
- Asistencial.
- Sanitario.
- Religioso.
- Docente.
- Deportivo.
- Cultural.
- Comunicaciones.

3.1.1.5. Usos existentes fuera de ordenación.

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resulten disconformes con el contenido de las mismas, se consideran fuera de ordenación y no se autorizan en las construcciones o instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble, que se le haya considerado como tolerados, podrán admitirse siempre que lleven establecidos en el mismo lugar más de cinco años.

3.1.1.6. Tabla de Compatibilidad de usos.

En el siguiente cuadro se establece la compatibilidad entre usos característicos y detallados dentro del mismo solar.

USOS DETALLADOS	USOS PORMENORIZADOS	
	R	I
Vivienda unifamiliar	✓	✓
Edificación plurifamiliar	✓	x
Alojamiento hotelero	✓	✓
Taller de artesanía	✓	✓
Comercio familiar	✓	✓
Supermercado	✓	✓

USOS DETALLADOS	USOS PORMENORIZADOS	
	R	I
Oficina	✓	✓
Local de reunión, recreo o espectáculo	✓	✓
Garaje particular afecto a la vivienda	✓	✓
Bar o cafetería	✓	✓
Almacén de aperos de labranza	✓	✓
Quioscos de venta	✓	✓
Taller de automóviles	x	✓
Taller mecánico	x	✓
Garaje público	x	✓
Restaurante	✓	✓
Pub y espectáculos	x	✓
Discoteca	x	✓
Galería comercial	✓	✓
Local comercial	✓	✓
Talleres de chapa	x	✓
Industrias molestas	x	✓
Industrias insalubres, nocivas o peligrosas	x	✓
Industria agropecuaria	x	✓
Criaderos de animales	x	x
Mataderos	x	✓
Planta de transf. de prod. agropecuarios	x	✓
Plantas de envase de líquidos	x	✓
Talleres de camiones y tractores	x	✓
Gran superficie comercial	x	✓
Administrativos	✓	x
Asistencial	✓	x
Sanitario	✓	x
Religioso	✓	x
Docente	✓	x
Deportivo	x	✓
Cultural	✓	x
Comunicaciones	x	✓

- R Residencial
 I Industrial
 ✓ Uso Compatible
 x Uso No Compatible

3.1.2. División sectorial del suelo urbano.

3.1.2.1. Residencial (R).

Se corresponde con el núcleo residencial de Noalejo. Igualmente debe tomarse como norma de referencia para las construcciones que, ubicadas en término municipal de Campillo de Arenas, lindan con el término de Noalejo.

3.1.2.2. Industrial (I).

Se corresponde con zonas destinadas a instalaciones industriales.

SECTOR:	RESIDENCIAL (R).
TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:	.
ALTURA MÁXIMA (nº plantas):	3 plantas.
ALTURA MÁXIMA (m):	10 m
OCUPACIÓN:	100 %, cumpliendo condiciones de habitabilidad

SECTOR:	RESIDENCIAL (R).
PARCELA MÍNIMA:	Histórica o 100 m ²
ANCHO MÍNIMO DE FACHADA:	Histórica o 4 m
RETRANQUEOS A FACHADA:	Permitidos con las condiciones del artículo 3.2.1.4.
RETRANQUEOS A LINDERO:	No permitidos, salvo patios. Permitidos en el caso de viviendas aisladas con las condiciones del artículo 3.2.1.4.
PATIOS:	Si es preciso, 3 m x 3 m mínimo.

SECTOR:	INDUSTRIAL (I)
TIPOLOGÍAS PERMITIDAS:	Industrial.
ALTURA MÁXIMA (nº plantas):	1 planta + entreplanta.
ALTURA MÁXIMA (m):	7 m
OCUPACIÓN:	100 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1'20 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA:	200 m ²
RETRANQUEO A LINDERO:	Si existe, 3 m mínimo.

3.2. Condiciones de la edificación.

En este apartado tratará pormenorizadamente sobre la especificación de la ordenación espacial y volumétrica de la edificación de cada zona.

3.2.1. Condiciones de la edificación. conceptos previos. normas generales.

3.2.1.1. Solar.

Es el ámbito del suelo ya definido, donde puede concederse licencia.

Tienen la calificación de Solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan simultáneamente los requisitos determinados en el art. 14 de la L.S.

3.2.1.2. Parcela.

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, servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas, y asegurar la unidad mínima de edificación.

3.2.1.2.a. Parcela Neta.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones o reservas para usos públicos.

3.2.1.2.b. Zona Edificable de la Parcela Neta.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales, una vez deducidos retranqueos y espacios sin posible edificación.

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 258.1.a) de la L.S.

3.2.1.3. Alineaciones.

3.2.1.3.a. Alineaciones oficiales.

Son las líneas definidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. y proyectos que para su desarrollo se redacten. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, públicos o privados, viales, calles y plazas.

3.2.1.3.b. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los viales existentes.

3.2.1.3.c. Alineaciones exteriores.

Son los límites que las NN.SS. fijan de la parcela edificable y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

3.2.1.3.d. Alineaciones interiores.

Son las alineaciones que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana o en el caso de edificaciones aisladas, cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

3.2.1.3.e. Finca fuera de línea.

Es aquella finca en que la alineación oficial corta la superficie de dicha finca limitada por las alineaciones actuales.

3.2.1.3.f. Finca remetida.

Es aquella finca en la que la alineación oficial queda fuera de dicha finca.

3.2.1.4. Retranqueos.

Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada, que incluye cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también en los restantes linderos de la parcela denominándose entonces distancia a linderos y a las medianerías.

Se permitirá, en su caso, el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no se dejen medianerías al descubierto.

En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m de las líneas de medianería.

En caso de estar permitida en la parcela la construcción de viviendas aisladas, habrá de resolverse previamente a la licencia la imposibilidad de que por parte de alguno de los vecinos de la misma se creen medianerías. Se adjuntará, por tanto un compromiso notarial con los vecinos garantizando que ellos se retranquearán igualmente de la medianera correspondiente.

3.2.1.5. Rasantes.**3.2.1.5.a. Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. y plan parcial y proyecto de urbanización en suelo apto para urbanizar.

3.2.1.5.b. Rasante de parcela.

Es la superficie formada por las rasantes oficiales que definen dicha parcela. La rasante de la parcela será la referencia única para la medida de altura de la edificación.

