

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 229

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL**

**TÍTULO X**



**TÍTULO X**

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN  
GENERAL**

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 230

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-AA**

**TÍTULO X**



**FICHAS URBANÍSTICAS  
ACTUACIONES URBANÍSTICAS NO INTEGRADAS  
NÚCLEO DE JÚZCAR**

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020



**ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA**

**AA-1**

TRAMO URBANO ARROYO TÍA LUCITA

**JÚZCAR**



<b>TIPO DE ACTUACIÓN</b>	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
<b>OBJETO DE LA ACTUACIÓN</b>	Urbanización
<b>INICIATIVA DE PLANEAMIENTO</b>	PÚBLICA
<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	660
<b>USO PORMENORIZADO</b>	Vial, DPH y Zona Servidumbre
<b>ORDENANZA DE EDIFICACIÓN</b>	---

**PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PLAZOS</b>	
<b>ACTUACIÓN</b>		<b>PLANEAMIENTO</b>	
<b>URBANIZACIÓN</b>	PROYECTO URBANIZACIÓN	<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	2 años

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Actuación urbanizadora no integrada consistente en la liberalización del dominio público hidráulico del Arroyo Tía Lucita en su tramo urbano, invadido en la actualidad por edificaciones y obras de urbanización destinadas a viales públicos.
- El objetivo de la actuación es garantizar la libre circulación de las aguas y aportes sólidos de las escorrentías procedentes del drenaje de las laderas ubicadas aguas arriba del núcleo urbano.
- Las obras de drenaje de pluviales no se podrán confundir en ningún caso con obras de embovedado
- Las obras de urbanización correspondiente a esta actuación asistemática irán precedidas de un informe de la Administración Hidráulica Andaluza
- Con este fin, el proyecto de urbanización deberá consistir en el encauzamiento de este tramo urbano del arroyo, debiéndose embovedar únicamente los pasos bajo vial público para garantizar la conectividad de la trama urbana. Así mismo, el encauzamiento llevará consigo la revegetación de los márgenes liberados como dominio público hidráulico con vegetación riparia autóctona de porte arbustivo.
- Con carácter previo a la ejecución material de las obras de urbanización, el proyecto deberá ser sometido al procedimiento de Autorización Ambiental correspondiente ante la delegación Provincial de Medio Ambiente.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento mantendrán su condición de suelo no urbanizable especialmente protegido a pesar de las obras.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada, evitando su afección directa o indirecta, procediendo al traslado de los ejemplares a otra ubicación. En los muestreos de flora y fauna deberá contarse con la presencia de agentes de Medio Ambiente.
- Los costes de urbanización se realizarán mediante financiación municipal.

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA****AA-1****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- Las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a Zona de Servidumbre, deberán retranquearse de forma que posibilite la recuperación de esa Zona de Servidumbre, de 5 metros a cada lado de la margen del cauce.
- El proyecto de urbanización contendrá un estudio hidrológico-hidráulico que delimite técnicamente el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La consideración urbanística de los terrenos que se estimen en ese estudio hidrológico-hidráulico se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico.
- Los proyectos de urbanización que se redacten para su desarrollo urbanístico precisarán informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Se incluirán las zonas con riesgo de inundabilidad en el periodo de retorno de 500 años, debiendo cumplir con los usos permitidos para estas zonas inundables en la legislación de Aguas de cada momento.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Los camiones cargados con tierra y demás restos deberán circular en todo momento con la caja tapada.
- De forma previa al proyecto de urbanización, será necesario realizar un Procedimiento de Autorización Ambiental Unificada (GICA), sin el cual no puede iniciarse la obra.
- Durante la ejecución de las obras se deberá facilitar los pasos que sean necesarios.
- Vinculación y dimensionamiento adecuado en el proyecto a llevar a cabo aguas arriba sobre la misma cuenca de drenaje.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de esta actuación urbanizadora no integrada, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA

AA-2

JÚZCAR

VIARIO URBANO



**TIPO DE ACTUACIÓN**

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

PÚBLICA

**SUPERFICIE m2**

165

**USO FORMENORIZADO**

VIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

---

### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

<b>FIGURA DE PLANEAMIENTO</b>	
<b>ACTUACIÓN</b>	
<b>URBANIZACIÓN</b>	PROYECTO URBANIZACIÓN

<b>PLAZOS</b>	
<b>PLANEAMIENTO</b>	
<b>INIC. EJECUCIÓN</b>	2 años

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación urbanizadora no integrada consistente en la ejecución de un vial urbano que atraviese el solar municipal destinado a la construcción de Viviendas de protección Oficial, según cláusula existente el contrato de compraventa del mismo. El objetivo vinculante de esta actuación es que la finca matriz de la que procede este solar, siga teniendo conexión rodada con la Calle Genal. El trazado grafiado del vial no es vinculante, quedando supeditado al proyecto de edificación de las viviendas de protección situadas en él.

Se deberá descartar la presencia de ejemplares de flora amenazada, evitando su afección directa o indirecta, procediendo al traslado de los ejemplares a otra ubicación. En los muestreos de flora y fauna deberá contarse con la presencia de agentes de Medio Ambiente.

El ámbito de la actuación queda grafiado en los planos de Clasificación, calificación y actuaciones urbanísticas del núcleo. En el desarrollo de esta actuación asistemática, se tendrán en cuenta las medidas correctoras correspondientes a la misma definidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

Los costes de urbanización se realizarán mediante financiación municipal.

### MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Los camiones cargados con tierra y demás restos deberán circular en todo momento con la caja tapada. Durante la ejecución de las obras se deberá facilitar los pasos que sean necesarios.

De forma previa al proyecto de urbanización, será necesario realizar un Procedimiento de Autorización Ambiental Unificada (LGICA), sin el cual no puede iniciarse la obra.

### ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

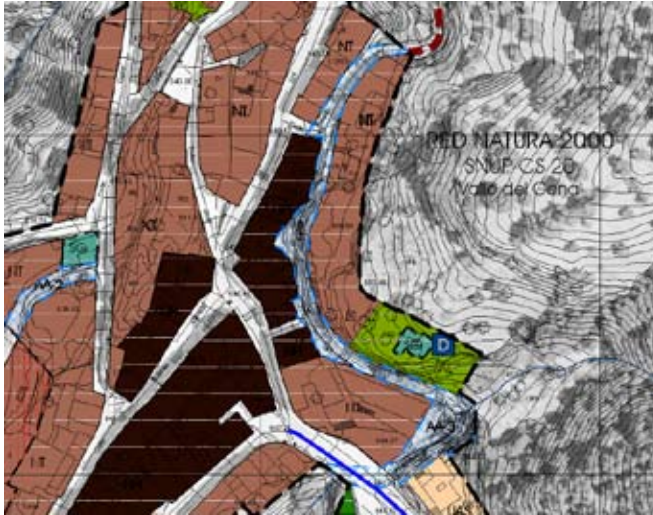
En el ámbito de esta actuación urbanizadora no integrada, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA**

**AA-3**

**JÚZCAR**

CALLE SOLETE



**TIPO DE ACTUACIÓN**

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

PÚBLICA

**SUPERFICIE m2**

1145

**USO PORMENORIZADO**

VIAL, DPH y Zona Servidumbre

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

---

**FIGURA DE PLANEAMIENTO**

ACTUACIÓN

URBANIZACIÓN

PROYECTO URBANIZACIÓN

**PLAZOS**

**PLANEAMIENTO**

INIC. EJECUCIÓN

2 años

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Actuación urbanizadora no integrada consistente en la ampliación de la sección y la urbanización de Calle Solete y de los ensanches de la misma que lindan con los solares edificados, solucionando las diferencias de cota entre las calles de acceso perpendiculares a calle Sol, con el fin de facilitar el tráfico rodado tal como se grafía en los planos de calificación y actuaciones urbanísticas del núcleo.

