

## CAPÍTULO II

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «CASCO HISTÓRICO» (ZO-1)

## Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación y objetivos.

1. Los suelos incluidos en esta zona de ordenanza se han ido conformando, excepto en los casos en los que hayan tenido su causa en algún tipo de planeamiento urbanístico, mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos. Las manzanas irregulares, con una parcelación intensiva y con unas características morfodimensionales muy variadas, presentando en general un único frente a vial o espacio público. La edificación pues, se sitúa preferentemente alineada a vial, entremedianeras, con predominio de tipologías unifamiliares de dos plantas de altura.

2. Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora, mediante:

a. Mantenimiento de las características básicas del tejido urbano, reconociéndose sus valores intrínsecos de individualidad e identidad.

b. Control del proceso sustitutivo edificatorio, permitiendo y regulando la sustitución de la edificación de manera que sigan conservándose los valores urbanos de este tejido.

c. Habilitar nuevos procesos de transformación tipológica, que posibiliten la correcta inserción en la trama urbana de los contenedores edificatorios, como elementos dinamizadores de la renovación del tejido.

d. Valorización de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.

## Artículo 11.2.2. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias. Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Tipos de obra. Se permiten todos los tipos de obras. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sujetos, en cuanto a las actuaciones permitidas, al régimen regulado en dicho artículo.

3. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

## Artículo 11.2.3. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. Para vivienda unifamiliar:

Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Ocho (8) metros.

Fondo mínimo: Diez (10) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscrito: Ocho (8) metros.

b. Para vivienda plurifamiliar:

Superficie mínima: Ciento sesenta (160) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Nueve (9) metros para vivienda bifamiliar.

Fondo mínimo: Diez (10) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscrito: Diez (10) metros.

2. Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima. Se permite la agrupación de parcelas, sin limitación de número hasta un máximo de trescientos (300) metros cuadrados para vivienda unifamiliar y de seiscientos (600) metros cuadrados en el caso de vivienda plurifamiliar.

## Artículo 11.2.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Las edificaciones se situarán sobre la alineación a vial en todo su plano de fachada, y se adosarán a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía. Con carácter general las alineaciones serán las

actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los planos de «Ordenación Completa». En todo caso será preceptivo solicitar la definición de alineaciones y rasantes previamente a la petición de licencia de obras.

2. Se podrán autorizar justificadamente correcciones de alineaciones no contempladas en los planos de «Ordenación Completa», debiendo solicitar la definición de alineaciones y rasantes, en los siguientes supuestos:

a. Cuando se trate de correcciones de intervenciones anteriores que supongan una contradicción con la estructura urbana histórica.

b. Cuando pretendan la definición de los bordes del conjunto urbano que por su propia génesis o por actuaciones posteriores resulten imprecisos.

3. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrá autorizarse la regularización de pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

#### Artículo 11.2.5. Condiciones de ocupación.

1. Sobre rasante, la edificación deberá dejar libre en cada parcela, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie de la misma. De esta regla general se exceptúan los siguientes casos:

a. Parcelas existentes de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble, y sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad máxima permitida.

b. Se permite la ocupación del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja siempre que ésta se destine, efectivamente, a usos no residenciales compatibles, entre los regulados en las condiciones de uso de la presente zona de ordenanza, y computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

2. La edificación bajo rasante podrá ocupar el total de la superficie de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

#### Artículo 11.2.6. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. La altura máxima de los edificios se ajustará al número de plantas que se determinan en los planos de Ordenación Completa (escala 1/2000). Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una, y siete (7) metros. Podrán autorizarse alturas mayores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes, sin que ello pueda implicar mayor edificabilidad.

#### Artículo 11.2.7. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse la cubierta inclinada en las condiciones reguladas en el artículo 11.2.10 siguiente.

2. Se permite la aparición de un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada al espacio público como mínimo una crujía de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, pudiendo quedar vinculado al uso residencial de los niveles inferiores siempre y cuando sean observadas las condiciones de accesibilidad y habitabilidad. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en tres (3) metros la altura de cornisa, excepto en el caso de casillas de ascensores que podrán alcanzar los cuatro (4) metros. En ningún caso podrá superarse lo diez metros y medio (10,5) de altura. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación. Su edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

#### Artículo 11.2.8. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades. Deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga su ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores...

2. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Condiciones Generales de Edificación, si bien los patios vivideros de uso y acceso común tendrán unas dimensiones mínimas de quince (15) metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de, al menos, cuatro (4) metros de diámetro.

## Artículo 11.2.9. Cuerpos y elementos salientes.

1. Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros en las calles cuya acera sea inferior a un metro, y como máximo veinte (20) centímetros en calles con acerados superiores a un metro. A estos efectos en las calles peatonales se considerará como acerado la mitad del ancho de la calle.

2. No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

3. Siempre que se sitúen a una altura no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

4. La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y, como mínimo, cincuenta (50) centímetros.

## Artículo 11.2.10. Cubiertas.

1. Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas (planas e inclinadas).

2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior. Se prohíbe expresamente el acabado con láminas asfálticas revestidas con metalizados, las placas de fibrocemento y las chapas galvanizadas.

3. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30°).

b. Como material de cubrición se recomienda la teja curva o plana en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.

c. La altura máxima de la cumbre de la cubierta respecto a la cara inferior del forjado de coronación de fachada será de tres (3) metros.

d. Se permite la ocupación bajo cubierta en las condiciones establecidas en el Título VII, Condiciones Generales de Edificación.

e. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

f. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos en el plano de la cubierta inclinada.

## Artículo 11.2.11. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos, sin que para dicho cálculo puedan tomarse en consideración las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima, ni la posibilidad de ocupación del espacio bajo cubierta.

## Artículo 11.2.12. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones, así como cualquier intervención que afecte a fachada, habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de huecos y materiales a utilizar.

2. Composición de las fachadas.

a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.

b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.

c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros.

d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando, preferentemente, el hueco rasgado vertical.

e. Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, y quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea de medianera o, en su caso, a un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento.

f. Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

3. Materiales de Fachada. Se permiten todos los materiales tradicionales con las siguientes limitaciones:

a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales).

c. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.

d. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales, donde el color predominante de la fachada sea el blanco. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

g. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

4. En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

Artículo 11.2.13. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar alineada a vial y entre medianeras, conformando manzanas compactas.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical alineado a vial y adosado a medianeras, en las siguientes condiciones:

a. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.2.14. Condiciones de uso.

Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

a. Todos los incluidos en el uso industrial, en las condiciones establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Todos los incluidos en el uso global de Dotacional Genérico.

### CAPÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «EXTENSIONES RESIDENCIALES» (ZO-2)

Artículo 11.3.1. Ámbito de aplicación y objetivos.

1. Constituye la corona de asentamientos periféricos del Casco Histórico, donde la edificación es posterior, correspondiendo en su mayoría a la segunda mitad del siglo XX. Se trata de manzanas de forma sensiblemente rectangular, en dirección Norte-Sur, donde la tipología dominante es la vivienda unifamiliar entre medianeras, de dos plantas de altura y con patio trasero adosado a la medianera posterior, aunque no en toda su anchura.

2. Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de esta área, ya consolidada, sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante propuestas de reequipamiento, básicamente en sus bordes.

Artículo 11.3.2. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias. Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Tipos de obra. Se permiten todos los tipos de obras. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sujetos, en cuanto a las actuaciones permitidas, al régimen regulado en dicho artículo.

3. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

#### Artículo 11.3.3. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. Para vivienda unifamiliar:

Superficie mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Frente mínimo: Ocho (8) metros.

Seis metros y medio (6,5) para VPO.

Fondo mínimo: Diez (10) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscrito: Ocho (8) metros.

b. Para vivienda plurifamiliar:

Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Nueve (9) metros para vivienda bifamiliar.

Fondo mínimo: Doce (12) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscrito: Diez (10) metros.

2. Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

3. Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número o superficie.

#### Artículo 11.3.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de «Ordenación Completa» y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.

2. Sin crear medianerías vistas, podrán autorizarse retranqueos de la edificación en planta baja cuando ésta se destine a uso comercial exclusivo, debiendo justificarse adecuadamente en el proyecto, con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional del entorno en que se implante. El retranqueo máximo será de tres metros respecto de la alineación exterior y deberá afectar a toda la fachada y como mínimo a una longitud de seis (6) metros.

3. Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

4. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

#### Artículo 11.3.5. Condiciones de ocupación.

1. Sobre rasante, la edificación deberá dejar libre en cada parcela, al menos, el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la misma. De esta regla general se exceptúan los siguientes casos:

a. Parcelas existentes de superficie inferior a la parcela mínima establecida, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble, y sin que ello pueda suponer incremento de la edificabilidad máxima permitida.

b. Se permite la ocupación del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja siempre que ésta se destine, efectivamente, a usos no residenciales compatibles entre los regulados en las condiciones de uso de la presente zona de ordenanza, y computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

2. La edificación bajo rasante podrá ocupar el total de la superficie de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

#### Artículo 11.3.6. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. La altura máxima de los edificios se ajustará al número de plantas que se determinan en los planos de Ordenación Completa (escala 1/2000). Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una, y siete (7) metros. Podrán autorizarse alturas mayores justificadas en la adecuación a la altura de los edificios colindantes, sin que ello pueda implicar mayor edificabilidad.

#### Artículo 11.3.7. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse la cubierta inclinada en las condiciones reguladas en el artículo 11.3.10 siguiente.