3.2.1.5.c. Rasante del terreno.

Cuando no existan rasantes oficiales se tomará la rasante natural del terreno en la fachada que corresponda.

3.2.1.6. Altura de la edificación.

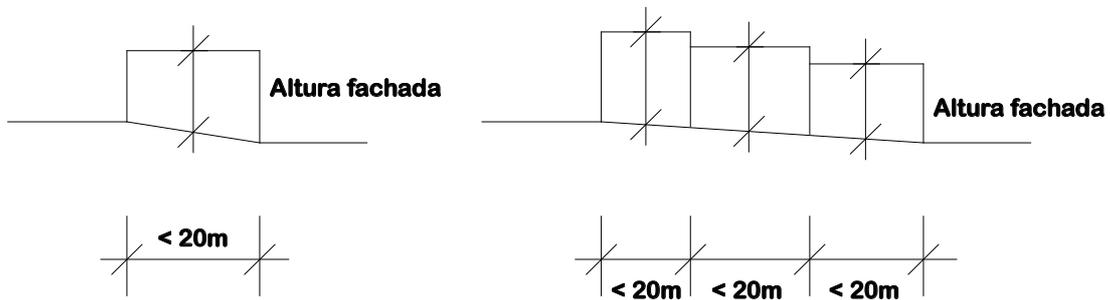
Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

3.2.1.6.a. Determinaciones de la altura.

Para la medición de altura se establecen dos tipos de determinaciones: por distancia vertical y por número de plantas.

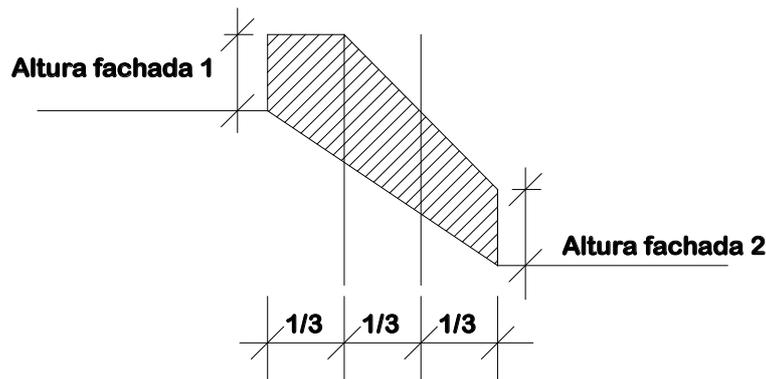
* Distancia vertical.

1. En las calles en pendiente, la altura de cada edificación se medirá en el punto medio de cada fachada, si ésta no excede de 20 m de longitud. Si sobrepasa dicha dimensión se dividirá en sectores de igual longitud y menores de 20 m y se tomará la medida en el punto medio de cada sector.

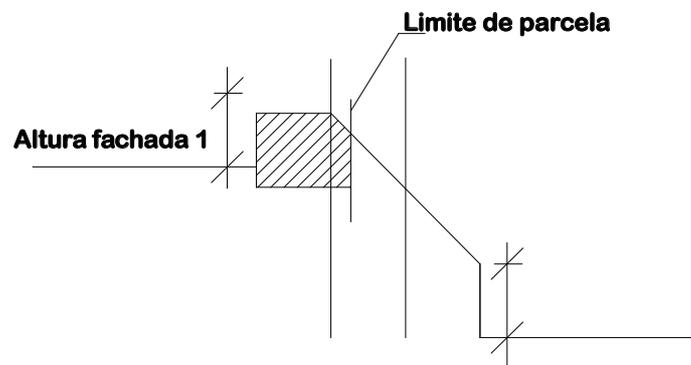


En ningún caso las diferencias de cota del escalón resultante serán superiores a 75 cm.

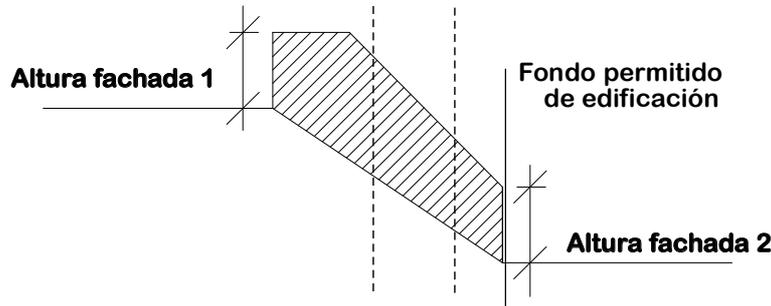
2. En caso de que la edificación tenga fachada a dos calles se producirá un escalonamiento según la siguiente ordenanza reguladora: Se dividirá el fondo del solar en tres partes iguales. Se trazará la altura máxima de la fachada en cada uno de los laterales de la calle. Se trazará una línea horizontal desde la máxima altura de la fachada superior hasta la primera de las divisiones anteriormente realizadas uniendo posteriormente estos puntos con el máximo de la fachada inferior. Se define así un volumen dentro del cual ha de desarrollarse la edificación.



3. En edificaciones con fachada a una calle, si el fondo de la edificación es superior a 1/3 de la distancia entre la calle de acceso y la trasera se aplicará la norma descrita en el párrafo anterior.



En caso de inexistencia de calle trasera, se marcará la fachada trasera con su altura máxima, aplicando entonces la norma anterior.



4. En caso de edificación con varias fachadas, la altura máxima deberá cumplirse en cualquier fachada o escalón de ésta, medida en su punto medio y a partir de la cota del terreno.

5. En ningún caso, la altura de la edificación, medida de acuerdo con los apartados anteriores, será superior a la máxima fijada para cada zona.

* Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos, es decir de suelo a suelo totalmente terminada.

1. Altura libre de piso. Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminados.

Las altura libres mínima/máxima de pisos serán las siguientes:

- En plantas destinadas a viviendas: 2'40 m / 3 m.
- En locales comerciales: 3 m / 4 m.
- En garajes y aparcamientos: 2'20 m / 3 m.

Las alturas máximas se limitan en función de la ubicación de la planta:

- Planta baja: 4 metros.
- Planta superior: 3 metros.

2. 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 y castilletes de escaleras y lavaderos, situándose a cuatro metros de la línea de fachada o más, y no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie construida por planta.

La cubierta será principalmente de teja curva. Se admitirán azoteas no superiores al 25% de la superficie.