La ampliación del vial llevará consigo un cambio de alineaciones en los solares que tienen su acceso por esta calle, por lo que la realización de esta obra de urbanización será previa a la concesión de las licencias de obra de edificación en los mismos. Se deberán solucionar las conexiones de la calle Solete con la calle Cruz y la calle Sol.

Además se deberá recuperar este vial a su paso sobre el arroyo Fuente Castillo, sobre el trazado de un antiguo camino, del que se conservan las obras de paso y contención en mampostería. En la actualidad, este acceso ha sido eliminado por los propietarios del hotel emplazado en el solar de las inmediaciones del dominio público del arroyo Fuentecastillo, mediante la construcción de un muro de bloques de hormigón.

Se deberá asegurar la liberalización del dominio público hidráulico y garantizar el paso del Arroyo Fuente Castillo bajo la calle Cruz y el libre discurrir de las aguas.

Las obras de drenaje de pluviales no se podrán confundir en ningún caso con obras de embovedado

Las obras de urbanización correspondiente a esta actuación asistemática irán precedidas de un informe de la Administración Hidráulica Andaluza

De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

Los costes de urbanización se realizarán mediante financiación municipal.



**ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO INTEGRADA****AA-3****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

Las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a Zona de Servidumbre, deberán retranquearse de forma que posibilite la recuperación de esa Zona de Servidumbre, de 5 metros a cada lado de la margen del cauce.

El proyecto de urbanización contendrá un **estudio hidrológico-hidráulico** que delimite técnicamente el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección. La consideración urbanística de los terrenos que se estimen en ese estudio hidrológico-hidráulico se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico.

Los proyectos de urbanización que se redacten para su desarrollo urbanístico precisarán informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza.

Se incluirán las zonas con riesgo de inundabilidad en el periodo de retorno de 500 años, debiendo cumplir con los usos permitidos para estas zonas inundables en la legislación de Aguas de cada momento.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

De forma previa al proyecto de urbanización, será necesario realizar un Procedimiento de Autorización Ambiental Unificada (LGICA), sin el cual no puede iniciarse la obra.

Durante la ejecución de las obras se deberá facilitar los pasos que sean necesarios.

Los camiones cargados con tierra y demás restos deberán circular en todo momento con la caja tapada

Vinculación y dimensionamiento adecuado en el proyecto a llevar a cabo aguas arriba sobre la misma cuenca de drenaje.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

En el ámbito de esta actuación urbanizadora no integrada, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 236

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UE

TÍTULO X



### FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO DE JÚZCAR

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020





### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### UE-1

#### JÚZCAR



#### TIPO DE ACTUACIÓN

Área de Reforma Interior

#### OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

#### INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

#### SUPERFICIE

3.610,00

#### USO GLOBAL

RESIDENCIAL

#### ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAS, NT

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta m <sup>2</sup>	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión Aprov	%VPP
3.610,00	0,45	1.624,50	1.624,50	1.462,05	162,45	30%

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	% Vpública m <sup>2</sup>
25	9	0,45	1	1	1	487,35

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)			
ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	487,35	361,00	126,35
CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS			
TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
487,35	487,35	0,00	

USOS PORMENORIZADOS	
NT	30%
ADOSADA	0%
AISLADA	70%
INDUSTRIAL	0%

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	17
-------------------------------	----

### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado situada en la entrada norte del núcleo de Júcar. Tiene dos accesos desde la prolongación de la Avda Havaral y uno desde la calle Los Riscos.
- Se prevén las cesiones para uso dotacional, siendo la ubicación de las mismas vinculante. El solar destinado a equipamiento se situará en la zona central, con buena accesibilidad. Las cesiones de áreas libres se sitúan en los márgenes de la carretera con el fin de crear una franja intermedia de vegetación entre la prolongación de Avda. Havaral y las nuevas edificaciones.
- El trazado de los viales no es vinculante, será el proyecto de urbanización el que determinará el reajuste de los mismos, cumpliendo la *Ordenanza Municipal de Urbanización y a la normativa de accesibilidad vigente*, en el proyecto de urbanización correspondiente a dicho vial.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Los propietarios de esta unidad de ejecución deberán asumir parcialmente los costes de ejecución del SGV1, tal como se especifica en el Estudio Económico financiero del presente PGOU.

## CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

- El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el periodo de retorno de 500 años.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento pasarán a ser Sistema General-Dominio Público Hidráulico.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.

## MEDIDAS CORRECTORAS DIRIGIDAS A LA MINIMIZACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA GEODINÁMICA

- La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- El Estudio de Detalle debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las viviendas se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- En el caso, que los solares resultantes tengan fachada a dos viales situados a diferente cota, se primará el emplazamiento y el acceso a las mismas desde los viales situados a menor cota, con el fin de que la edificación se adapte a la morfología de la ladera existente.

## MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- Se recomienda la realización de un Estudio geotécnico previo y la adopción de las medidas de estabilización de taludes resultantes.
- Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
- Evitar afecciones a la carretera MA-7301.
- Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente.

## ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO

- En el ámbito de esta unidad de ejecución, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### UE-2

#### JÚZCAR



#### TIPO DE ACTUACIÓN

Sector

#### OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y urbanización

#### INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

#### SUPERFICIE

2.726,00

#### USO GLOBAL

RESIDENCIAL

#### ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

UAS, NT

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta m <sup>2</sup>	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	%VPP
2.726,00	0,45	1.226,70	1.226,70	1.104,03	122,67	30

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	%VPública m <sup>2</sup>
25	6	0,45	1	1	1	368,01

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)			
ESTÁNDAR		ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	368,01	272,60	95,41
CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS			
TOTAL		ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
368,01		272,60	95,41

#### USOS PORMENORIZADOS

NT	60%
ADOSADA	0%
AISLADA	40%
INDUSTRIAL	0%

APARCAMIENTOS: (50% públicos)

13

### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

#### PLAZOS

PLANEAMIENTO	4 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-2****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Unidad de ejecución situada al noreste del núcleo de Júzcar. Tiene su acceso desde calle Los Riscos, calle Río Riachuelo y tras la ejecución del SGC-V1, con la prolongación de la calle Solete.
- Los suelos situados a mayor cota se destinarán a viviendas unifamiliares aisladas mientras que los más cercanos al núcleo continuarán con la colmatación de manzanas con la tipología edificatoria de núcleo tradicional. El límite sureste de la unidad de ejecución es paralelo al cauce del arroyo "Tía Lucita", dejando libre de edificación la ladera que vierte al mismo, con el fin de preservar el dominio público hidráulico.
- La situación de las cesiones dotacionales de áreas libres destinadas a aparcamiento no es vinculante. El trazado de viales si lo será, aunque será el Plan Parcial de Ordenación el que determinará el trazado exacto de los mismos.
- Para el cálculo del aprovechamiento medio se ha aplicado un coeficiente de ponderación basado en el uso característico, la tipología edificatoria y la localización.
- Los propietarios de esta unidad de ejecución deberán asumir parcialmente los costes de ejecución del SGV1, tal como se especifica en el Estudio Económico financiero del presente PGOU.