2. Se permite la aparición de un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada al espacio público como mínimo una crujía de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, pudiendo quedar vinculado al uso residencial de los niveles inferiores siempre y cuando sean observadas las condiciones de accesibilidad y habitabilidad. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en tres (3) metros la altura de cornisa, excepto en el caso de casillas de ascensores que podrán alcanzar los cuatro (4) metros. En ningún caso podrá superarse lo diez metros y medio (10,5) de altura. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación. Su edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

#### Artículo 11.3.8. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades. Deberán quedar libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga su ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores...

2. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Condiciones Generales de Edificación, si bien los patios vivideros de uso y acceso común tendrán unas dimensiones mínimas de quince (15) metros cuadrados y admitirán la inscripción de un círculo de, al menos, cuatro (4) metros de diámetro.

#### Artículo 11.3.9. Cuerpos y elementos salientes.

1. Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros en las calles cuya acera sea inferior a un metro, y como máximo veinte (20) centímetros en calles con acerados superiores a un metro. A estos efectos en las calles peatonales se considerará como acerado la mitad del ancho de la calle.

2. No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

3. Siempre que se sitúen a una altura no inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

4. La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y, como mínimo, cincuenta (50) centímetros.

#### Artículo 11.3.10. Cubiertas.

1. Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, mixtas (planas e inclinadas).

2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior. Se prohíbe expresamente el acabado con láminas asfálticas revestidas con metalizados, las placas de fibrocemento y las chapas galvanizadas.

3. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- b. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.

c. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara inferior del forjado de coronación de fachada será de tres (3) metros.

d. Se permite la ocupación bajo cubierta en las condiciones establecidas en el Título VII, Condiciones Generales de Edificación.

e. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

f. Se prohíbe expresamente la apertura de huecos en el plano de la cubierta inclinada.

#### Artículo 11.3.11. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos, sin que para dicho cálculo puedan tomarse en consideración las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima, ni la posibilidad de ocupación del espacio bajo cubierta.

#### Artículo 11.3.12. Condiciones estéticas.

1. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

2. En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

#### Artículo 11.3.13. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar alineada a vial y entre medianeras, conformando manzanas compactas.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical alineado a vial y adosado a medianeras, en las siguientes condiciones:

a. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados.

b. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 11.3.14. Condiciones de uso.

Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

a. Todos los incluidos en el uso global industrial, en las condiciones establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Todos los incluidos en el uso global de Dotacional Genérico.

### CAPÍTULO IV

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ACTIVIDADES INDUSTRIALES» (ZO-3)

##### Artículo 11.4.1. Ámbito de aplicación.

La zona de ordenanza será de aplicación en aquellas parcelas del suelo urbano para las que de forma expresa en los Planos de Ordenación Completa se determina el desarrollo de instalaciones apropiadas para albergar todas las categorías del uso industrial y almacenamiento. Se desarrollan, básicamente, en la zona oriental del núcleo de Martín de la Jara apoyados en las carreteras A-353 a Pedrera y en la carretera a Sierra Yegüas.

##### Artículo 11.4.2. Subzonas.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza se establecen tres subzonas, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento:

1. Industria singular (ZO-3.1).

2. Industria y almacén en parcela media (ZO-3.2).

3. Industria y almacén en parcela pequeña (ZO-3.3).

Artículo 11.4.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias. Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. Tipos de obra. Se permiten todos los tipos de obras. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, estarán sujetos, en cuanto a las actuaciones permitidas, al régimen regulado en dicho artículo.

#### Sección I. De la Subzona de Ordenanza Industria Singular (ZO-3.1)

Artículo 11.4.4. Ámbito de aplicación y objetivos.

1. Se aplica a los suelos que conforman en la actualidad las instalaciones industriales manufactureras que se desarrollan en grandes parcelas de suelo por así requerirlo su actividad, relacionadas básicamente con la transformación de productos agropecuarios y de materiales de construcción.

2. Es objetivo del Plan propiciar el mantenimiento de estas actividades.

Artículo 11.4.5. Condiciones particulares de la parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, salvo que se establecieran actuaciones de las establecidas en el artículo 11.4.9 siguiente.

Artículo 11.4.6. Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos tales como verjas, arbolado, jardinería, etc, que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

2. Separaciones a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas a todos los linderos de parcela una distancia mínima de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería, control de accesos y seguridad, de las superficies necesarias para el efectivo cumplimiento de esa función, y no superando la altura de una (1) planta. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Edificabilidad. La edificabilidad será de un (1) metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

5. Alturas. En este caso no se señalan alturas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, admitiéndose una altura máxima de las construcciones e instalaciones, medidas en unidades métricas de quince (15) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar puntualmente alturas mayores.

6. Tolerancias. Cuando se trate de ampliaciones de las instalaciones existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

Artículo 11.4.7. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Se prohíben los cuerpos salientes.

3. Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados. En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una



hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

4. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

Artículo 11.4.8. Condiciones particulares de uso.

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, el uso principal de la subzona será el de industrias manufactureras no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la legislación ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal. Es obligatorio la conservación del uso que justifica la calificación de Industria Singular.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados, siempre que se mantengan como principal el que justifica esta calificación de Industria Singular:

a. Del uso pormenorizado industrial y almacenamiento: Talleres artesanales, pequeña industria, y almacenamiento y logística.

b. Del uso pormenorizado servicios terciarios: Pequeño comercio, oficinas y garaje-aparcamiento.

c. Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes.

d. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

- La proporción máxima será de una (1) viviendas por industria, con límite de ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

e. Todos los incluidos en el uso global de Dotacional Genérico.

Artículo 11.4.9. Condiciones para la transformación de las distintas áreas que conforman la subzona.

1. Se permite la transformación de los ámbitos espaciales que conforman esta subzona de ordenanza hacia un área que manteniendo el mismo uso global, el industrial, y la misma edificabilidad, posibilite la implantación de actividades con capacidad de disponer de una alta densidad ocupacional (número de trabajadores o usuarios/superficie) y de generar un alto valor añadido, así como que no sean contaminantes ni molestas y pueden desarrollarse en medios urbanos.

2. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyas condiciones de desarrollo y ordenación son las siguientes:

a. Uso global: Industrial, permitiéndose todos los usos pormenorizados.

b. Edificabilidad: Un metro (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo.

c. Cesiones gratuitas de dotaciones públicas de equipamientos y espacios libres en la proporción de treinta (30) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados edificables. Subsidiariamente, cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia del cumplimiento del anterior estándar por razones de la mejor ordenación, podrá imponerse por la administración la sustitución de la citada cesión por diez (10) metros cuadrados de equipamiento construido por cada cien (100) metros cuadrados del incremento de edificabilidad permitido, con un mínimo ciento cincuenta (150) metros cuadrados en parcela propia o integrada en el resto de la edificación. Los equipamientos se destinarán preferentemente a dar soporte a actividades vinculadas a la formación, investigación y difusión del conocimiento.

d. Condiciones de parcelación, de posición y de forma de los edificios, y estéticas, las que establezca el Plan Especial.

## Sección II. De las Subzona de Ordenanza Industria y Almacén en parcela mediana (ZO-3.2) y en parcela pequeña (ZO-3.3)

Artículo 11.4.10. Ámbito de aplicación.

Constituyen esta zona de ordenanza los suelos así calificados en los planos de Ordenación Completa ubicados en el polígono industrial existente en la zona Este del núcleo Martín de la Jara.

Artículo 11.4.11. Condiciones de parcelación.

1. A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecerán unas parcelas y frentes mínimos dependientes de la subzona en que se encuentre, que se fijan en los siguientes valores:

a. Subzona ZO-3.2:

Superficie mínima: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

## b. Subzona ZO-3.3:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

## Artículo 11.4.12. Posición de la edificación.

1. Retranqueo a alineaciones oficiales: Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de Ordenación Completa. Las parcelas en esquina podrán retranquearse libremente sobre la alineación exterior siempre que se generen o se puedan generar medianerías vistas.

2. Retranqueo a linderos laterales: Se adosarán a los linderos laterales.

3. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

## Artículo 11.4.13. Ocupación máxima.

1. Sobre rasante: El porcentaje de ocupación máxima sobre parcela neta para cada una de las subzonas se adoptarán los siguientes valores máximos:

Subzona ZO-3-2: Ochenta por ciento (80%).

Subzona ZO-3-3: Cien por cien (100%).

2. Bajo rasante: Podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela.

## Artículo 11.4.14. Altura máxima y número máximo de plantas.

Con carácter general se establece una altura máxima de dos (2) plantas, que podrán alcanzar como máximo nueve (9) metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

## Artículo 11.4.15. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.

1. Se permiten construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades industriales, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc.

2. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

## Artículo 11.4.16. Patios y cubiertas.

1. Se permiten todos los tipos de patios de los definidos en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas treinta grados (30°) sexagesimales. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

## Artículo 11.4.17. Condiciones de edificabilidad.

Para las dos subzonas se establece una edificabilidad máxima de un (1) metro cuadrado de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta (1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

## Artículo 11.4.18. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo IV de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

3. No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes.

4. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.

5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

6. Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

Artículo 11.4.19. Condiciones de uso.

El uso principal será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías, salvo los talleres domésticos, y con las únicas limitaciones que se deriven de la legislación ambiental y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. Servicios terciarios en las categorías de:

- Comercio.  
- Oficinas, solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

- Hotelero, en edificio exclusivo.