3.2.1.7. Plantas.

3.2.1.7.a. Entreplantas.

Es la división horizontal mediante un forjado intermedio de la altura libre entre suelo y techo de un local con acceso a la misma desde el propio local y con el mismo uso a que éste se destina.

Pueden producirse Entreplantas entre el suelo de la planta baja y el de la primera, denominándose entresuelo, o entre el suelo del sótano y la planta baja denominándose semisótano.

En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, siendo la altura libre de cada una de ellas igual o mayor a 2'20 m.

Las entreplantas construidas al amparo de esta normativa no computarán edificabilidad.

3.2.1.7.b. Planta ático.

Se entiende por planta ático aquella que, si se permitiera, conforma la última planta de la edificación, cuyos paramentos exteriores quedan retranqueados respecto a la alineación de las fachadas, al menos una longitud igual a la altura libre de la planta ático.

La planta ático se podrá alinear a fachada, al objeto de tapar medianeras vistas, en una longitud no superior a 5 m o el 30% de la longitud de la fachada ni inferior a 2 m, a contar desde la separación de las medianerías de las edificaciones colindantes. En ningún caso el ático podrá crear nuevas medianerías vistas.

En caso de edificaciones con mayor altura y con medianerías vistas existentes, obligatoriamente la planta ático deberá tratar de ocultar la misma de acuerdo con las ordenanzas edificatorias que le afecten.

En caso de vivienda aislada se podrá permitir el ático alineado con dos de las fachadas, sin que esto suponga incremento de volumen respecto de la norma anterior, y siempre que no supere los 5 m de ancho de fachada.

Los áticos construidos al amparo de esta normativa no computarán edificabilidad hasta un máximo de 25 m² por edificación.

3.2.1.7.c. Plantas Sótano y Semisótano.

Se entiende por sótano la totalidad de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno siempre y cuando su techo se encuentre por encima de la rasante 1'50 m en su punto máximo o 1'20 m en el punto medio, siempre medido hasta la cara superior del forjado.

3.2.1.7.d. Planta Baja.

En edificaciones adosadas y entre medianeras según alineaciones de vial, se entenderá por planta baja aquella cuyo pavimento se sitúe 0'60 m 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.

3.2.1.8. Superficies.

3.2.1.8.a. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda construcción, excluidos vuelos abiertos y cornisas.

3.2.1.8.b. Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

3.2.1.8.c. Superficie total edificada.

Es la suma de las superficies construidas en todas las plantas computables.

3.2.1.8.d. Superficie útil.

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como azoteas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm² y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1'5 m.

3.2.1.8.e. Superficie construida.

Es la superficie útil definida en el apartado precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad.

3.2.1.9. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo.

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización, se define el Índice de edificabilidad neta el cual indica la relación entre la superficie total construida, en metros cuadrados, y la superficie neta de la parcela edificable.

Quedan excluidos en el cómputo de la edificabilidad:

- Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de libre acceso al público.

- Los sótanos y semisótanos.

3.2.1.10. Patios.**3.2.1.10.a. Patios de manzana.**

Es el espacio abierto definido por las alineaciones interiores.

En estos espacios no se admite ningún tipo de edificación salvo las subterráneas destinadas a garajes-aparcamientos y servicios auxiliares de las fincas. La cubierta de los subterráneos se situará a nivel de la planta baja, con las limitaciones establecidas en el artículo 3.2.1.6.. Tendrán acceso obligatorio desde los portales. No se permitirá en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado de los mismos, con exclusión de cualquier otra actividad.

3.2.1.10.b. Patio de luces.

Es el espacio abierto cuya sección horizontal en cualquier nivel tiene todo su perímetro delimitado por edificación.

En las dimensiones de estos patios se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos de 3.00 m ó 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación. Además deberá poder ser inscrito en círculo de 3 m de diámetro. En cualquier caso cumplirá la normativa de VPO vigente a este respecto.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 m.

La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 m de diámetro.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

3.2.1.10.c. Patio abierto.

Es el espacio abierto cuya sección horizontal, en cualquier nivel, tiene parte de su perímetro delimitado por la edificación.

Tendrá unas dimensiones mínimas, que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro y/o 1/4 de la altura de la edificación.

Su fondo máximo no será superior a su anchura.

No deberán crear medianerías vistas de los edificios colindantes.

3.2.1.10.d. Patio mancomunado.

Es el espacio abierto sin ninguna separación física propiedad de un colectivo.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares afectados, e inscribirse en el registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3.2.1.11. Entrantes, salientes y vuelos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas ordenanzas. En ningún caso se permitirán vuelos cerrados, es decir, cuerpos volados en el que más de uno de sus cerramientos verticales son de tipo opaco total o parcialmente

En las zonas en las que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción privada, incluidas las subterráneas.

Se define vuelo como la parte de una fábrica que sale fuera del paramento de la pared que la sostiene. Estos vuelos pueden ser abiertos o cerrados.

3.2.1.11.a. Balcones o voladizos abiertos.

Son plataformas voladas exteriores al plano de fachada, cerradas con barandilla o balaustrada.

Se admiten balcones o voladizos abiertos, fuera de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3'50 m sobre la rasante en calles rodadas y no inferior a 3 m en calles peatonales.
- El vuelo máximo permitido será del 10% del ancho de la calle.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1 m.
- Los vuelos se separarán un mínimo de 60 cm respecto de las medianerías.

3.2.1.11.b. Cierres.

Es un balcón cerrado con cristales o rejas, y cubierto con un tejadillo. Su ancho máximo será de 2 m.

Fuera de las alineaciones oficiales, se permitirán miradores con las mismas condiciones señaladas para los balcones y vuelos abiertos, entendiéndose como mirador aquel vuelo cerrado con acristalamiento transparente y translúcido en más de un 80% de su paramentos verticales.

3.2.1.11.c. Escaleras y peldaños.

Se prohíben las escaleras y peldaños exteriores que queden fuera de la alineación oficial, debiendo en estos casos retranquearse lo suficiente para no ocupar la vía pública.

Las condiciones mínimas de diseño de las escaleras serán aplicables en la normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente.

3.2.1.11.d. Salientes no estructurales.

Los salientes no estructurales, rótulos, marquesinas, portadas, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3 m por encima de cualquier punto de la rasante de la acera o calzada y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, respetando en todo caso el terreno.

* Toldos, Banderines y Rótulos.