**MEDIDAS CORRECTORAS DIRIGIDAS A LA MINIMIZACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA GEODINÁMICA**

- La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- El Proyecto de Urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las viviendas se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- En el caso, que los solares resultantes tengan fachada a dos viales situados a diferente cota, se primará el emplazamiento y el acceso a las mismas desde los viales situados a menor cota, con el fin de que la edificación se adapte a la morfología de la ladera existente.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- Las propuestas urbanísticas de este ámbito deberán integrar los crecimientos con la conservación de los ríos, arroyos y el dominio público. Preservando los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
- El desarrollo urbanístico posterior de este ámbito requerirá informe previo vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- En el caso excepcional y justificado de realizar obras de canalización y regulación de los cursos de agua, por ser necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación, éstas deberán contar con la correspondiente autorización del organismo de cuenca y someterse al trámite de autorización ambiental unificada, en el caso de estar incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento mantendrán su condición de suelo no urbanizable especialmente protegido a pesar de las obras.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Tanto el Plan Parcial de Ordenación, como el proyecto de urbanización justificarán expresamente las medidas adoptadas para garantizar la estabilidad de las obras de edificación y de urbanización especialmente el vial propuesto como vinculante y las medidas de contención de la ladera resultante sobre el arroyo debido a la pendiente y a la litología.
- Cumplimiento de la legislación forestal.
- Se recomienda la realización de un Estudio geotécnico previo y la adopción de las medidas de estabilización de taludes resultantes.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de esta unidad de ejecución, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU



### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### UE-3

JÚZCAR



**TIPO DE ACTUACIÓN**

Área Homogénea

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

2.633,00

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

UAS

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta m <sup>2</sup> t	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	%Vpp
2.633,00	0,45	1.184,85	1.184,85	1.066,37	118,49	0

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	VPP m <sup>2</sup>
25	6	0,45	1.00	1.00	1.00	0,00

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)		
ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	355,46	263,30

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS		
TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
316,60	277,51	39,09

**USOS PORMENORIZADOS**

NT	0%
ADOSADA	0%
AISLADA	100%
INDUSTRIAL	0%

•Debido a la existencia de cuatro edificaciones en este ámbito, al cálculo de las cesiones dotacionales se realiza sobre el incremento de aprovechamiento, como establece el artículo 53.3 de la LOUA

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	12
-------------------------------	----

VIARIO	415,68 m2
--------	-----------

#### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO****UE-3****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Unidad de ejecución situada al oeste del núcleo urbano en la zona perimetral sur. Tiene dos accesos por calle Cortinal, teniendo su viario interno continuidad con la UR-R1. El acceso a la misma desde la zona más inmediata al cruce de calle Cortinal con calle Genal, proviene de la adecuación de un antiguo paso.
- Existen en el ámbito cuatro edificaciones, tres viviendas y otra de pequeña dimensión destinada a albergar el equipamiento. Debido a que el incremento de aprovechamiento se basa en la construcción de tan sólo cuatro nuevas viviendas, es sobre este incremento de aprovechamiento sobre el que se calculan las cesiones dotacionales mínimas, en aplicación del art.55.3 de la LOUA.
- En la actualidad en él se sitúan una serie de corrales que se deberán dismantelar. En el suelo resultante de la demolición se situará un ensanche del viario destinado a aparcamientos. El uso característico de esta unidad de ejecución es residencial con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada. En la actualidad se emplazan en ella dos viviendas además de la estructura de otra en construcción.
- Se prevén que todas las cesiones se destinen a la consecución de un área libre con vocación de mirador.
- El trazado de viales y situación de las áreas libres se hace de manera vinculante, aunque será el proyecto de urbanización el que determinará el trazado exacto de los viales. Para el cálculo del aprovechamiento medio se le ha aplicado un coeficiente de ponderación basado en el uso, la tipología y la localización.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- Las propuestas urbanísticas de este ámbito deberá integrar los crecimientos con la conservación de los ríos, arroyos y el dominio público. Preservándolos paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
- El desarrollo urbanístico posterior de este ámbito requerirá informe previo vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- En el caso excepcional y justificado de realizar obras de canalización y regulación de los cursos de agua, por ser necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación, éstas deberán contar con la correspondiente autorización del organismo de cuenca y someterse al trámite de autorización ambiental unificada, en el caso de estar incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Cumplimiento de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas de estabilización, contención y drenaje de las obras de urbanización y edificación.
- Se limitará el paso de maquinaria en las proximidades del encinar localizado al norte mediante jalonamiento temporal, que se retirará posteriormente.
- No se realizarán vertidos en las proximidades del mencionado encinar.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de esta unidad de ejecución, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### UE-4

JÚZCAR



**TIPO DE ACTUACIÓN**

Sector

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Pública

**SUPERFICIE**

4.640,00

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

NT, UAS

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta m <sup>2</sup> t	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	% VPP
4.640,00	0,45	2.088,00	2.088,00	1.879,20	208,80	30

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	VPP m <sup>2</sup> t
25	11	0,45	1	1	1	626,40

#### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (Art.17 LOUA y RPU)		
ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	626,40	464,00
CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS		
TOTAL	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS
626,40	626,40	0

USOS PORMENORIZADOS	
NT	50%
ADOSADA	0%
AISLADA	50%
INDUSTRIAL	0%

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	21
-------------------------------	----

#### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	4 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****UE-4****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Unidad de ejecución situada en el núcleo urbano. Delimita al oeste por la calle Cortinal, al sureste por la calle Sol y al noreste con suelo urbano consolidado. El viario interior conectará calle Cortinal con calle Sol. Las cesiones de esta unidad de ejecución se destinarán únicamente a áreas libres.
- El trazado de viales no es vinculante, aunque si lo sea el deber de dar continuidad al extremo sur del vial que parte del suelo urbano consolidado situado en la AA-2, aunque será el Plan parcial de Ordenación el que determinará el trazado exacto de los viales.
- La situación de las áreas libres se hace de manera orientativa, ya que en el ámbito donde se emplaza existe una encina de gran porte. El objetivo de la ordenación es incorporar esta especie arbórea a la imagen de la zona de esparcimiento de esta actuación urbanística, evitando su afección.
- El resto de especies arbóreas destacadas situadas dentro de esta unidad de ejecución son tres olivos de mayor porte, que preferentemente se incorporarán a la ordenación pormenorizada. La situación de estos ejemplares se puede consultar en el plano de análisis del territorio, i.5.2.3.a. "Árboles y vegetación de interés".
- Para el cálculo del aprovechamiento medio se le ha aplicado un coeficiente de ponderación basado en el uso, la tipología y la localización.