- Recreativo y espectáculos públicos, en edificio exclusivo.

- Garaje-aparcamiento.

b. Todos los incluidos en el uso global de Dotacional Genérico.

## CAPÍTULO V

### USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 11.5.1. Establecimiento de Zonas Homogéneas del Suelo Urbano Consolidado en cuanto a su edificabilidad, densidad y uso global.

Se identifican, en cumplimiento del artículo 10.1 A)d) de la LOUA, una serie de zonas en el suelo urbano consolidado de condición homogénea -atendiendo a su caracterización morfotipológica, las condiciones volumétricas dominantes, su localización en la estructura urbana- en cuanto a las edificabilidades, densidades y usos globales establecidas:

- Zona de Casco Tradicional: Edificabilidad Global 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, Densidad Global alta: (más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea) 75 Viv/Ha, Uso Global Residencial.

- Zona de Extensión 1: Edificabilidad Global 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, Densidad Global alta: (más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea) 60 Viv/Ha, Uso Global Residencial.

- Zona de Extensión 2: Edificabilidad Global 0,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, Densidad Global alta: (más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea) 75 Viv/Ha, Uso Global Residencial.

- Zona Industrial 1: Edificabilidad Global 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, Densidad Global de 0 Viv/Ha, Uso Global Industrial.

- Zona Industrial 3: Edificabilidad Global 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, Densidad Global 0 Viv/Ha, Uso Global Industrial.

## TÍTULO XII

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

##### EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

Artículo. 12.1.1. Delimitación del suelo urbanizable sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de diez (10) años.

Artículo.12.1.2. División de los sectores del suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Martín de la Jara es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del suelo urbanizable no sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado establecidos por el presente Plan General son:

a. De uso global Residencial:

SUS-01. EL MIRADOR.

SUS-02. PEDRERA 1.

SUS-03. CAMINO DE LAS CLAVELINAS.

SUS-06. RUEJOS.

b. De uso global Industrial:

SUS-04. PEDRERA 2.

SUS-05. DE LA FUENTE.

Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas áreas de reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial que cuenten con una densidad adecuada.

g. Delimitación e identificación de los sistemas generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los sistemas generales.

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado vienen ordenados y estructurados, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de sistemas generales adscritos al suelo urbanizable quedan excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a la única área de reparto del suelo urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del suelo urbanizable sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.6.

5. Los sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. Los sistemas generales adscritos a la única área de reparto del suelo urbanizable sectorizado son los siguientes:

a. El Parque Urbano Sur 1. Huerta de la Jara.

b. La ampliación del Cementerio y equipamiento Medioambiental «Sierra Yegüas».

7. Los criterios y objetivos propuestos para la ordenación, las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva se contienen, para cada uno de los sectores, en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establece por el Plan General una única área de reparto, integradas por los sectores y los sistemas generales adscritos, y que responde al siguiente cuadro:

IDENTIFICADOR	USO CARACTERÍSTICO	APROVECH. OBJETIVO	APROVECH. TIPO	APROVECH. MEDIO	APROVECH. SUBJETIVO	CESIÓN	EXCESOS
SUS 1. EL MIRADOR	RESIDENCIAL	21.329,71	0,3702	0,3342	17.322,25	1.925,81	2.071,66
SUS 2. PEDRERA 1	RESIDENCIAL	26.968,18	0,3702	0,3342	21.913,99	2.434,89	2.619,30
SUS 3. CAMINO DE LAS CLAVELINAS	RESIDENCIAL	9.109,51	0,3702	0,3342	7.402,27	822,47	884,77
SUS 4. PEDRERA 2	INDUSTRIAL	27.060,20	0,3463	0,3342	23.503,99	2.611,55	944,66
SUS 5. DE LA FUENTE	INDUSTRIAL	10.616,36	0,3320	0,3342	9.619,31	997,05	0,00
SUS 6. RUEJOS	RESIDENCIAL	7.188,25	0,3593	0,3342	6.017,94	668,66	501,65
TOTAL		102.272,22					

Artículo 12.1.7. El estatuto del suelo urbanizable sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categoría de sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de

reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.

c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se destinarán a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales previstos de carácter urbano exteriores al ámbito de la actuación y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de 10 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Artículo. 12.1.8. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo 12.1.10.

#### Artículo 12.1.9. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

#### Artículo. 12.1.10. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial en los ámbitos de los sectores determina que:

- a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 8.2.8.

#### Artículo. 12.1.11. Zonas homogéneas del suelo urbanizable.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.									
IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL SECTOR	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL		
					Total m <sup>2</sup> t	M2t/m <sup>2</sup> s	Densidad vivi/has	Viviendas N°	VPO N°
SUS 1. EL MIRADOR	EL MIRADOR	A. R.2	RESIDENCIAL	57.616,73	23.046,69	0,4	21,5	123	57
SUS 2. PEDRERA 1	PEDRERA 1	A. R.2	RESIDENCIAL	72.847,60	29.139,04	0,4	21,5	156	73
SUS 3. CAMINO DE LAS CLAVELINAS	CAMINO DE LAS CLAVELINAS	A. R.2	RESIDENCIAL	24.607,00	9.648,80	0,4	21,5	52	24
SUS 4. PEDRERA 2	PEDRERA 2	A. R.2	INDUSTRIAL	78.133,13	31.253,25	0,4	6	44	0
SUS 5. DE LA FUENTE	DE LA FUENTE	A. R.2	INDUSTRIAL	31.977,00	12.790,80	0,4	0	0	0
SUS 6. RUEJOS	RUEJOS	A. R.2	RESIDENCIAL	20.005,14	8.002,06	0,4	30	60	33

### TÍTULO XIII

#### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I

#### ASPECTOS GENERALES

##### Artículo 13.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.

2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones:

- Las disposiciones del Capítulo I de este Título XIII.
- Las disposiciones del Capítulo II de este Título excepto el artículo 13.2.5.
- Las disposiciones del Capítulo IV de este Título.
- Las disposiciones del Capítulo V de este Título.
- Las disposiciones del Capítulo VI de este Título.

El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

##### Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso del proceso urbanizador por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.



d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.

2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en el Plano de «Término Municipal. Ordenación del Suelo No Urbanizable»(PO003).

#### Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable.

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:

1.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por decisión directa del Plan General, al no existir sobre el ámbito planificación territorial, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores naturales, ecológicos, o paisajísticos, y para los que se pretende es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, evitando la pérdida de cubierta vegetal natural y de suelo fértil, compatibilizándolo con los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto, así como las vías pecuarias que aún no hayan sido deslindadas en el término municipal de Martín de la Jara.

3.ª Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:

a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.

#### Artículo 13.1.4. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medio técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por

razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato. En cualquier caso, el régimen de interés público en suelo no urbanizable quedará limitado a aquellas actuaciones bien de carácter íntimamente ligado al aprovechamiento de los recursos naturales de las explotaciones existentes, a aquellas actividades que inevitablemente deban ir en este tipo de suelos por su incompatibilidad con los núcleos urbanos o bien porque su necesidad de suelo exceda las disponibilidades de suelo urbano industrial existente.

#### Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

#### Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.

1. Por la propia naturaleza de suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas

a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

4. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

5. También se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 13.1.5 anterior.

b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 13.1.5 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable sectorizado definido por el Plan General.

g. Que en un radio de cien (100) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.

h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a cuatro (4) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.

## CAPÍTULO II

## DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 13.2.1. Clases de usos en el suelo no urbanizable.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.

2. Usos susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.

Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. El presente Plan considera usos característicos del suelo no urbanizable de Martín de la Jara los siguientes:

1.º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:

a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.

d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.

h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.

2.º Los actos de implantación de instalaciones o edificaciones no permanentes y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:

a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

c. La reposición de muros previamente existentes.

d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

3.º Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:

a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo los usos agropecuarios que precisen la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarios descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4 y precisan de una autorización análoga al procedimiento de interés público.

Artículo 13.2.3. Usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales y que precisan de una declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:

1.º Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas.

2.º Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

3.º Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.

4.º Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

5.º Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.

6.º Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industriales que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

7.º Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.

8.º Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en suelo no urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.

3. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

5. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.

6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

#### Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a. Las explotaciones agropecuarias.
- b. La conservación del medio natural.
- c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
- d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.

3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación, dichas obras se limitarán a las que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como a la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores. Así mismo se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

#### Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.

2. Las edificaciones no podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cien (100) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente contemplados como vías pecuarias.

#### Artículo 13.2.6. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

- a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía

se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora. Hasta tanto se apruebe ésta, el porcentaje aplicable será del diez por ciento (10%) para usos terciarios; del siete por ciento para usos industriales; y del cinco por ciento (5%) para equipamientos privados.

b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

### CAPÍTULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

##### Sección I. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria

Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego.

1. Se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos con los caminos y diez (10) de los linderos con las fincas colindantes.

2. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los veinte (20) metros cuadrados.

3. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

4. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de doscientos cincuenta (250) metros en el caso de uso industrial. Las cuadras no podrán situarse a menos de trescientos (300) metros del suelo urbano o urbanizable. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

3. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

6. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

7. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

8. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en ganadería y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria o relacionada con la guardia o/y cría de animales.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Las otras edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:

a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.



d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.

e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones (de más de veinte -20- hectáreas) que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.

3. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

b. Garantía de vinculación a la explotación.

c. Unidad rústica apta para la edificación: Seis (6) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada, salvo que se encuentre en suelo no urbanizable de especial protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de doce (12) hectáreas.

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre seis (6) y doce (12) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela de más doce (12) a veinte (20) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más hectáreas, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b. Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.

c. Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros.

d. Separación mínima a viario público: Cien (100) metros.

f. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros.

g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

## Sección II. Condiciones de las explotaciones extractivas

Artículo 13.3.5. Uso de actividades extractivas. Definición.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc, que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

#### Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

2. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección.

7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

### Sección III. Condiciones de las actividades de depósito de materiales y residuos

#### Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito de materiales y residuos. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.

2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.

b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.

3. Condiciones de implantación:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:

- Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.

- Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.

- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.

- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).

- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

- Cumplimiento de normativa ambiental.

Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

- Ocupación máxima de la parcela del ochenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.

- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).

- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.

- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.

- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: El diez por ciento (10%).

- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

- Justificación de inexistencia zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.

- Plazo máximo de autorización: Cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

#### Sección IV. Condiciones de las infraestructuras y servicios públicos

##### Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.

4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en suelo no urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

#### Sección V. Condiciones de los equipamientos vinculados al medio natural

##### Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc.

d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.

h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. La implantación de campo de golf en suelo no urbanizable únicamente se admitirán en la categoría de Rural o Natural, debiendo, además, cumplimentar las disposiciones del Decreto de Implantación y Funcionamiento de Campos de Golf de Andalucía.

## Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos.

2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados como mínimo será como parcela de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo no urbanizable. No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte (20) por ciento en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos. No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

7. Se admite el uso de vivienda anexa siempre que esté adscrita a la instalación, y esté justificada su implantación a criterio de la Administración. La edificación máxima para este uso vinculado será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

## Sección VI. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y alojamiento rural

## Artículo 13.3.11. Definición.

1. Se admiten, excepcionalmente, la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habiliten, y en ambos casos previa declaración de Interés Público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en suelo no urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.

2. Se incluyen en la presente sección:

a. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs.

b. Los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

## Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se registrarán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.

5. Solo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas.

7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete metros.

c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

12. La implantación de estaciones de servicios en suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.12 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de suelo no urbanizable.

#### Sección VII. Condiciones de las industrias que precisan implantarse en el medio rural

##### Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:

a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

b. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil (10.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de veinte mil (20.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

##### Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes

Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable adscrito a alguna categoría de especial protección.

4. Unidad rústica apta para la edificación: seis (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. No obstante para las grandes industrias se precisará una parcela mínima de diez hectáreas.

5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.

b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo no urbanizable que cuenten con licencia municipal si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado salvo que se traten de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.

11. Las industrias existentes en suelo no urbanizable cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de regularización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad ocupación o distancia a edificaciones siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a. Se traten de actividades implantadas con más de cuatro años de existencia con carácter previo a la entrada en vigor de la LOUA.

b. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial conforme al artículo 6.1.6 de estas Normas.

c. Acrediten no ocasionar molestias o peligros a las edificaciones del entorno en un radio de mil metros, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas efectivas de corrección de impactos. No obstante tendrán una separación mínima en todo caso de doscientos metros.

d. Se localicen en terrenos adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

e. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados 8 y 9 anterior.

A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas.

#### Sección VIII. Condiciones de las instalaciones de generación de energía solar o eólica

##### Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

##### Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de zonas urbanas, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.

5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.

#### Sección IX. Condiciones de implantación de otros usos declarados de utilidad pública o interés social de necesaria implantación en el medio rural

##### Artículo 13.3.17. Definición.

1. Podrán autorizarse en el suelo no urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en suelo no urbanizable.

2. Se incluyen en este supuesto:

a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.

c. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en suelo no urbanizable (sin especial protección) por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable.

##### Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.

2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y sujetos a las siguientes condiciones:

a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el suelo no urbanizable.

b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.

c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado.

d. Parcela mínima vinculada: Cinco (5) hectáreas.

e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.

f. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

g. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

h. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.

- Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.

- La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

- El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

## CAPÍTULO IV

### DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

#### Artículo 13.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:

a. Los terrenos integrantes del espacio protegido Reserva Natural de la Laguna del Gosque y zona periférica de protección (SNUEP-LE-RNLG).



b. Los bienes del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, así como las zonas de inundabilidad -colindantes a las nuevas clasificaciones de suelo propuestas por el presente plan- de los arroyos Innominado I, Innominado II y de la Fuente. (SNUEP-LE-DPH).

c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan (SNUEP-LE-VP).

d. Las carreteras en suelo no urbanizable (SNUEP-LE-C).

3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica Reserva Natural de la Laguna del Gosque y zona periférica de protección (SNUP-LE-RNLG).

1. Se adscribe a esta subcategoría de Especial Protección:

a. La totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran localizados en la delimitación de la Reserva Natural de la Laguna del Gosque en virtud de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural aprobado por Decreto 419/2000, de 7 de noviembre (BOJA num. 9, de 23/01/01).

b. Los terrenos integrantes de la delimitación establecida para la zona de protección exterior y periférica de la citada laguna.

2. En los terrenos incluidos en la delimitación de la Reserva Natural se prohíbe toda actividad que pueda alterar artificialmente los elementos y la dinámica de los ecosistemas de la Reserva y sus zonas de protección, así como cualquier tipo de construcción. La zona correspondiente a los lechos de las lagunas tienen igualmente la consideración de Dominio Público Hidráulico, debiendo en ellos respetarse las disposiciones de la legislación de aguas.

3. En los terrenos pertenecientes a la zona de protección exterior y periférica de la Reserva Natural se prohíbe toda construcción, excepto las de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna siendo en todo caso preceptivo el informe favorable de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Asimismo, los organismos correspondientes adoptarán las medidas necesarias de protección de la gea, aire, flora, fauna, paisaje, aguas y demás elementos naturales, impidiendo la introducción de especies exóticas, animales o vegetales, de conformidad con las legislaciones específicas en razón de la materia.

Artículo 13.4.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DMH).

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales que discurren por el término municipal de Martín de la Jara, así como sus márgenes y riberas, siendo los más significativos el río Blanco, los arroyos Salado y Jara, los arroyos de la Fuente, de las Clavelinas, de la Cañada de Estepilla, del Esparto, de la Portezuela, de la Oliva, Cañada Honda, del Alamillo, de los Pinos y Sin Nombre o Innominado, y los regajos de Montes Colorados y de las Contreras. También integra el Dominio Público Hidráulico el lecho de la Laguna del Gosque, en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.

3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

4. El Dominio Público Hidráulico correspondiente a las Laguna del Gosque, además de integrarse en suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación vinculada al dominio público hidráulico, se adscriben simultáneamente a la subcategoría identificada en el artículo 13.4.2 anterior.

Artículo 13.4.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias (SNUEP-LE-VP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias

de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Martín de La Jara a la entrada en vigor del Plan, se identifican en el Anexo del Estudio de Impacto Ambiental sobre Vías Pecuarias.

El sistema de vías pecuarias propuesto por este Plan General se integra:

a. por aquellas vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo y.

b. por el trazado alternativo de nuevas vías pecuarias que viene a sustituir aquellos tramos existentes que se propone desafectar. En todo caso se asegura la integridad y continuidad del trazado de vías pecuarias.

La red de vías pecuarias resultante se delimita en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en el Plano del Sistema Ambiental.

2. Los trazados alternativos de las vías pecuarias propuestos por este Plan General, a los efectos de garantizar su adquisición, tendrán la consideración de sistemas generales en suelo no urbanizable para el uso específico viapecuario.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería competente en medio ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deben ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este Plan, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público hidráulico, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o en su defecto en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

6. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

7. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el senderismo, el senderismo, el senderismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995.

8. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a. Los vallados transversales.

b. La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.

c. Las actividades extractivas.

d. Los vertidos de cualquier clase.

e. El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.

f. El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.

g. La caza en todas sus formas.

h. Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

9. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Artículo 13.4.5. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de carreteras (SNUEP-LE-C).

1. Se adscribe a esta categoría la totalidad del dominio público de carreteras pertenecientes a las redes estatales, autonómicas y provinciales que transcurre por suelo no urbanizable.

2. Los usos propios en esta categoría de suelo serán los de comunicaciones, conforme a su legislación específica reguladora. Se prohíben todos los demás.

## CAPÍTULO V

### DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 13.5.1. Identificación y objetivos.

1. Se trata de aquellos ámbitos a los que el presente Plan le reconoce valores naturales, ecológicos, o paisajísticos, y para los que se pretende compatibilizar los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto.

2. Lo constituyen zonas o elementos con valor natural, ecológico o paisajístico que no disponen de ningún otro tipo de protección que garantice su conservación y restauración para complementar el patrimonio natural de Martín de la Jara: La Sierra Jareña (SNUEP-PU-SJ).

Artículo 13.5.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística de la Sierra Jareña (SNUEP-PU-SJ).