Se entiende por banderines los elementos perpendiculares al plano de fachada. Se prohibirán los rótulos, muestras o anuncios que por su tamaño, color, tipo de letra, etc... perjudiquen la imagen del entorno urbano.

Los rótulos o 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

Deberán realizarse en materiales tradicionales, hierros forjados, madera, piedra...

La altura libre sobre rasante será como mínimo de 3'5 m. Su saliente podrá ser igual al 80% del ancho de la acera respetando en todo caso el arbolado.

Los banderines y rótulos respetarán en cualquier caso la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo de tal modo que no se superpongan ni oculten las pilastras, jambas, dinteles o arcos.

Los toldos tendrán una la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno de 3 m pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura de 2.00 m. Su saliente podrá ser igual al 80% del ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

* Portadas, escaparates y vitrinas.

A. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0.14 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

B. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

C. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en edificios de especial interés, se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas. En los proyectos de instalaciones comerciales deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:20 y una fotografía de la misma sea cual sea el interés artístico que presente.

* Anuncios y muestras.

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja, podrá únicamente ocupar una franja de ancho inferior a 0.90 m situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberá quedar a una distancia superior a 0.50 m del hueco del portal, dejando completamente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas, que con una dimensión máxima de 0.25 x 0.25 y 0.02 m de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

d) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de 3 m sobre la rasante de la calle o el terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos arrendatarios o en general usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 metros).

e) En las medianerías que queden al descubierto, se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

* Pasajes comerciales.

Son espacios cubiertos en planta baja de uso colectivo para acceso exclusivamente a locales comerciales y/o viviendas.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

a. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

b. Su ancho no será inferior a 4 metros.

c. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a viales o espacios públicos tales como patios de manzana.

d. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en el pasaje, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso al acondicionamiento del patio de manzana.

3.2.1.12. Cerramientos y cercas.

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2 m de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, sólo podrán tener la altura de 1 m sobre el nivel natural del terreno pero podrán elevarse hasta 3 metros, las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 2 m a contar de la rasante del patio más alto.

3.2.1.13. Condiciones mínimas de servicios.

3.2.1.13.a. Abastecimiento de agua y saneamiento.

Todas las viviendas deberán tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros/habitante/día. Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

3.2.1.13.b. Suministro de energía eléctrica.

Todo edificio estará dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica la cual cumplirá la Reglamentación vigente sobre la materia.

3.2.1.13.c. Condiciones acústicas, aislamientos e incendios.

Toda edificación de nueva planta o de reforma y ampliación cumplirá con lo exigido en las Normas:

- Norma Básica NBE-CA-88: Condiciones Acústicas en los edificios aprobada por Real Decreto 2115/82 y Orden de 29/09/88 del M.O.P.U.

- Norma Básica de la Edificación: NBE-CT-79, sobre Condiciones Térmicas de los Edificios.

- Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre Condiciones de Protección contra incendios.

3.2.1.14. Condiciones de distribución de las viviendas.

Todas las viviendas que se creen habrán de cumplir al menos las condiciones establecidas en la normativa de las Viviendas de Protección Oficial.

3.2.1.15. Incumplimiento de la normativa.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios de algún punto de esta normativa el Ayuntamiento procederá a subsanar dicho cumplimiento debiendo los propietarios pagar los gastos ocasionados.

3.2.2. Condiciones estéticas de la edificación y su entorno.

3.2.2.1. 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. Afecta a viviendas, y no a edificios significativos.

3.2.2.2. Tratamiento de fachadas.

Las fachadas mantendrán el carácter de la zona. En las zonas consolidadas, las fachadas deberán contemplar las características en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos así como de vuelos y materiales a las situadas en el entorno inmediato.

Los materiales de fachada mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos en el revestimiento de fachadas, de manera continuada, permitiéndose en su caso detalles aislados cuya superficie no exceda del 5% de la fachada.

Los zócalos en planta baja sólo se permiten en piedra natural y mortero liso o a la tirolesa u otros de similar calidad. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos a tal fin.

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 Administrativo competente en esta materia.

3.2.2.3. Estudio de fachadas colindantes.

Se cuidará especialmente la relación con las fachadas de las edificaciones vecinas.

3.2.2.4. 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.

Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

3.2.2.5. Medianeras.

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

3.3. Ordenanzas reguladoras de las unidades de ejecución.

3.3.1. 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 Urbano, lleguen a contar con los servicios relacionados en el art. 10 de la L.S., 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. Deberes y cargas de los propietarios del suelo urbano.

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

3.3.4. 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 normal del derecho de propiedad.

3.3.5. Condiciones de desarrollo de las unidades de ejecución.

3.3.5.1. Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por la menor figura posible, en aras de la economía de medios, siempre que se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas en el sector de actuación. Por ello, en función del grado de acuerdo previo entre las partes afectadas (propietarios, Ayuntamiento y otras administraciones en su caso) se podrá optar por desarrollar la U.E. mediante los siguientes métodos:

1. Acuerdo de equidistribución voluntaria, más plano de reparcelación, más cesiones.
2. Acuerdo de equidistribución voluntaria, más proyecto de urbanización, más cesiones.
3. Estudio de detalle, más proyecto de urbanización, más las cesiones correspondientes.
4. Estudio de detalle, más proyecto de compensación, más proyecto de reparcelación, más proyecto de urbanización, más cesiones.
5. Estudio de detalle, más junta de compensación, más transmisión de propiedades a dicha junta, más proyecto de compensación, más proyecto de reparcelación, más proyecto de urbanización, más cesiones.

En última instancia el procedimiento marcado por la Ley como general es el siguiente:

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 procede, 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 Compensación o Reparcelación. Tal redacción no será necesaria cuando se den los supuestos del art. 73 del R.G.U.

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

d) Los deberes de cesión, equidistribución, y urbanización se desarrollarán en los plazos marcados en la cada una de las fichas correspondientes a cada unidad, contando a partir de la aprobación definitiva de las presentes normas.