**MEDIDAS CORRECTORAS DIRIGIDAS A LA MINIMIZACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA GEODINÁMICA**

- La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- El Proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las viviendas se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- En el caso, que los solares resultantes tengan fachada a dos viales situados a diferente cota, se primará el emplazamiento y el acceso a las mismas desde los vialios situados a menor cota, con el fin de que la edificación se adapte a la morfología de la ladera existente.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- Las propuestas urbanísticas de este ámbito deberá integrar los crecimientos con la conservación de los ríos, arroyos y el dominio público. Preservándolos paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
- El desarrollo urbanístico posterior de este ámbito requerirá informe previo vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- En el caso excepcional y justificado de realizar obras de canalización y regulación de los cursos de agua, por ser necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación, éstas deberán contar con la correspondiente autorización del organismo de cuenca y someterse al trámite de autorización ambiental unificada, en el caso de estar incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización justificarán expresamente las medidas a adoptar para la integración de las edificaciones y las obras de urbanización en el relieve y el paisaje circundante. Deberán adaptarse a la topografía actual.
- Se adoptarán medidas de estabilización, contención y drenaje de las obras de urbanización y edificación.
- Se integrarán en la urbanización los árboles singulares identificados, recomendándose el trasplante de aquellos otros que puedan verse afectados de forma directa.
- Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de esta unidad de ejecución, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 245

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-UR

TÍTULO X



### FICHAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO DE JÚZCAR

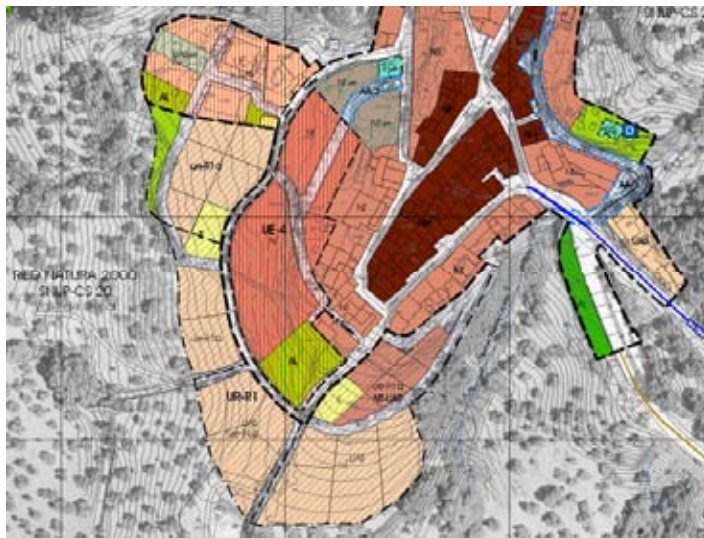
TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### UR-R1

### JÚZCAR



**TIPO DE ACTUACIÓN**

Sector urbanizable

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y Urbanización

**INICIATIVA PLANEAMIENTO**

Privada

**SUPERFICIE**

10.260,00

**USO GLOBAL**

RESIDENCIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

UAS, NT, VP

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta m <sup>2</sup> t	A. Objetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	% VPP
10.260,00	0,42	4.617	4.340	3.906	434	30

DENS viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	VPP m <sup>2</sup> t
25	26	0,45	0,94	1,0	1,0	1385

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)			
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
30	1.026,00	359,10	1.385,10

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	47
-------------------------------	----

**USOS PORMENORIZADOS**

NT	35%
ADOSADA	0%
AISLADA	35%
INDUSTRIAL	0%

### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	4 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

UR-R1

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- En la delimitación del ámbito de este sector se ha excluido la masa vegetal de encinas existente al este del mismo en los márgenes del Arroyo Fuente Castillo. No obstante, existen una serie de encinas situadas en los lados del camino prolongación de calle Sol, que ha sido imposible excluir de la ordenación y que deberán ser incorporadas a la mismas como especies vegetales en las áreas libres privadas de las viviendas con tipología de aisladas que se sitúan en esta zona.
- El resto de especies arbóreas destacadas situadas dentro de esta unidad de ejecución son dos olivos de mayor porte, que preferentemente se incorporarán a la ordenación pormenorizada. La situación de estos ejemplares se puede consultar en el plano de análisis del territorio, i.5.2.3.a. "Árboles y vegetación de interés".
- Las cesiones de este sector urbanizable se destinarán a áreas libres y equipamientos. El trazado de viales y situación de las dotaciones se hace de manera orientativa no vinculante, ya que será el planeamiento de desarrollo el que zonifique este sector.
- Para el cálculo del aprovechamiento medio se le ha aplicado un coeficiente de ponderación basado en el uso, la tipología y la localización.
- El 30% de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública se deberán localizar en aquellas zonas cuya tipología edificatoria sea de la de núcleo tradicional.
- Con el fin de facilitar la gestión y el desarrollo urbanísticos de los terrenos, se propone la división del sector urbanizable en cuatro unidades de ejecución, denominadas UR-R1a, UR-R1b, UR-R1c y UR-R1d. No obstante esta segmentación no es vinculante y se realiza con la finalidad de ejecutar con la mayor agilidad las obras de urbanización.
- El planeamiento de desarrollo, el proyecto de urbanización y la reparcelación se deberá realizar conjuntamente para todo el ámbito. Pudiéndose ejecutar con posterioridad a la aprobación definitiva de los anteriores instrumentos, las obras de urbanización de manera individual en cada una de las unidades de ejecución de suelo urbanizable.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

**MEDIDAS CORRECTORAS DIRIGIDAS A LA MINIMIZACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA GEODINÁMICA**

- La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- El Plan Parcial debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las viviendas se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- En el caso, que los solares resultantes tengan fachada a dos viales situados a diferente cota, se primará el emplazamiento y el acceso a las mismas desde los vialios situados a menor cota, con el fin de que la edificación se adapte a la morfología de la ladera existente.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- El límite oriental del sector urbanizable es paralelo al cauce del arroyo "Fuentecastillo", dejando libre de edificación la ladera que vierte al mismo, con el fin de preservar el dominio público hidráulico, los árboles y la vegetación de interés que existen en el mismo.
- En el desarrollo posterior del sector, por estar afectado por cauces, necesitaran informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento mantendrán su condición de suelo no urbanizable especialmente protegido a pesar de las obras.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se

justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-R1****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE SUELOS FORESTALES**