1. Constituida fundamentalmente por bosques adherados de encinas y rodales de pinos de repoblación, acompañados por estrato arbustivo, eriales, y pastizales. Se extienden por los extremos del Término Municipal:

a. Al Noroeste, constituyendo un espacio forestal formado fundamentalmente por bosques adherados de encinas y rodales de pinos de repoblación, acompañados por estrato arbustivo, eriales, y pastizales. Monte parcelado con delimitaciones alambradas de vallado. Tiene una cavidad reconocida: La Cueva de Castellar.

b. Al Sur, donde existen cañones y barrancos condicionados por la fuerte pendiente y la red hidrográfica, y sometidas a una gran erosión o erosionabilidad hídrica intensa. Constituye un espacio forestal formado fundamentalmente por rodales de pinos de repoblación, acompañados por zonas arbustivas, eriales, y pastizales.

c. Al Este, en forma de pequeña cuña montañosa procedente de las estribaciones de la Sierra de los Caballos, constituyendo espacio forestal formado fundamentalmente por bosque adherado de encinas y estrato arbustivo.

2. El objetivo del Plan es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, evitando la pérdida de cubierta vegetal natural y de suelo fértil.

3. De forma general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título. Se prohíben expresamente los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre, los usos de actividades industriales que no están vinculadas a la transformación de productos agropecuarios; y los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Entorno Laguna del Gosque.

1. Se adscribe a esta subcategoría de Especial Protección por planificación urbanística, los terrenos integrantes del espacio identificado como ZH-5 Laguna del Gosque del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla que no se incluyen en el artículo 13.4.2 anterior (relativo a los terrenos de la delimitación de la reserva de la Laguna del Gosque y zona periférica delimitada en la Ley 2/1989).

2. En los terrenos pertenecientes a esta categoría se admitirán los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2, las instalaciones de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna así como las adecuaciones recreativas. Se prohíben todos los demás.

## CAPÍTULO VI

## DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

## Artículo 13.6.1. Delimitación y Objetivos.

1. Son aquellos ámbitos para los que el Plan, en función del modelo urbano- territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, y por tanto, es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Martín de la Jara.

2. En función de las características del territorio el presente Plan establece una sola clase de suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural: La Campiña Serrana (SNUEP-CNR-CS).

## Artículo 13.6.2. Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Campiña Serrana (SNU-CNR-CS).

1. Se trata de suelos fértiles en los que la práctica totalidad de su superficie es agraria, siendo utilizada en su mayor parte para labores agrícolas de alto rendimiento, fundamentalmente en régimen de secano, pero también, aunque en menor medida, de regadío. Constituye la unidad más representativa y dominante del municipio, extendiéndose por toda la zona central del término municipal.

2. Es objetivo del Plan el manteniendo y potenciación de la producción y el uso agropecuario, sin perjuicio de posibilitar la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

3. Se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2 del presente Título, así como los usos susceptibles de autorización a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de Interés Público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera. Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII.

## DISPOSICIONES FINALES

## I. Disposiciones Transitorias Primera. Edificaciones en fuera de ordenación en Suelo No Urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

II. Disposición Derogatoria Única.

Quedan derogadas las anteriores Normas Subsidiarias de Martín de la Jara, aprobadas definitivamente el 8 de abril de 1988, y sus sucesivas modificaciones puntuales así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.

III. Disposición Adicional Tercera. Única.

En todo lo no previsto en las presentes normas urbanísticas, relativas a la regulación de los usos del Suelo No Urbanizable será de aplicación supletoria el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla, en aplicación de lo previsto en el artículo 4 de este Plan Especial.



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.400,70	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	13.199	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.279,60	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	21	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	610,59	m <sup>2</sup>
			7. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	27	viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	2.187	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>	1.375	m <sup>2</sup>
				0	m <sup>2</sup>
				4.291	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR 1 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS		1		
UNIFAMILIAR PAREADA		1		
VIVIENDA PROTEGIDA		0,8		
SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE		0,9		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	4.938,40	4.311,65	479,07	147,68

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

-Se persigue la articulación de este vacío urbano con el sistema dotacional educativo, así como la articulación con el suelo industrial situado al norte del ámbito.

-Inserción de piezas dotacionales de ampliación de equipamiento y nueva ordenación de espacios libres de transición entre los usos residenciales y las actividades industriales situadas al norte de la propuesta así como la carretera de acceso al núcleo de población.

-Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

-Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de equipamientos y espacios libres como ampliación del Colegio actual para el primer caso y como pieza de articulación urbana para el segundo.

- Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

**VI. RECOMENDACIONES.**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

**RESIDENCIAL**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					5.346	m <sup>2</sup>
2. TIPOMORFOLOGÍA						
TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m <sup>2</sup>
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			4.669,01
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m <sup>2</sup>
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m <sup>2</sup>
AE/C	SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	X			610,59
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL					m <sup>2</sup>
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN						
ZO 2 Extensiones Residenciales						

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1-º CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN		<b>ARI 2. VISOS</b>
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	





**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	792,79	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	7	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.954,28	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.781,71	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	21	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	139,09	m <sup>2</sup>
			7. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	14	viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO					
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL				
0	m <sup>2</sup>	3.800,21	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	649,51	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR I ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1			
UNIFAMILIAR PAREADA	1			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	0,9			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	2.609,25	2.271,72	252,41	85,12

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

-Se persigue la articulación de este vacío urbano con el medio rústico en el noroeste del núcleo de población, así como la articulación con el tejido urbano actual al sur de la operación.

-Mediante la inserción de piezas dotacionales de espacios libres de transición entre los usos residenciales y el medio rústico se pretende de un lado propiciar una correcta articulación entre estos dos entes, y por otro establecer una nueva fachada urbana desde la Carretera de Osuna.

-Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

-Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de espacios libres en continuidad con la malla urbano-viaria actual.

**VI. RECOMENDACIONES.**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

**RESIDENCIAL**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.504,56	m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------	----------------

2. TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m <sup>2</sup>
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			2.642,62
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m <sup>2</sup>
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m <sup>2</sup>
AE/C	SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	X			139,09
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL					m <sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

ZO 2 Extensiones Residenciales

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1-º CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS
--------------------------



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	553,48	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.426,29	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.170,52	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	36	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	325,58	m <sup>2</sup>
			7. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19	viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	1.600,25	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>	20	m <sup>2</sup>
				0	m <sup>2</sup>
				1.079,10	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO					AR I AREAS DE REFORMA INTERIOR				
USO Y TIPOLOGÍA					URBANIZACIÓN				
COEFICIENTES									
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL					1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					1				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					1				
UNIFAMILIAR PAREADA					1				
VIVIENDA PROTEGIDA					0,8				
SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE					0,9				
APROVECHAMIENTO									
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)					
0,3630	2.027,26	1.772,58	196,95	57,73					

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

-Se persigue la permeabilidad de la trama urbana en este vacío urbano central.

-Inserción de piezas dotacionales de espacios libres de transición que articulen y estructuren el ámbito en el sentido de la directriz norte-sur.

-Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

-Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de espacios libres  
 - Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

**VI. RECOMENDACIONES.**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

**RESIDENCIAL**

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.746,94	m <sup>2</sup>
------------------------------	----------	----------------

**2. TIPOMORFOLOGÍA**

TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA	SUP. EDIFICABLE			
			MC	MAB	MCR
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m <sup>2</sup>
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X		1.844,94
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m <sup>2</sup>
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m <sup>2</sup>
AE/C	SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	X		325,58
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL				m <sup>2</sup>

**3.ORDENANZA DE APLICACIÓN**

ZO 2 Extensiones Residenciales

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.**

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
		X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1-º CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

I.CARGAS SUPLEMENTARIAS
-------------------------



**ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA**

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN		ARI 4. OSUNA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	-	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	-	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10.495	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.198	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Industrial		5. DENSIDAD		viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL		m <sup>2</sup>
			7. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	4.341	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR I ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		COEFICIENTES		
		URBANIZACIÓN		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1		
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS		1		
UNIFAMILIAR PAREADA		1		
VIVIENDA PROTEGIDA		0,8		
SERVICIOS TERCARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE		0,9		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	3.778,20	3.428,34	380,93	

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

-Se persigue la integración en el núcleo urbano de la actividad económica llevada a cabo en esta parcela.  
 -Se plantea la inserción de espacios libres de transición entre la pieza y los usos residenciales así como entre la pieza y la carretera hacia Osuna.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

-Se considera vinculante la posición del sistema de espacios libres.  
 - Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.  
 "El Estudio de detalle que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá identificar los impactos (caso de que existieran) que produce la actividad industrial en funcionamiento así como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes."

**VI. RECOMENDACIONES.**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

**INDUSTRIAL**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO		6.154	m <sup>2</sup>			
2. TIPOMORFOLOGÍA	MORFOLOGÍA					
TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	SUP. EDIFICABLE
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m <sup>2</sup>
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m <sup>2</sup>
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m <sup>2</sup>
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m <sup>2</sup>
AE/C	ACT. ECONOMICAS COMPATIBLE CON RES.					m <sup>2</sup>
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL	X			X	4.198 m <sup>2</sup>

**3. ORDENANZA DE APLICACIÓN**

ZO 3.1 Industria Singular

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1º CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS
--------------------------





**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	m <sup>2</sup>
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0	viv

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

**I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	18.864	m <sup>2</sup>	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.545,6	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Industrial		5. DENSIDAD	0	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	0	m <sup>2</sup>
			7. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.

**II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO**

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m <sup>2</sup>	1.311	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
				4.308	m <sup>2</sup>

**III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.**

AREA DE REPARTO		AR 1 ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
COEFICIENTES				
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1			
UNIFAMILIAR PAREADA	1			
VIVIENDA PROTEGIDA	0,8			
ACT. ECONOMICAS COMPATIBLE	0,8			
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m <sup>2</sup> )	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	6791,04	6.162,20	684,69	

**IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

-Se persigue la permeabilidad de este ámbito del municipio, así como la creación de una nueva trama urbana que permita la mejora de la accesibilidad a los suelos productivos existentes, así como a los nuevos suelos de actividades económicas fruto del desarrollo de los suelos urbanizables anexos a la intervención.