3.3.6. FICHAS DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Aparecen en páginas sucesivas por orden numérico.

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 1	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	14.382 m²		
VIARIO:	3.305 m²		
EQUIPAMIENTO:	0 m²		
ESPACIOS LIBRES:	1.279 m²		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	9.798 m²		
CESIÓN DE SOLARES:	1.025 m²	⇒	10 %
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	21.055 m²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m²/m²		
PLAZOS DE DERECHOS A:			
- URBANIZAR	4 Años		
- APROV. URBANÍSTICO	2 Años		
- EDIFICAR	2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>Ver apdo. 3.3.5.1.</i>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 2	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	23.228 m ²		
VIARIO:	4.802 m ²		
EQUIPAMIENTO:	0 m ²		
ESPACIOS LIBRES:	1.377 m ²		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	17.049 m ²		
CESIÓN DE SOLARES:	1.719 m ²	⇒	10 %
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	36.793 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A:			
- URBANIZAR	4 Años		
- APROV. URBANÍSTICO	2 Años		
- EDIFICAR	2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 3	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	28.963 m ²		
VIARIO:	4.655 m ²		
EQUIPAMIENTO:	0 m ²		
ESPACIOS LIBRES:	2.366 m ²		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	21.942 m ²		
CESIÓN DE SOLARES:	2.247 m ²	⇒	10 %
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	47.268 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A:			
- URBANIZAR	4	Años	
- APROV. URBANÍSTICO	2	Años	
- EDIFICAR	2	Años	

USO CARACTERÍSTICO:	<i>RESIDENCIAL</i>		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	<i>COMPENSACIÓN</i>		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	<i>Ver apdo. 3.3.5.1.</i>		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 4	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	<i>ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR</i>		
SUPERFICIE TOTAL:	<i>10.835 m²</i>		
VIARIO:	<i>1.862 m²</i>		
EQUIPAMIENTO:	<i>0 m²</i>		
ESPACIOS LIBRES:	<i>700 m²</i>		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	<i>8.273 m²</i>		
CESIÓN DE SOLARES:	<i>797 m² ⇒ 10 %</i>		
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	<i>17.943 m²</i>		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	<i>2'40 m²/m²</i>		
PLAZOS DE DERECHOS A:			
- URBANIZAR	<i>4 Años</i>		
- APROV. URBANÍSTICO	<i>2 Años</i>		
- EDIFICAR	<i>2 Años</i>		

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 5	NÚCLEO:	NOALEJO
-----------------------------	---------------	----------------	----------------

FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
------------	-------------------------------------

SUPERFICIE TOTAL:	5.487 m ²
-------------------	----------------------

VIARIO:	896 m ²
---------	--------------------

EQUIPAMIENTO:	0 m ²
---------------	------------------

ESPACIOS LIBRES:	484 m ²
------------------	--------------------

SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	4.107 m ²
------------------------------	----------------------

CESIÓN DE SOLARES:	431 m ² ⇒ 10 %
--------------------	---------------------------

APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	8.823 m ²
-----------------------------	----------------------

EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m ² /m ²
-----------------------	-------------------------------------

PLAZOS DE DERECHOS A:	
- URBANIZAR	4 Años
- APROV. URBANÍSTICO	2 Años
- EDIFICAR	2 Años

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL
---------------------	-------------

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
----------------------	--------------

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.
----------------------------	--------------------

Escala 1 : 2000

UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 6	NÚCLEO:	NOALEJO
-----------------------------	---------------	----------------	----------------

FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
------------	-------------------------------------

SUPERFICIE TOTAL:	10.000 m ²
-------------------	-----------------------

VIARIO:	5.200 m ²
---------	----------------------

EQUIPAMIENTO:	0 m ²
---------------	------------------

ESPACIOS LIBRES:	175 m ²
------------------	--------------------

SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	4.625 m ²
------------------------------	----------------------

00182197

CESIÓN DE SOLARES:	475 m ² ⇨	10 %	
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	4.980 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	1'20 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A:			
- URBANIZAR	4 Años		
- APROV. URBANÍSTICO	2 Años		
- EDIFICAR	2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 7	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	8.904 m ²		
VIARIO:	2.980 m ²		
EQUIPAMIENTO:	0 m ²		
ESPACIOS LIBRES:	809 m ²		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	5.115 m ²		

CESIÓN DE SOLARES:	529 m ² ⇒ 10 %		
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	5.503 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	1'20 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A: - URBANIZAR - APROV. URBANÍSTICO - EDIFICAR	4 Años 2 Años 2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 8	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	9.524 m ²		
VIARIO:	1.043 m ²		
EQUIPAMIENTO:	0 m ²		
ESPACIOS LIBRES:	851 m ²		

SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	7.630 m ²		
CESIÓN DE SOLARES:	773 m ² ⇨ 10 %		
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	16.457 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A: - URBANIZAR - APROV. URBANÍSTICO - EDIFICAR	4 Años 2 Años 2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.		
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	UE - 10	NÚCLEO:	NOALEJO
FINALIDAD:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR		
SUPERFICIE TOTAL:	12.667 m ²		
VIARIO:	2.723 m ²		
EQUIPAMIENTO:	0 m ²		
ESPACIOS LIBRES:	1.120 m ²		
SUP. NETA LUCRAT. DE SOLARES	8.824 m ²		
CESIÓN DE SOLARES:	907 m ² ⇨ 10 %		
APROVECH. PATRIMONIALIZABLE	19.001 m ²		
EDIFICABILIDAD MEDIA:	2'40 m ² /m ²		
PLAZOS DE DERECHOS A: - URBANIZAR - APROV. URBANÍSTICO - EDIFICAR	4 Años 2 Años 2 Años		
USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Ver apdo. 3.3.5.1.		

TÍTULO 4

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

4.1. Características.

Se define suelo no urbanizable aquellos espacios no contenidos en suelo urbano, por no ser aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo previsible, y con el fin de otorgarles la protección necesaria en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora y el equilibrio ecológico.

Se diferencian dos subclases de este tipo de suelo: una que comprende las distintas zonificaciones como suelo no urbanizable de protección especial y una segunda subclase constituida por suelo no urbanizable de protección normal.

Todo el suelo No Urbanizable de carácter forestal estará sometido a la ley 2/1992, Forestal de Andalucía y a su Reglamento aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre. El cumplimiento de sus disposiciones será independiente del carácter de la propiedad, ya sea pública o privada, y del nivel de catalogación del suelo.

4.2. Suelo no urbanizable de protección especial.

Está compuesto por las siguientes zonas.

4.2.1. Complejos serranos de interés ambiental CS-28 y CS-29.

Denominados respectivamente CS-28 «Sierra Alta y de la Pandera» y CS-29 «Sierra Alta Coloma», aparecen delimitados en el plano correspondiente de escala 1:10.000 como Zonas de Protección Especial.