▪ Por situarse este nuevo crecimiento en un término municipal con riesgo extremo de incendio, en el desarrollo urbanístico del sector se deberá realizar un Plan de Autoprotección que contengan las medidas específicas que separen este sector de las zonas forestales donde se sitúan.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se integrarán en la urbanización las encinas identificadas, recomendándose el trasplante de aquellos otros árboles singulares que puedan verse afectados de forma directa.
- Las actuaciones deberán adaptarse a la topografía actual.
- Se recomienda la realización de un Estudio geotécnico previo y la adopción de las medidas de estabilización de taludes resultantes.
- Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este sector urbanizable, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

UR-11

JÚZCAR



**TIPO DE ACTUACIÓN**

Sector urbanizable

**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

Cesión y Urbanización

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Municipal

**SUPERFICIE m²**

12.214

**USO GLOBAL**

INDUSTRIAL

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

I

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	Edificabilidad neta m²t	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	% VPP
12.214,00	0,45	6.107,00	5.512	4.960	551	0

DENS navas/Ha	Nº NAVES	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Coef. Localiz	VPP m²
10	12	0,50	0,95	0,9	0,95	0

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)			
ESTÁNDAR	ESP LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
14	1.221,40	488,56	1.709,96

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	61
-------------------------------	----

**USOS PORMENORIZADOS**

NT	0%
ADOSADA	0%
AISLADA	0%
INDUSTRIAL	100%

### PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

**PLAZOS**

PLANEAMIENTO	4 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	8 AÑOS

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-11****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Sector urbanizable de uso característico industrial. Se sitúa al noreste del núcleo de Júcar separándose del mismo por un Sistema General de Áreas Libres SGAL-1, que sirve de transición para disminuir los posibles impactos ocasionados por la actividad industrial.
- Como límite noreste tiene el Camino de Ronda a Júcar, que discurre paralelo en este tramo a la carretera provincial de Cartajima MA-7303, desde la que se hará su acceso principal, previendo un nudo de enlace con la misma.
- Además se podrá acceder desde el núcleo urbano por la prolongación de calle Los Riscos, denominado en el PGOU Sistema General de Comunicaciones Vías SGC-V2. No obstante en esta transición conectará con el SGV1 y por tanto con la prolongación de la Avda. Havaral al norte del núcleo urbano y la calle Solete al este,
- Así mismo se respetará el trazado del camino existente situado al norte del sector al sur de la nave industrial existente y del camino de acceso a Fuente Trujillo. El tipología edificatoria será el de nave industrial exenta con zonas verdes perimetrales, con el fin de preservar la calidad ambiental de los suelos sobre los que se emplaza. Su acceso se hará desde esta carretera.
- El desarrollo del Plan Parcial llevará consigo la financiación de parte de la adecuación de la infraestructura viaria SGC-V2 y del SGI-Ab2 "Depósito UR-11" que conecta el Polígono industrial con el norte del núcleo urbano, según queda especificado en el Estudio Económico Financiero del presente PGOU.
- Las obras de drenaje de pluviales no se podrán confundir en ningún caso con obras de embovedado
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- En la delimitación del ámbito de este sector industrial se ha incluido una serie de encinas emplazadas en forma de cuña en la zona sur de la nave industrial existente y un par de masas vegetales de menor tamaño en la zona norte de la misma. Así mismo, de manera parcial, se localiza sobre un castañar. Estas especies arbóreas deberán ser incorporadas a la ordenación del polígono industrial como vegetación en las áreas libres privadas de las naves, evitando la afección directa o indirecta a la flora amenazada.
- Con este fin se establece como tipología edificatoria la de naves aisladas o pareadas con espacio libre de parcela ajardinado en su perímetro que constituye el elemento determinante de su morfología, pudiendo tener una valla alineada a vial como límite de parcela.
- La situación de estas masas arbóreas se puede consultar en el plano de análisis del territorio, i.5.2.3.a. "Árboles y vegetación de interés.
- Previamente a la elaboración del Plan Parcial, será necesario contar con los Agentes de Medio Ambiente, para que identifiquen los ejemplares arbóreos a conservar, así como aquellos que deban ser trasplantados, con el objetivo de ser tenidos en cuenta en la ordenación del sector. El informe elaborado como resultado de estos trabajos deberá adjuntarse a la documentación del Plan Parcial
- Será deber contar con un punto limpio, cuya gestión corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.
- Se deberá tener especial precaución en la minimización de la afección a la biodiversidad y al paisaje, estableciendo las pertinentes medidas preventivas y protectoras en el planeamiento de desarrollo.
- La línea de edificación cumplirá con los 25 m de afección de la carretera provincial MA- 7303. En el desarrollo de este sector, se tendrán en cuenta las medidas correctoras correspondientes al mismo definidas en el Estudio Ambiental Estratégico.



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****UR-11****MEDIDAS CORRECTORAS DIRIGIDAS A LA MINIMIZACIÓN DE RIESGOS ASOCIADOS A LA GEODINÁMICA**

- La urbanización y edificación se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- El Plan Parcial debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las naves industriales se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- En el caso, que los solares resultantes tengan fachada a dos viales situados a diferente cota, se primará el emplazamiento y el acceso a las mismas desde los viales situados a menor cota, con el fin de que la edificación se adapte a la morfología de la ladera existente.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE SUELOS FORESTALES**

- Por situarse este nuevo crecimiento en un término municipal con riesgo extremo de incendio, en el desarrollo urbanístico del sector se deberá realizar un Plan de Autoprotección que contengan las medidas específicas que separen este sector de las zonas forestales donde se sitúan.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Cumplimiento de la legislación forestal.
- Medidas de restauración, contención y corrección del impacto paisajístico en la ordenanza específica del uso industrial. Se incluirán determinaciones tipológicas del tipo de cubierta a emplear prohibiéndose expresamente la cubierta plana, los materiales a emplear
- Coordinar las actuaciones con el desarrollo del SGV-2.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este sector urbanizable, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 252

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES**

**TÍTULO X**



### FICHAS URBANÍSTICAS SISTEMAS GENERALES

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020



### SISTEMAS GENERALES AREAS LIBRES

### SGAL-1

PARQUE FORESTAL

JÚZCAR



**SUPERFICIE m<sup>2</sup>**

3.430

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

PROPIEDAD MUNICIPAL

**INICIATIVA**

Pública

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

PLAN ESPECIAL

**USOS**

PARQUE FORESTAL

**PLAZO**

1<sup>ER</sup> CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES OBTENIDO

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	%OCUPACIÓN EDIFICACIÓN	USO COMPATIBLE	USO COMPATIBLE	USO COMPATIBLE	USO COMPATIBLE
3.430,00	15	Recreativo	Deportivo	Cultural	Aparcamientos bajo rasante

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Áreas Libres situado en suelo urbano, en la zona intermedia entre el caserío de Júzcar y el Sistema general de Áreas Libres SGAL-2, que se ordena al norte del mismo.
- Se trata de unos suelos de propiedad municipal, en los que en la actualidad se sitúa una zona de vertidos que ocasiona un impacto visual y medioambiental,
- En esta superficie se encuentran tres construcciones compatibles con el uso de Sistema General de Áreas Libres, una de uso deportivo, un gimnasio y la otra para el albergar las herramientas de mantenimiento municipal. Como el uso de este Sistema general, será el de Parque Forestal, conforme al artículo 147 de la normativa urbanística del presente PGOU su uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos bajo rasante.
- El objetivo es restaurar esta zona mediante el sellado de la escombrera, consiguiendo la revegetación de las laderas con el fin de crear una zona que actúe como colchón de los impactos acústicos que pueda ocasionar el polígono industrial sobre el núcleo urbano.
- Se recuperará como vía verde el camino que conduce a la "Fuente Trujillo", incorporándola dentro de la red peatonal que conforme el Sistema General de Áreas Libres.
- La urbanización de los terrenos se debe hacer de la manera menos impactante: mínimos movimientos topográficos, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de la cubierta vegetal, reducción de superficies duras e impermeables, frente a zonas blandas que permitan la evaporación-transpiración. Incluir en los criterios de diseño de áreas libres las especies autóctonas o ahorradoras de agua
- Las obras de urbanización correspondiente a este sistema general de áreas libres irán precedidas de un informe de la Administración Hidráulica Andaluza
- La urbanización se adaptará a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.