**V. DETERMINACIONES VINCULANTES.**

-El trazado del Viario grafiado.  
 - Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.  
 "El Estudio de detalle que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá identificar los impactos (caso de que existieran) que produce la actividad industrial en funcionamiento así como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes."

**VI. RECOMENDACIONES.**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

**I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)**

**RESIDENCIAL**

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13.245	m <sup>2</sup>			
2. TIPOMORFOLOGÍA	MORFOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	MC	MAB	MCR	MA	SUP. EDIFICABLE
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				m <sup>2</sup>
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m <sup>2</sup>
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS				m <sup>2</sup>
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m <sup>2</sup>
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m <sup>2</sup>
AE/C	ACT. ECONOMICAS COMPATIBLE CON RES.				m <sup>2</sup>
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL	X	X		7.545,6 m <sup>2</sup>
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 3.3 Industria y Almacén en Parcela Pequeña				

**OTRAS DETERMINACIONES**

**I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.**

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	1-º CUATRIENIO	

**II. CARGAS URBANÍSTICAS**

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS





**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>I. CLASE DE SUELO</b>	
SUELO URBANO	

<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	
NO CONSOLIDADO	

<b>III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	27.877,56	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.151,02	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7. MÍNIMA EDIFICABILIDAD ACTIVIDADES ECONÓMICAS COMPATIBLES CON RES.	1.672,65	m <sup>2</sup>
3. EDIFICABILIDAD	0,40	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VPO	3.317,43	m <sup>2</sup>
4. DENSIDAD	21	viv./has	9. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	33	viv.
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58	viv.			

<b>IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>	
-	- m <sup>2</sup>

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

<b>I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES</b>			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>2</sup> )	MÍN.CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )
5.978	1.437	1.206	4.570,56

<b>II. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
1. ÁREA DE REPARTO		AR 1	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3630	UA/ m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR BLOQUE. VERTICAL	1
		PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1
		UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	1
		UNIFAMILIAR PAREADA	1
		SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
		VIVIENDA PROTEGIDA	0,8
	LOCALIZACIÓN	1	
	URBANIZACIÓN	1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
10.320,27	9.106,61	1.011,85	201,82

**III.DETERMINACIONES VINCULANTES**

El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuesta.  
El desarrollo del sector no supondrá afección alguna sobre la Vía Pecuaria colindante.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA**

<b>I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ( USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>			
1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	14.686 m <sup>2</sup>		
2. TIPOMORFOLOGÍA			
ORDENANZA DE APLICACIÓN	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. VERTICAL			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL			
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	6.160,84	25	ZO-2
UNIFAMILIAR PAREADA			
COMERCIAL COMPATIBLE	1.672,75	-	ZO-2
VIVIENDA PROTEGIDA	3.317,43	33	ZO-2
3.OBSERVACIONES			

**OTRAS DETERMINACIONES**

<b>I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-1	EL MIRADOR
-------------------------------	-------	------------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	
SUELO URBANIZABLE	

II. CATEGORÍA DE SUELO	
SECTORIZADO	

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	57.616,73	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	23.046,69	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	6.856,39	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	21,5	viv/has	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	57	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	123	viv	9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	3.457,00	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,40	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO				AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3342 UA/ m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:				
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE		0,9
		INDUSTRIA EXCLUSIVA		0,8
- URBANIZACIÓN				1
- LOCALIZACIÓN				1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
21.329,71	17.332,25	1.925,81	2.071,66

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	5.343	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Generar una nueva fachada occidental del municipio, resolviendo el problema de traseras al medio natural existente en el ámbito, con la ubicación de este nuevo desarrollo residencial que selle dichas medianeras.
- Propiciar una correcta transición entre el nuevo desarrollo propuesto y el medio natural al oeste y noroeste de la actuación, mediante la reserva y ubicación de un sistema viario y de espacios libres que articule dicho transición entre el medio natural y el urbano. Integrar los caminos rurales adyacentes en la nueva malla urbana propuesta.
- Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño.
- Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias...

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- El establecimiento del Sistema General de espacios libres Parque Urbano Oeste, la reserva y ubicación de los suelos destinados a ello.
- La ubicación y reserva de una pieza destinada al sistema dotacional en la posición grafiada en los planos de ordenación estructural y completa del presente plan general.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles El Viso, Federico García Lorca, Plaza de La Pasionaria, Patinillos y Rehoya como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Con carácter previo al desarrollo del sector deberá procederse a la desafectación del tramo colindante de la Cañada Real de Antequera. Esta vía pecuaria será respetada y mantendrá en toda su dimensión la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

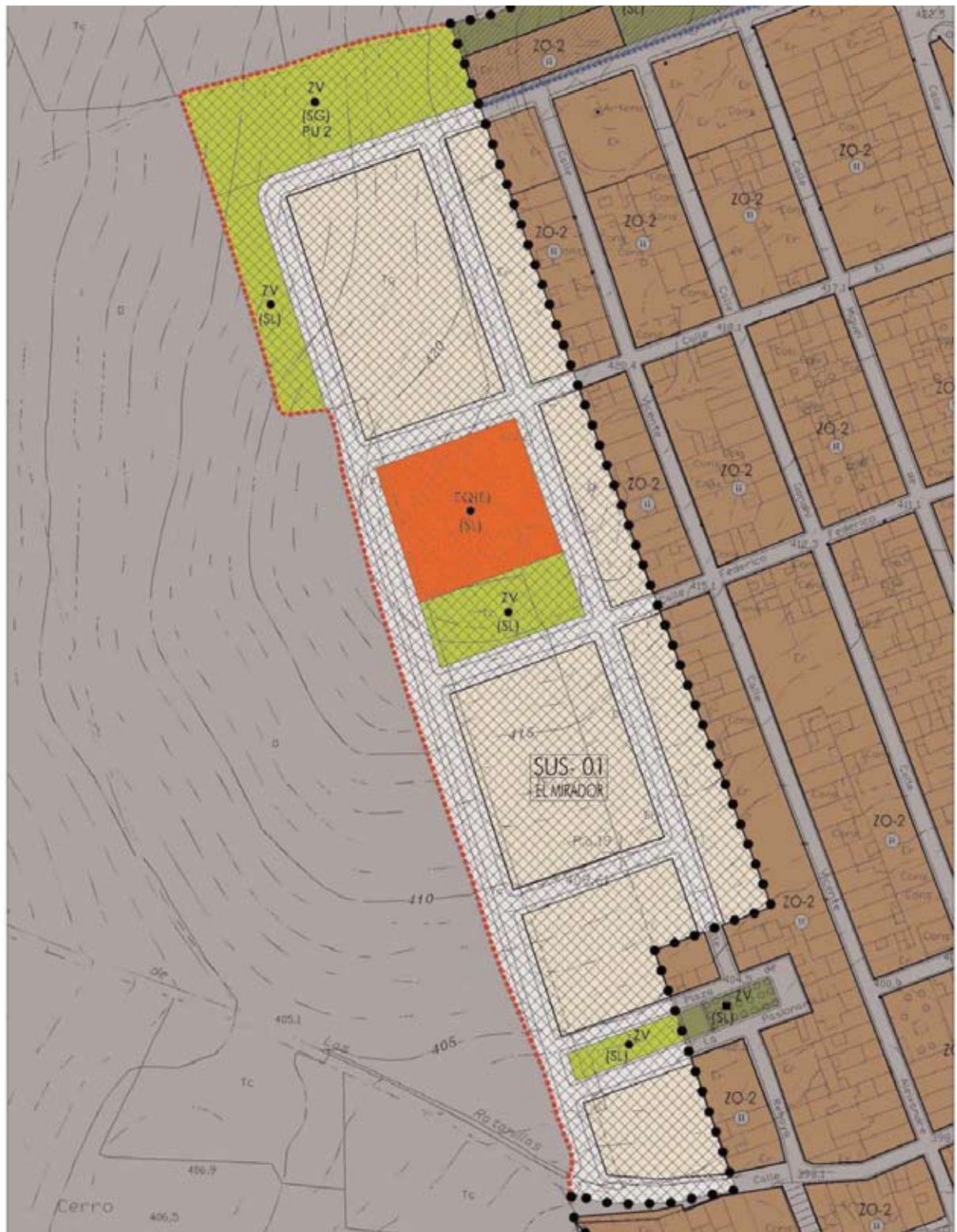
## OTRAS DETERMINACIONES

## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	1º. Cuatrienio

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-2	PEDRERA 1
-------------------------------	-------	-----------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		

II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	72.847,60	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	29.139,04	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	8.668,86	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	21,5	viv/has	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	72	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	156	viv	9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	4.370,86	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO				AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3342 UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1
			MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
		- URBANIZACIÓN	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
			- LOCALIZACIÓN	INDUSTRIA EXCLUSIVA	0,8
				COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
					1
					1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
26.968,18	21.913,99	2.434,89	2.619,30

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Generar la nueva fachada nororiental del municipio hacia la carretera de Pedrera permitiendo que con la compleción de este vacío se produzca una nueva relación del núcleo con el medio natural así como un nuevo contenedor urbano que actúe como receptor desde la entrada por la carretera A-353, permitiendo la conexión norte-sur entre las carreteras de Pedrera (A-353) y la de Sierra de Yeguas (A-406), mediante la generación de una pieza de espacios libres que articule ambos ámbitos del núcleo de población. Esta pieza debe resolver la articulación entre los usos residenciales del propio sector y los usos industriales del sector colindante al este.
- Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño. Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias...