Estos espacios están incluidos en esta categoría ya 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 el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

El objetivo de protección pretende también la estabilización de estas formaciones y a la recuperación y consecución de estados climáticos más avanzados.

a) Se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las obras de aterrazamiento, desmonte y rellenos.
- Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación, excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- Los parques de atracciones.
- Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- Las construcciones y edificios públicos singulares.
- Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos y naturales que se pretenden proteger.

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

- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (Norma 26).

- Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales ya existentes.
- Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias prohibitivas establecidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén y estas Normas.
- Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, de comunicaciones, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de impactos paisajísticos.
- Aquellas otras contempladas en la Norma 37.3. del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

Yacimientos de interés arqueológico, científico y cultural.

Comprende la Zona Arqueológica de las Pinturas Rupestres del Abrigo de Navalcán. Son Zonas Arqueológicas aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. (art. 27.5 de la Ley 1/1991, de 13 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía -LPHA-). La protección de los espacios de interés arqueológico también podrán ser protegidos con su declaración como Zonas de Servidumbre Arqueológica (ZSA). El enclave de las Pinturas Rupestres del Abrigo de Navalcán aparece claramente grafiado a escala 1:10.000 en el plano correspondiente, con un perímetro circular de afección de 100 m de diámetro.

La concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio en los suelos en que se haya detectado la existencia de restos arqueológicos o indicios que hayan de suponer la existencia de los mismos, deberá ser informada por la Delegación de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal de Noalejo, quien ordenará inmediatamente la paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para que se proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

En base a lo expuesto, para estas Zonas y para cualquier otro yacimiento de estas características que en adelante sea catalogado dentro del término municipal de Noalejo, se establece:

1. En estos espacios se prohíben suplementariamente los movimientos de tierra de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
2. De igual manera se prohíbe, en general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.
3. El Ayuntamiento de Noalejo cooperará con los Organismos competentes (Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y Administración del Estado a cargo de la protección del patrimonio histórico) para la ejecución de la LPHA en la conservación y custodia de las Zonas Arqueológicas con sus bienes muebles comprendidos en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de tal Ley.

4. Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro en un bien integrante de este Patrimonio deberán, en el menor tiempo posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente, quien comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo dispuesto en la LPHA.

5. Todo yacimiento arqueológico es inseparable de su entorno. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que sea imprescindible por causa de fuerza mayor o de interés social.

6. En la Zonas Arqueológicas no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de los Organismos competente para la ejecución de la LPHA. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas, cubiertas o cualquier sustrato natural colindante cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar cualquier tipo de obras en el entorno afectado por la declaración en un radio de doscientos metros.

7. El Municipio de Noalejo queda obligado a redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Zona Arqueológica u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias establecidas en la LPHA.

8. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Z.A. se notificará a la Consejería de Cultura con mínimo de quince días de anticipación.

9. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en las Zonas Arqueológicas y a un radio de cien metros desde su perímetro.

10. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la LPH, requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en este apartado serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección de tales bienes, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la legislación urbanística.

11. El Ayuntamiento de Noalejo procederá al vallado natural de los bienes inmuebles más vulnerables incluidos en las Zona Arqueológica.

12. Cualquier actividad en la superficie delimitada, sea agrícola, industrial o de infraestructura, que requiera la remoción de tierras o extracción de rocas afectadas por el área de la ZSA y de la propia Zona Arqueológica, supondrá la necesidad de obtener una autorización previa de la Consejería de Cultura. Asimismo, se requerirá la susodicha autorización en el caso de efectuar cualquier tipo de cerramiento o vallado de las superficies delimitadas.

13. El cambio de uso de la tierra y del subsuelo afectado por la delimitación de Zona Arqueológica y su ZSA debe ser notificado a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

14. Previamente a la intervención en la Zona Arqueológica o en su ZSA, el propietario, o en su caso el usufructuario, estará obligado a informar a la Delegación Provincial de Cultura. La Delegación Provincial de Cultura, una vez valorado el tipo de actuación propuesta y su incidencia en el yacimiento arqueológico, dará vía libre o bien, planteará una actuación arqueológica. El informe emitido por la Delegación de Cultura tendrá carácter vinculante.

15. Los sedimentos arqueológicos deben permanecer sellados, no pudiéndose utilizar para ningún tipo de actividad. Estos sedimentos engloban la tierra, piedras y materiales artefactuales bajo cualquier soporte físico. El propietario o el usufructuario no podrá realizar ninguna actuación de excavación, restauración, restitución y conservación de los elementos arqueológicos.

16. Las personas que, en virtud del art. 5.1 de la LPHA, aprecien cualquier modificación en el yacimiento producida por una expoliación, ya sea manual o mecánica, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración competente quién comprobará el objeto de la denuncia y actuará con arreglo a lo dispuesto en dicha ley.

4.2.3. Cauces y márgenes fluviales.

Se establece una zona de servidumbre de paso en una franja de 6 m a cada lado del borde del cauce de cualquier río, arroyo, rambla o equivalente, donde queda expresamente prohibido la instalación de edificaciones o instalaciones, que dificulten la práctica del derecho a proteger.

Se establece una franja de protección de 100 m a cada lado del borde del cauce de las formaciones fluviales antes referidas.

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 en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

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

En aplicación del art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y en sus zonas de protección se exigirá la presentación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías o similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la L.A., y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas, y para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud el oportuno Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen en planos a escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas, y ser consideren entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Para la concesión de licencias urbanísticas relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de aplicarse a dichos vertidos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce receptor o del acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos líquidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

4.2.4. Protección de aguas subterráneas.

Excepto la zona de la Hoya del Salobral, el resto de las áreas habitadas y sus alrededores poseen una naturaleza geológica (calcarenitas, calizas, margocalizas, cantos y materiales sinsedimentarios), hace que sean vulnerables las aguas subterráneas frente a la contaminación que supone cualquier tipo de vertido, por tratarse de terrenos permeables

por fisuración o karstificación (materiales carbonatados), o por porosidad intergranular (materiales detríticos). Por este motivo es de aplicación en todo el municipio la Norma de Protección de aguas subterráneas 14.3 del P.E.P.M.F. de la provincia de Jaén.

Necesidades de depuración:

Estimándose baja la capacidad de autodepuración de los cauces receptores en cuestión, dadas sus características físicas, se hace necesario establecer los límites de depuración adecuados para cualquier tipo de vertido, de forma que no se vea mermada la capacidad de vida de los ríos ni se ponga en peligro la integridad de las condiciones óptimas de las aguas subterráneas.

Para el vertido de aguas residuales urbanas se empleará el uso del sistema de «Filtro Verde», dadas las características y posibilidades del núcleo de población y de los usos del suelo colindante. Se requiere pretratamiento basado en el desbaste mediante rejillas y/o tamices. Se respetará y seguirá la tecnología propuesta por el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales de la Provincia de Jaén que pueda ser de aplicación, o por el equipo técnico de la corporación que subvencione su implantamiento.

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, capaces por su toxicidad o por su composición química y/o bacteriológica de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, sin previo proyecto técnico que garantice la supresión de dichos riesgos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no supone riesgo alguno para la integridad de la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

4.2.5. Terrenos de dominio y uso público:

4.2.5.1. Vías Pecuarias

Las Vías Pecuarias existentes en el municipio son:

1. Cordel de los Villares.
2. Cordel del Salado.
3. Colada del Portillo del Espinarillo.
4. Colada del Sotillo.
5. Colada de Valdepeñas.
6. Colada de la Población.
7. Cañada Real de Jaén a Granada.
8. Cordel de Montejícar.
9. Cordel de Montillana.

Quede expresamente prohibido la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

En estos viales es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, Decreto 155/1998, de 21 de Julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía

Se establece una franja de protección a ambos lados de toda vía pecuaria, en cuyo interior queda prohibida la edificación. Dicha franja, medida desde el borde del ancho legal de cada tipo de vía, comprende 50 m para las cañadas reales, 30 m para los cordeles y 20 m para veredas y coladas.

CLASIFICACIÓN PECUARIA	ANCHURA LEGAL (m)	MARGEN DE PROTECCIÓN (m) A ambos lados del límite legal
Cañadas Reales	75'22	50'00
Cordeles	37'61	30'00
Veredas	20'89	20'00
Coladas	16'00	20'00

4.2.5.2. Carreteras y caminos.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación y de urbanización se sitúa a 50 m de autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las carreteras se establecen zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, que se regirán por lo establecido en los arts. 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades de dominio público, de servidumbre o de afección de los tramos urbanos, corresponden al Ayuntamiento. Asimismo cuando se trate de una travesía corresponderá al mismo Ayuntamiento el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.

En todos los demás aspectos no mencionados, los tramos de carretera que discurren por suelo urbano o estén incluidos en la red arterial se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 25/1988, de Carreteras.

	DOMINIO PÚBLICO (m)	ZONA SERVIDUMBRE (m)	ZONA DE AFECCIÓN (m)
autopistas, autovías y vías rápidas	8	+ 25	+ 100
resto de las carreteras y caminos	3	+ 8	+ 50
		prohibida edificación y urbanización	prohibida ubicación de anuncios publicitarios

4.2.5.3. Tendidos eléctricos de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en las proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión. La distancia mínima será por tanto la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + U/100$ metros, donde U es la tensión de la línea en cuestión en kilovoltios.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, así como la existencia en las proximidades de árboles, edificios o instalaciones industriales.

4.3. Suelo no urbanizable de protección normal.

Está constituido por aquellos terrenos que quedan al margen de las delimitaciones anteriores (suelo urbano y no urbanizable de protección especial).

4.3.1. Usos permitidos.

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

- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotaciones agrícolas o de recursos vivos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Las adecuaciones naturalistas y recreativas y los parques rurales de acuerdo lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.
- Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas, con las limitaciones y requisitos establecidos en el citado Plan Especial.
- Las instalaciones de restauración.

- La vivienda familiar, ligada, o no, a la explotación de los recursos primarios o de guardería, excepto en un radio de 500 m alrededor de los núcleos consolidados, en que no se admitirá ninguna edificación, incluso las ligadas al aprovechamiento primario, salvo el establecimiento de servicios

- Construcciones o instalaciones de interés público o social que inexcusablemente deban ser emplazadas en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con las especificaciones establecidas en las Normas de Regulación de Actividades (N. 22 y siguientes) del P.E.P.M.F. de la Provincia de Jaén, de acuerdo con la limitación del punto anterior.

- Las instalaciones y utilizaciones de carácter eventual como ferias, exposiciones, circos y otros similares, que necesiten situarse en el cinturón suburbano de la ciudad, tendrán la misma consideración de acción posible.

4.3.2. Usos incompatibles.

Se prohíbe expresamente:

- La tala de árboles o masas arbustivas, autóctonos o que implique la transformación del uso del suelo.

- Las obras, construcciones en los terrenos inundables.

- Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

- El vertido de escombros y otros residuos sólidos cualquiera que sea su procedencia.

- La formación de Núcleo de Población.

- Las construcciones e instalaciones industriales, en general, sin perjuicio de lo especificado en el artículo anterior.

- La realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, excepto las estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos o las destinadas al fomento del turismo rural blando y centros de educación ligados al medio, compatibles con el mantenimiento y valores presentes en los mismos. Estas construcciones, en todo caso, no sobrepasarán una planta u ocho metros de altura ni ocuparán una superficie superior al 5% de las explotaciones.

- La localización de soportes de publicidad exterior, apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio (roquedos, árboles, laderas, etc.), imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

4.4. Suelo no urbanizable Hoya del Salobral y Los Villarejos.

Será de aplicación en las zonas de aquellos diseminados existentes en Suelo No Urbanizable y bajo dicha denominación, y en las que se manifiesta cierta tolerancia a la edificación.

Las edificaciones a las que afecta esta normativa serán aquellas que se construyan dentro de las zonas así denominadas, a una distancia inferior a 50 metros a alguna edificación existente. Las actuaciones serán siempre individuales, prohibiéndose expresamente el desarrollo de actuaciones colectivas salvo lo previsto en la legislación urbanística en Suelo No Urbano sin protección.

a) Altura máxima.

- Dos plantas o 7 metros.

b) Ocupación máxima.

- 50%.

c) Retranqueos.

- Al menos 6 metros al centro del camino de acceso a la parcela.

d) Las edificaciones han de tener resuelta la conexión a los servicios urbanísticos: saneamiento y abastecimiento, energía eléctrica, etc.