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La ubicación y reserva de una pieza de equipamientos y un sistema lineal de espacios libres de carácter local estructurante que articule el sector en la directriz norte-sur. Esta pieza deberá resolver la articulación entre los usos residenciales propios del sector y los usos industriales del sector colindante.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de La Rana y del Primero de Mayo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- La zona inundable del Arroyo Innominado al noroeste del sector será clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- El acceso al nuevo sector desde la carretera será único. Se definirá en Proyecto específico conforme a la Orden de 16 de Diciembre de 1.997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso. Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.
- El Plan Parcial que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá evaluar los impactos (caso de que existieran) que produce la gasolinera sobre el Sector SUS-02 como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes."

## OTRAS DETERMINACIONES

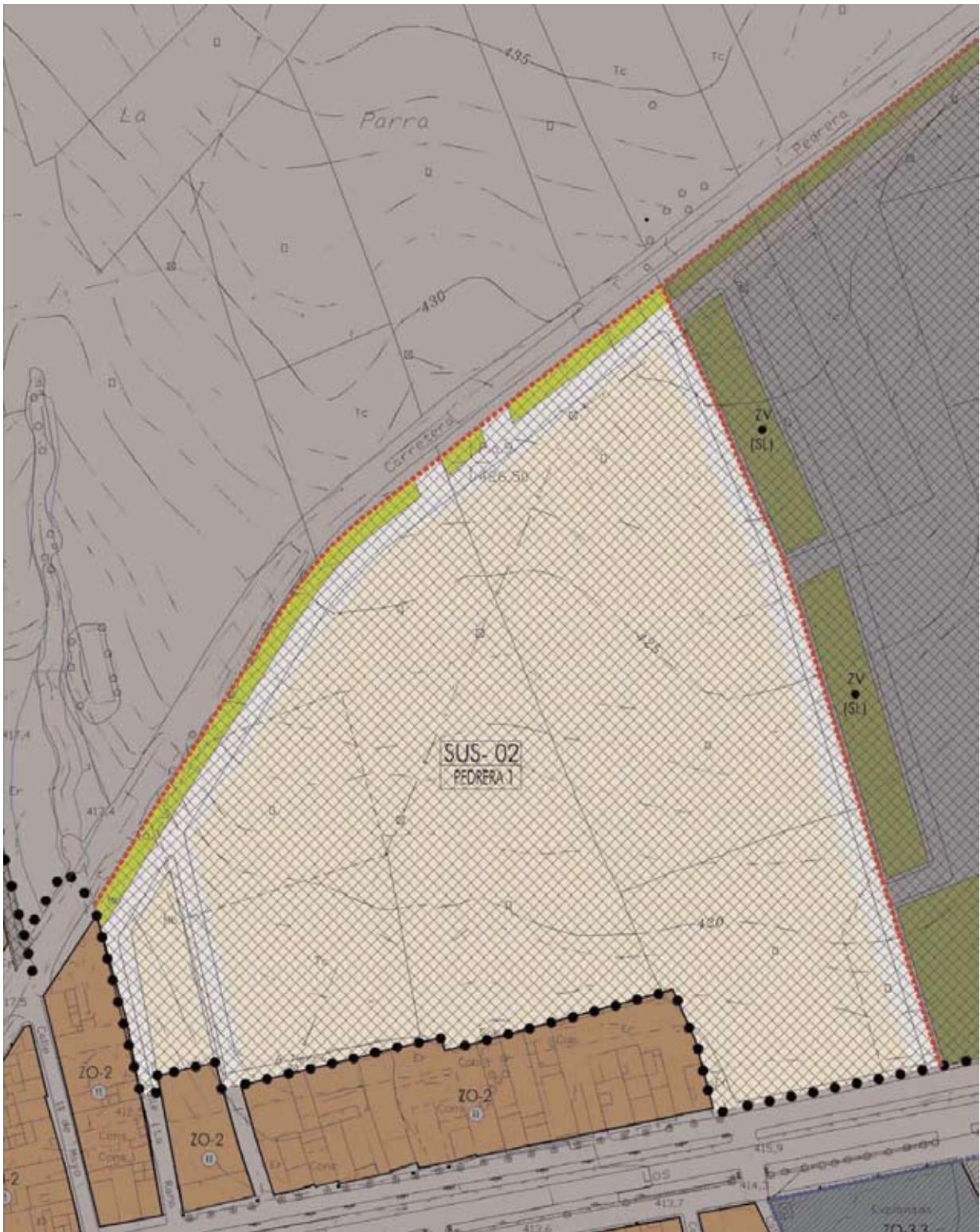
## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio. No obstante, podrá formularse el desarrollo de este ámbito en el primer cuatrienio si por razones justificadas así lo solicita la propiedad.

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.





## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-3	CAMINO DE LAS CLAVELINAS
-------------------------------	-------	--------------------------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		

II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	24.607,00	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	9.842,84	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	2.928,23	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	21,5		8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	24	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	52		9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	1.476,42	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO				AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3342 UA/ m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:					
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1	
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8	
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE		0,9	
		INDUSTRIA EXCLUSIVA		0,8	
- URBANIZACIÓN				1	
- LOCALIZACIÓN				1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
9.109,51	7.402,27	822,47	884,77

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>3</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Propiciar una correcta transición entre el nuevo desarrollo propuesto y el medio rústico al sur del núcleo de población en el entorno de la Urbanización El Ruedo.
- Permitir la conexión norte-en el entorno, mediante la generación de una pieza de espacios libres que articule este ámbito del núcleo, actuando esta pieza además como pieza de articulación entre los usos industriales planteados al este y los residenciales incluidos en el sector.

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La ubicación y reserva de una pieza de equipamientos destinada al sistema dotacional en la posición grafiada en los planos de ordenación completa del presente plan general.
- La ubicación y reserva de una pieza lineal de espacios libres de carácter local estructurante que articule el sector en la directriz norte-sur. Esta pieza deberá resolver la articulación entre los usos residenciales propios del sector y los usos industriales del sector colindante.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de urbanización El Ruedo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

## OTRAS DETERMINACIONES

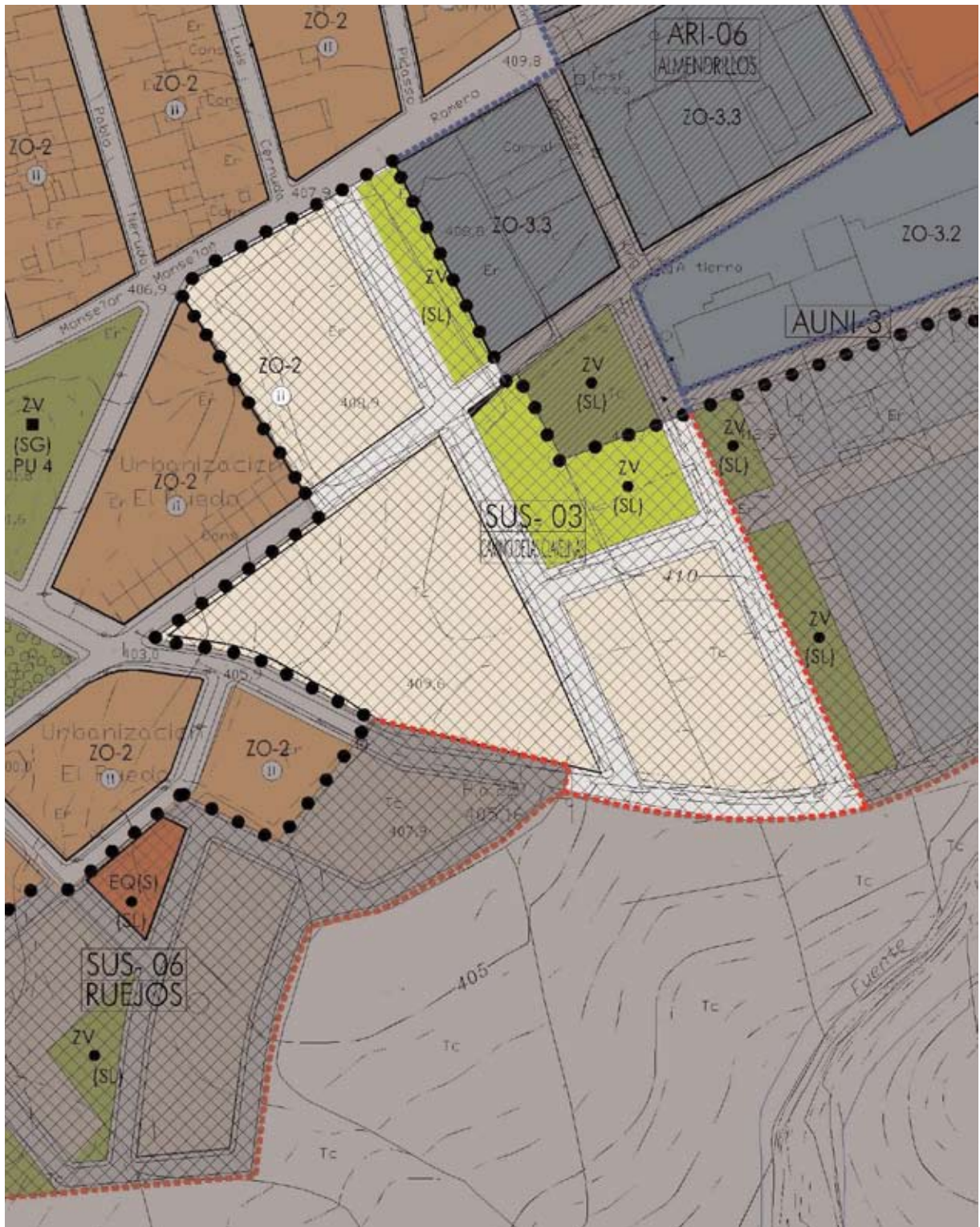
## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.





## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-4	PEDRERA 2
-------------------------------	-------	-----------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		

II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	78.133,13	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	31.253,25	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Industrial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	6	viv/has	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	44	viv	9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	9.375,98	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO					AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO					0,3342 UA/ m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1
			MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
		INDUSTRIAL		COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
				INDUSTRIA EXCLUSIVA	0,8
				COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
		- URBANIZACIÓN			1
		- LOCALIZACIÓN			1

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
27.060,20	23.503,99	2.611,55	944,66

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	11.450	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	2.180	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Articular los suelos del actual polígono industrial con los nuevos suelos que propone el sector. Reforzamiento del polígono industrial existente, con la generación de una reserva más de suelo para actividades económicas en posición tangencial a los ya existentes.
- Generar la nueva fachada nororiental del municipio hacia la carretera de Pedrera permitiendo que con la compleción de este vacío se produzca una nueva relación del núcleo con el medio natural así como un nuevo contenedor urbano que actúe como receptor desde la entrada por la carretera A-353.
- Ubicación de una importante oferta dotacional de equipamientos y espacios libres que actúe como elemento reequilibrador de la focalización actual de dotaciones en el extremo norte y en el centro del núcleo de Martín de la Jara.
- La localización de las viviendas será de forma preferente en el extremo Noroccidental del ámbito y se establecerán las correspondientes medidas de integración con los usos industriales colindantes.

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La reserva y ubicación del sistema general de espacios libres como elemento de refuerzo y articulación con el Parque del Cementerio actual y con la pieza del Cementerio.
- La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos en el extremo nororiental que actúe como elemento de dotación cruzada.
- La implantación de usos y las afecciones que se derivan de la aplicación del Decreto 95/2001, de 3 abril de Policía Mortuoria
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de urbanización El Ruedo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- El acceso al nuevo sector desde la carretera será a través del acceso actual al polígono industrial Las Majadas, y a través del vial de servicio paralelo a la carretera A-353. Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

## OTRAS DETERMINACIONES

## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	1º. Cuatrienio

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.





## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-5	DE LA FUENTE
-------------------------------	-------	--------------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		

II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		

## III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	31.977,00	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	12.790,80	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Industrial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	-	m <sup>2</sup>
3. DENSIDAD	-	viv/has	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	-	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	-	viv	9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	3.837,24	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO				AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3342 UA/m <sup>2</sup>	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:					
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1	
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8	
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE		0,9	
		INDUSTRIA EXCLUSIVA		0,8	
	- URBANIZACIÓN				1
	- LOCALIZACIÓN				1

## ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
10.616,36	9.619,31	997,05	0,00

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. ( m <sup>3</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO ( m <sup>3</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP		s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ubicación y reserva de una pieza de espacios libres de carácter local estructurante así como la ampliación del actual campo de deportes, que vengan a crear una gran referente dotacional en este ámbito del núcleo jareño.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa como prolongación de las calles de acceso a las actuales industrias de forma que se permita una nueva accesibilidad y movilidad en esta zona caracterizada por una impermeabilidad urbana notoria.

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos y espacios libres grafiado en los planos de ordenación del presente plan general.
- El trazado y reserva del viario grafiado en los planos de ordenación del presente plan general.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- La zona inundable del Arroyo de la Fuente, al sureste del sector será clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

## OTRAS DETERMINACIONES

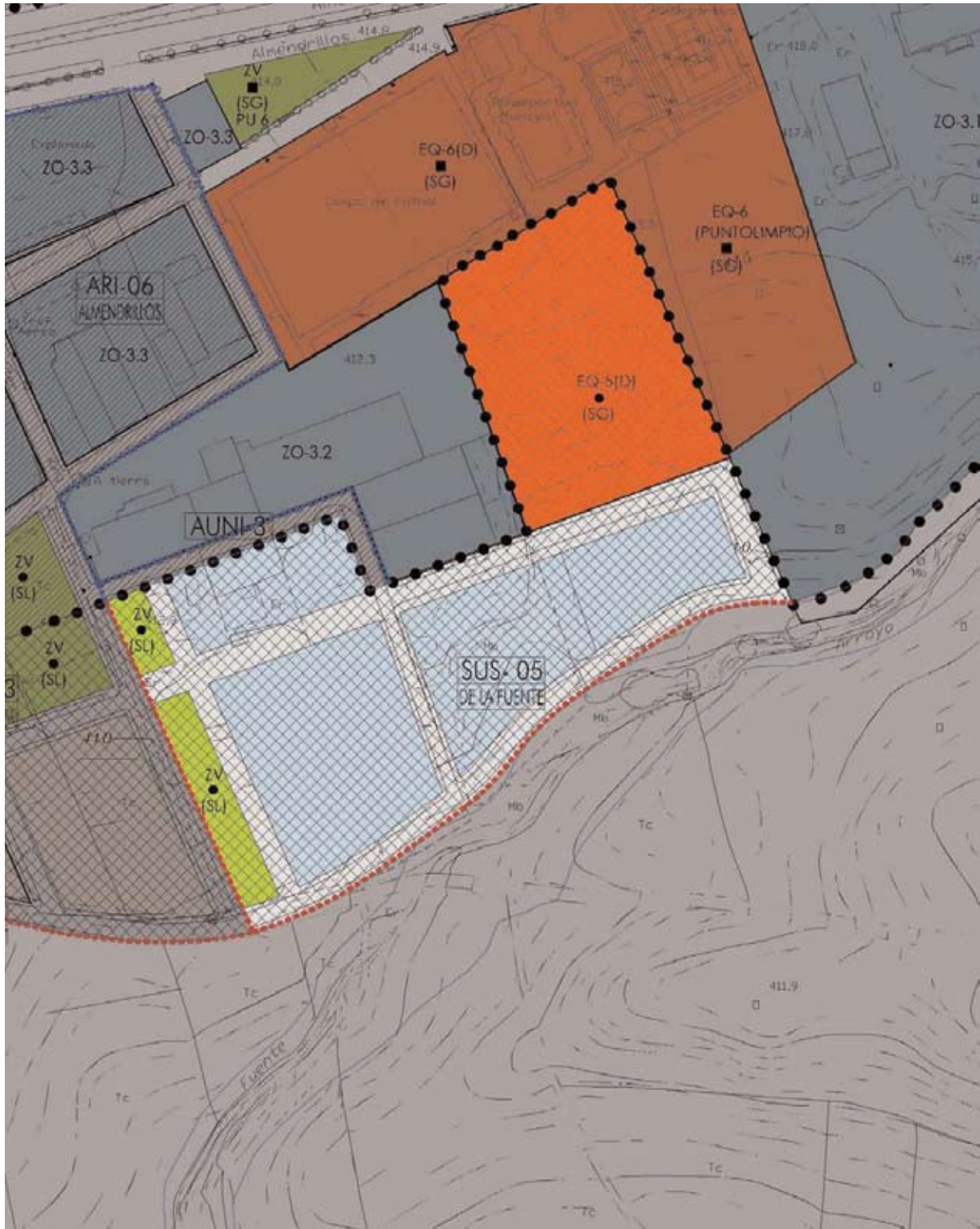
## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.





## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-6	RUEJOS
-------------------------------	-------	--------

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO		
SUELO URBANIZABLE		

II. CATEGORÍA DE SUELO		
SECTORIZADO		

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	20.005,14	m <sup>2</sup>	6. MÁXIMA EDIF.	8.002,6	m <sup>2</sup>
2. USO GLOBAL	Residencial		7. EDIF. DESTINADA A VPO	3.468,89	m <sup>3</sup>
3. DENSIDAD	30	viv/has	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	33	viv
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	60	viv	9. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	1.200,31	m <sup>2</sup>
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			

## IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO				AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3342 UA/ m <sup>2</sup>
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:				
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1	
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8	
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE	0,9	
		INDUSTRIA EXCLUSIVA	0,8	
- URBANIZACIÓN			1	
- LOCALIZACIÓN			1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
7.188,25	6.017,94	668,66	501,65

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

## I. RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m <sup>2</sup> )	
SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP		s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

## II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Generación de un nuevo borde sur del municipio, que solucione la existencia de traseras edificatorias conformando una nueva fachada sur, que junto con la reserva y ubicación de un sistema viario y de espacios libres de borde, articule dicho transición entre el medio natural y el urbano.
- Integrar los caminos rurales adyacentes en la nueva malla urbana propuesta.
- Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño.
- Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias...

## III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- El establecimiento del Sistema de espacios libres en el extremo occidental del ámbito.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

## OTRAS DETERMINACIONES

## I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3. PROGRAMACIÓN	1º. Cuatrienio

## II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable.
2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