4.5. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones que se permitan en el suelo no urbanizable reunirán las siguientes características además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

- a) Tipología.
 - Aislada.
- b) Edificabilidad máxima.
 - 0'015 m²/m² para vivienda y 0'04 m²/m² para otros usos, en suelo no urbanizable de protección normal.
 - 0'01 m²/m² para vivienda y 0'02 m²/m² para otros usos, en suelo no urbanizable de protección especial.
- c) Parcela mínima.
 - 20.000 m² en suelo no urbanizable de protección normal con uso identificado en el plano escala 1:10.000 como Ma, Pd o Mb.
 - 15.000 m² en suelo no urbanizable de protección normal con uso identificado en el plano escala 1:10.000 como O, o Fr.
 - 10.000 m² en suelo no urbanizable de protección normal con uso identificado en el plano escala 1:10.000 como S o Er.
 - 50.000 m² en suelo no urbanizable de protección especial.
- d) Retranqueos.
 - 30 m al borde de parcela.
- e) Altura máxima.
 - Una planta o 3'5 metros.

4.6. Definición del concepto de núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están todas vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano a tenor de lo establecido en la Ley del Suelo. Ampliamos este término añadiendo la existencia de un conjunto superior a dos viviendas, situadas en un círculo de 300 m de radio.

4.7. Medidas que impiden la formación de núcleo de población.

Como medidas preventivas para evitar la posibilidad de formación de núcleos de población, toda edificación destinada a vivienda deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) Que no posea infraestructuras comunes con otras edificaciones, como servicios de agua en instalación o conducción subterránea, y/o energía eléctrica para el conjunto de cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento individual unificado no aprobado por la Delegación de la Consejería de Obras Públicas en Jaén.
- b) Que no se creen nuevos caminos y carriles de acceso para esta finalidad, como accesos señalizados exclusivos, y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o simplemente compactadas, con o sin encintado de aceras.
- c) La utilización de la vivienda unifamiliar ha de ser como vivienda permanente, quedando prohibida la construcción de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.
- d) Que aparezca en los títulos de compra o alquiler de la parcela, cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola.
- e) Que en caso de producirse segregación de parcelación posterior a la aprobación definitiva de estas Normas, la parcela mínima sea de más de 2 hectáreas, para este fin.

f) Que no exista por el parcelario catastral en el momento de aprobación de estas Normas, más de 2 parcelas por cada 5 hectáreas en el sector en que se pretenda actuar, extremo este que deberá acreditarse documentalmente, y en todo caso la parcela mínima adscrita a la vivienda en suelo no urbanizable sujeto a Protección Normal, será de 20.000, 15.000 ó 10.000 m² (según el caso) con una distancia mínima entre edificaciones de 300 m, y de 500 m a casco urbano, y de 50.000 m² de parcela mínima y 1.500 m de distancia mínima a casco urbano en suelo de Protección Especial.

g) Queda prohibida cualquier actuación que se lleve a cabo en Suelo No Urbanizable que comporte una transformación de hecho de su valor inicial en valor urbanístico.

4.8. Condiciones de la construcción. composición y materiales.

1. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada así como también al carácter de la zona, en armonía con las texturas y materiales propios de tales elementos típicos del lugar en lo referente a las partes externas o fachada de la edificación.

2. En todo caso se prohíbe el empleo de placas, de fibrocemento o fibra de vidrio, en cubiertas, cualquiera que sea el uso de la edificación.

3. Se prohíben de igual modo las fachadas sin estucar y blanquear, dejando el ladrillo o bovedilla de construcción a la vista. En cuanto a los colores de las fachadas, nunca serán de colores llamativos y han de guardar armonía con el cromatismo del enclave y siempre preferiblemente predominando el color blanco.

4. Tanto la estructura como la disposición y distribución de las edificaciones a construir, han de conseguir suficiente coherencia entre el diseño urbanístico y los elementos de cada uno de los tipos de paisaje del entorno.

5. Queda prohibido el cercado provisional o permanente de las construcciones sólo con red de alambre o valla electrosoldada, debiendo emplearse obra completamente terminada al exterior, en armonía igualmente con el entorno, o preferentemente con setos naturales.

4.9. Normas de urbanización en suelo no urbanizable.

Las viviendas familiares vinculadas a la explotación agrícola y situadas en suelo no urbanizable deberán estar dotadas, como mínimo, de acceso rodado, agua, energía y sistema de evacuación de aguas negras. Así, se deberá incorporar al proyecto de edificación las siguientes determinaciones:

1) Mostrar la existencia de una vía que permita el acceso rodado a la principal.

2) Existencia de abastecimiento de agua mediante captación individual (pozo, nacimiento, etc.) con aportación de análisis químicos y bacteriológicos, que aseguren su potabilidad.

3) Evacuación de aguas residuales mediante fosa séptica y, preferentemente, con sistema de depuración primaria.

4) Suministro de energía eléctrica mediante cualquier sistema, sin limitación. Se permitirán instalaciones especiales de otro tipo que sustituya a la eléctrica.

Estas condiciones de urbanización serán aplicables tanto a viviendas de nueva planta, como a aquellas rehabilitadas o de ampliación y reforma.

4.10. Normativa respecto edificaciones existentes en SNU.

Sobre tales edificaciones, previa concesión de las autorizaciones administrativas correspondientes, se permitirá realizar obras de consolidación, rehabilitación (siempre que el coste de dichas obras no supere el 50% del valor actual de la edificación o planta y excluyendo el valor del terreno), conservación, así como reparaciones que exigieren el ornato, la higiene y la seguridad del inmueble.

Las obras de modernización de estos inmuebles, aumento de volumen de la edificación, así como la instalación de dependencias anejas, se realizarán de acuerdo con la protección paisajística que se pretende con la zonificación de protección especial establecida en este tipo de suelo, debiendo ser expresamente aprobadas por el Ayuntamiento, previa aportación de informe de impacto paisajístico que asegure la inocuidad de la actuación, bien por las características de la actuación, bien por las medidas protectoras acordadas que serán de obligado cumplimiento.

Las obras expuestas en el párrafo anterior se consideran como actos sujetos a licencia municipal.

Sin perjuicio de lo expuesto, sobre las edificaciones que queden fuera de ordenación por la aprobación definitiva de estas Normas no se podrán realizar obras de consolidación, rehabilitación, aumento de volumen, modernización o aquellas que supongan un incremento de su valor de expropiación.

Jaén, 27 de noviembre de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.