**SISTEMAS GENERALES AREAS LIBRES****SGAL-1**

- El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las construcciones auxiliares se emplazarán en la zona más adecuada geotécnicamente.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente.
- El presente Sistema General será financiado por el Ayuntamiento con la ayuda de otras administraciones, ya que será necesario dismantelar el vertedero de residuos sólidos existente que invade el dominio público hidráulico

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA RESTAURACIÓN DEL VERTEDERO EXISTENTE**

- Se deberá proceder al cierre y sellado de la escombrera situada en las inmediaciones o bien proceder a la reparación de cualquier riesgo que se haya derivado de la actividad de vertido no controlado (contaminación de suelos, inestabilidad de taludes..., con el objetivo de que éstos sean corregidos al llevar a cabo la actuación que se pretende.
- En una segunda fase se deberá proceder a la posterior restauración ambiental del vertedero, debiendo estar ejecutado en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del Plan General.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

- Debido al uso actual de los terrenos donde se ubica la escombrera, se deberá tener en cuenta que puede tratarse de una actividad potencialmente contaminante del suelo, por lo que al proponerse un cambio de uso en la misma o un cambio de actividad, el propietario del suelo deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- No se eliminará la vegetación natural.
- No se hormigonarán los accesos y éstos serán mínimos y sin tráfico rodado.
- Se liberalizará el dominio público invadido, mediante el traslado del material inerte a vertedero autorizado.
- Se acometerán actuaciones para la adecuación paisajística en las inmediaciones del vertedero existente en la zona oeste de la parcela.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES

### SGAL-2

ESPACIO LIBRE PARQUE RECREATIVO

JÚZCAR



**SUPERFICIE m2**

12.452

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

PROPIEDAD MUNICIPAL

**INICIATIVA**

Pública

**EJECUCIÓN DEL SGAL-2**

PLAN ESPECIAL

**USOS**

RECREATIVO AL AIRE LIBRE

**PLAZO**

1<sup>ER</sup> CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO RECREATIVO					
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Ocupación Máxima	Seperación a linderos (m)	Altura máxima edificación(m)	Aparcamient o plazas
12.452,00	0,1	10,0%	3	5,00	1/300m <sup>2</sup> s

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Áreas Libres adscrito a suelo no urbanizable y situado en la zona intermedia entre el Sistema general de Áreas libres "Parque Forestal" y el sector urbanizable industrial que se ordena al norte del mismo, teniendo continuidad con la trama urbana.
- Se trata de unos suelos de propiedad municipal, en los que por la complejidad del terreno, para su ordenación será necesaria la aprobación de un Plan Especial previo a la urbanización de los mismos. Este Sistema General de Áreas Libres será financiado por el Ayuntamiento.
- En la ordenación se primará el respeto a la topografía, evitando en lo posible la apertura de viales rodados que puedan ocasionar la fractura del relieve original. La urbanización de los terrenos se debe hacer de la manera menos impactante: mínimos movimientos topográficos, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de la cubierta vegetal, reducción de superficies duras e impermeables, frente a zonas blandas que permitan la evapora-transpiración. Incluir en los criterios de diseño de áreas libres las especies autóctonas o ahorradoras de agua
- El objetivo es conseguir la revegetación de las laderas con el fin de crear un área de esparcimiento que actúe como zona destinada a actividades de ocio y festivales en el municipio al aire libre, pudiendo albergar instalaciones y edificaciones temporales o permanentes, cumpliendo lo establecido en el título III capítulo 7 de esta normativa.
- El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico con análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de la urbanización
- Las construcciones se emplazarán en las zonas de topografía más adecuada y con mejor comportamiento geotécnico.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 256

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES****TÍTULO X****SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES****SGAL-2****CONSIDERACIONES RELATIVAS A RIESGOS ASOCIADOS A LA GEOLOGÍA**

▪ Los terrenos situados en este ámbito se localizados en zonas en las que existen suelos con alta erosión, superior a 200Tn/Haxaño, por lo que será necesario tomar las medidas correctoras en cada caso. Estas se basarán en que las actuaciones que se realicen en este ámbito respetarán la vegetación natural, así como la reforestación de las laderas con mayor riesgo de erosión con especies arbóreas autóctonas de bajo déficit hídrico que sirvan como protección de los terrenos.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- No se eliminará la vegetación natural.
- No se hormigonarán los accesos y éstos serán mínimos y sin tráfico rodado.
- Se liberalizará el dominio público invadido.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

▪ En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU



### SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS

### SGC-V1

#### COMUNICACIONES

#### JÚZCAR

#### CONEXIÓN URBANA

##### SUPERFICIE m<sup>2</sup>

3.143,60

##### OBTENCIÓN DEL SUELO

CESIÓN Y EXPROPIACIÓN

##### INICIATIVA

Pública

##### EJECUCIÓN DEL SGC-V1

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

##### USOS

VIAL

##### PLAZO

1<sup>ER</sup> CUATRIMESTRE



#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### SISTEMA GENERAL A OBTENER

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m2t/m2s)	Defecto Aprovechamiento
3.143,60	----	----	----	----

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Comunicaciones Viales que establecerá la conexión entre la prolongación de calle Solete y la de la Avda. Havaral, creando una vía rodada alternativa. Está situado al este del núcleo urbano.
- Se deberá solucionar mediante las infraestructuras necesarias el paso sobre el arroyo. Será necesario hacer la petición a la administración competente para que proceda al deslinde del dominio público hidráulico, de manera previa a las obras de urbanización de las estructuras de contención de aguas necesarias para evitar la inundabilidad de esta zona.
- El trazado definitivo de este Sistema General de Comunicaciones Viales SGC-V1, deberá ser estudiado de forma pormenorizada, en el proyecto de urbanización, cumpliendo con la Ordenanza Municipal de Urbanización y a la normativa de accesibilidad vigente..
- Debido a que este Sistema General de Infraestructuras Vial se planifica sobre suelos pertenecientes a la Red Natura 2000 y Complejo Serrano, previamente a su ejecución deberá consultarse al órgano ambiental sobre la necesidad de sometimiento al correspondiente Instrumento de Prevención Ambiental
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Este Sistema General de Infraestructuras Viales será financiado por el Ayuntamiento, por otras administraciones y por promotores privados.



**SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS****SGC-V1****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el período de retorno de 500 años.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento mantendrán su condición de suelo no urbanizable especialmente protegido a pesar de las obras.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.
- Todas las obras de infraestructuras que crucen, o se asienten en tramos de cauce público que se programen deberán recoger el T=500 años y contar con informe vinculante de la Administración Hidráulica

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción.
- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- No se ocupará el dominio público hidráulico
- Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas por el vial, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

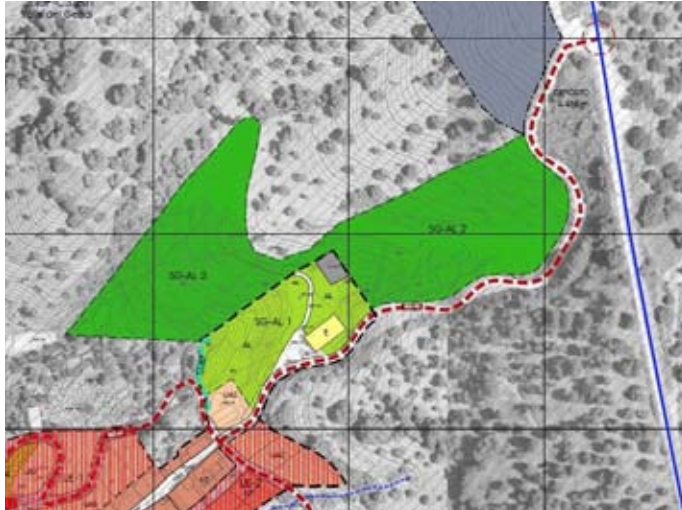
### SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS

### SGC-V2

#### COMUNICACIONES

#### JÚZCAR

CMNO DE RONDA A JÚZCAR



**SUPERFICIE m<sup>2</sup>**

1.780

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

PÚBLICO

**INICIATIVA**

Pública

**EJECUCIÓN DEL SGC-V2**

Proyecto de urbanización

**USOS**

VIARIO

**PLAZO**

1<sup>ER</sup> CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL A OBTENER				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Defecto Aprovechamiento
1.780,00	----	----	----	----

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Comunicaciones Viarias situado al noreste del núcleo urbano **sobre el camino de Ronda a Júcar**, que **mejorará la urbanización** de la conexión entre la carretera provincial MA- 7303 procedente de Cartajima y el núcleo urbano, en la intersección del SGC-V1 con calle Los Riscos.
- Las obras de urbanización correspondientes a este sistema general viario irán precedidas de un informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Debido a que este Sistema General de Infraestructuras Viario se planifica sobre suelos pertenecientes a la Red Natura 2000 y Complejo Serrano, previamente a su ejecución deberá consultarse al órgano ambiental sobre la necesidad de sometimiento al correspondiente Instrumento de Prevención Ambiental
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Los costes de urbanización estarán adscritos parcialmente al sector urbanizable industrial URI-1, además de al Ayuntamiento y a otras administraciones. Se deberá solucionar el esquema viario de conexión oportuno en la intersección de este SGC-V2 con la carretera.

**SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS****SGC-V2****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el período de retorno de 500 años.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.
- Todas las obras de infraestructuras que crucen, o se asienten en tramos de cauce público que se programen deberán recoger el T=500 años y contar con informe vinculante de la Administración Hidráulica.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- No se ocupará el dominio público hidráulico.
- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.

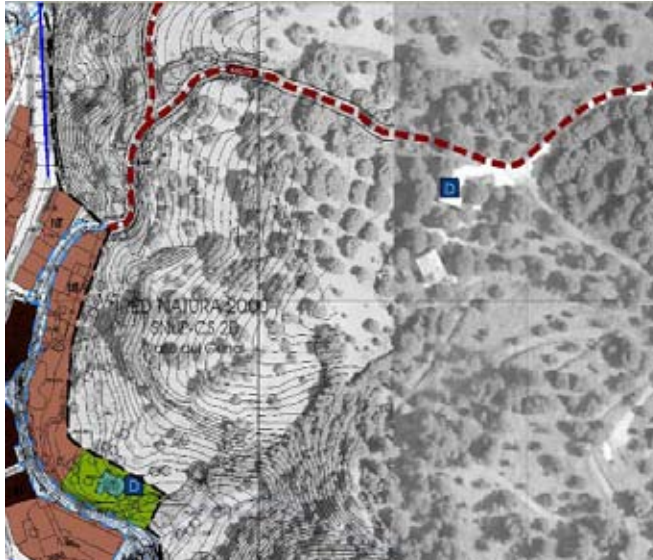
**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

**SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS****SGC-V3**

COMUNICACIONES · CONEXIÓN CON MA-7303

JÚZCAR

**SUPERFICIE m<sup>2</sup>**

1255

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

EXPROPIACIÓN

**INICIATIVA**

Pública

**EJECUCIÓN DEL SGC-V3**PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**USOS**

VIAL

**PLAZO**

2º CUATRIMESTRE

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****SISTEMA GENERAL A OBTENER**

SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	Defecto Aprovechamiento	
1.255,00	----	----	----	----	----

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Sistema General de Comunicaciones Viarías situado al este del núcleo urbano sobre un camino existente, que prolongará la calle Solete hasta conectarla con la carretera MA- 7303.
- Los costes de urbanización será asumido por la Administración Municipal. Se deberá solucionar el esquema viario de conexión oportuno en la intersección de este SGC-V2 con la carretera.
- En el desarrollo de este sistema general, se tendrán en cuenta las medidas correctoras correspondientes al mismo definidas en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Las obras de urbanización correspondientes a este sistema general viario irán precedidas de un informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Conlleva procedimiento de prevención por estar en red natura 2000 y Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción
- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas por el vial, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 262

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-SISTEMAS GENERALES****TÍTULO X****SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS****SGC-V3****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO  
HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

▪ El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el período de retorno de 500 años.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

▪ En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020

### SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS

### SGC-V4

COMUNICACIONES · NUEVA CARRETERA PROVINCIAL

JÚZCAR



**SUPERFICIE m<sup>2</sup>**  
18.690

**OBTENCIÓN DEL SUELO**  
EXPROPIACIÓN

**INICIATIVA**  
Pública

**EJECUCIÓN DEL SGC-V4**  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**USOS**  
VIARIO

**PLAZO**  
2º CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES A OBTENER				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Defecto Aprovechamiento
18.690	----	----	----	----

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Comunicaciones Viarias situado al norte del núcleo urbano, que servirá de carretera de circunvalación del pueblo y comunicará las carreteras provinciales MA-7301 "Faraján a Júzcar" y el antiguo "Camino de Ronda".
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Es posible que a lo largo del trazado se produzcan afecciones por cruzamiento o paralelismo ya que se trata de un vial estructurante



**SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS****SGC-V4****CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el período de retorno de 500 años.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.
- Todas las obras de infraestructuras que crucen, o se asienten en tramos de cauce público que se programen deberán recoger el T=500 años y contar con informe vinculante de la Administración Hidráulica

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- Conlleva procedimiento de prevención por estar en red natura 2000 y Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción
- Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas por el vial, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS

### SGC-V5

#### COMUNICACIONES



#### JÚZCAR

CONEXIÓN MA-7301 /  
SGCV4

#### SUPERFICIE m<sup>2</sup>

4.530

#### OBTENCIÓN DEL SUELO

EXPROPIACIÓN

#### INICIATIVA

Pública

#### EJECUCIÓN DEL SGC-V5

PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN

#### USOS

ESPARCIMIENTO. ZONA  
VERDE

#### PLAZO

2º CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES A OBTENER				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	A. Medio UA/m <sup>2</sup>	A. Total Uas	Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> i/m <sup>2</sup> s)	Defecto Aprovechamiento
4.530	----	----	----	----

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Comunicaciones Viarias situado al norte del núcleo urbano sobre la traza de un camino existente, que servirá de conexión del núcleo de Júzcar con la nueva carretera provincial SGCV4. hasta conectarla con la carretera MA- 7303.
- Es posible que a lo largo del trazado se produzcan afecciones por cruzamiento o paralelismo ya que se trata de un vial estructurante.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- Los costes de urbanización serán asumidos por la Administración Municipal. Se deberá solucionar el esquema viario de conexión oportuno en la intersección de este SGC-V2 con la carretera.

**SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS**

**SGC-V5**

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- El proyecto de urbanización que se redacte para su desarrollo urbanístico precisará informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza, e incluirá un estudio hidrológico-hidráulico en el que se estime la zona de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección, así como las zonas con riesgos de inundabilidad en el período de retorno de 500 años.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
- Conlleva procedimiento de prevención por estar en red natura 2000 y Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción
- Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas por el vial, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.

**ELEMENTOS CON VALOR PATRIMONIAL EXISTENTES EN ESTE ÁMBITO**

- En el ámbito de este Sistema General, no existe ningún elemento con valor patrimonial catalogado en el presente PGOU

### SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

### SGI-EDAR

SANEAMIENTO · ESTACIÓN DEPURADORA

JÚZCAR



<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	3.196,00
<b>OBTENCIÓN DEL SUELO</b>	EXPROPIACIÓN
<b>INICIATIVA</b>	PÚBLICA
<b>EJECUCIÓN DEL SGI-EDAR</b>	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
<b>USOS</b>	SANEAMIENTO AGUA
<b>PLAZO</b>	1 <sup>ER</sup> CUATRIMESTRE

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS A OBTENER				
SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	PARCELA CATASTRAL		COORDENADAS UTM	
3.196,00	Polígono 2	Parcela 140	X=305.839	Y=4.055.539

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento situada en la parcela contemplada en el anteproyecto de la Agencia Andaluza de Agua, que se emplaza a una cota baja al noroeste del término municipal. El vertido de la EDAR se realizará al cauce más cercano a la actuación, previa autorización de la administración competente.
- Se deberá tener especial cuidado con las alteraciones del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o cualquier tipo de degradación o deterioro que se pueda ocasionar del dominio público hidráulico.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente
- De acuerdo al epígrafe 13.7.1 del Anexo I de la Ley7/2007, deben someterse a Autorización Ambiental Unificada las plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv. que se sitúan en Espacios Naturales Protegidos.

**SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS****SGI-EDAR****MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- La instalación de depuración y apertura de carriles de acceso se adaptará en la medida de lo posible a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- Se procurará que la ubicación de la instalación dentro de la parcela sea en un espacio sin vegetación natural ni pies arbóreos de interés. De verse afectado con su implantación algún pie arbóreo de interés será trasplantado en las inmediaciones de la estación depuradora.
- El Proyecto de la estación depuradora debe elegir un sistema de depuración adecuado que minimice la emisión de olores, e impida fugas de aguas residuales y fangos. En la fase de desarrollo de la actividad de la EDAR, los elementos que generan la emisión de los olores deben de permanecer cubiertos.
- Se deberá integrar la instalación en el paisaje natural circundante.
- Los fangos que se generen deben de ser tratados adecuadamente y trasladados a plantas de tratamiento especializadas.
- La elección del sistema de depuración debe de hacerse acorde al número de residuos que la población de Júzcar ocasiona y a las posibilidades técnicas y económicas del municipio para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del sistema de la EDAR.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción





**SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS****SGI-Ab1**

ABASTECIMIENTO

**JÚZCAR**

DEPÓSITO LA ZÚA

**VOLUMEN**

80 m3

**OBTENCIÓN DEL SUELO**

EXPROPIACIÓN

**INICIATIVA**

PÚBLICA

**EJECUCIÓN DEL SGI-AB**PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**USOS**ABASTECIMIENTO DE  
AGUA**PLAZO**

1º CUATRIMESTRE

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS A OBTENER			
VOLUMEN m3	PARCELA CATASTRAL		COTA SOBRE NIVEL DEL MAR
80 m3	Polígono 2	Parcela 121	z=759 m.s.n.m

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

▪ Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de nueva ejecución, dado que el régimen de aportación de la captación de la Zúa así como del tratamiento efectuado, es constante las 24 h del día, y debe efectuarse una impulsión hasta el depósito Barrero, preferentemente durante las horas valle de la tarifa eléctrica, resulta conveniente efectuar una regulación de los caudales aportados e impulsados..

▪ De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

▪ Se deberá tener especial cuidado con las alteraciones del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o cualquier tipo de degradación o deterioro que se pueda ocasionar del dominio público hidráulico.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

▪ La apertura de carriles de acceso se adaptará en la medida de lo posible a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.

▪ Se procurará que la ubicación de la instalación dentro de la parcela sea en un espacio sin vegetación natural ni pies arbóreos de interés. De verse afectado con su implantación algún pie arbóreo de interés será trasplantado en las inmediaciones de la estación depuradora.

▪ Se deberá integrar la instalación en el paisaje natural circundante.



**SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS****SGI-Ab2**

ABASTECIMIENTO

JÚZCAR

DEPÓSITO UR-11

**VOLUMEN**150 m<sup>3</sup>**OBTENCIÓN DEL SUELO**

EXPROPIACIÓN

**INICIATIVA**

PÚBLICA

**EJECUCIÓN DEL SGI-AB**PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**USOS**ABASTECIMIENTO DE  
AGUA**PLAZO**

2º CUATRIMESTRE

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS A OBTENER			
VOLUMEN m3	PARCELA CATASTRAL		COTA SOBRE NIVEL DEL MAR
150 m <sup>3</sup>	Polígono 1	Parcela 92	z=759 m.s.n.m

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de nueva ejecución, que desde la ubicación que se propone dominará a mayor cota al sector urbanizable industrial UR-11, regulando los caudales que lo abastecen. Albergará la reserva de incendios del núcleo. Se abastecerá mediante impulsión desde el depósito Barrero.
- Se deberá tener especial cuidado con las alteraciones del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o cualquier tipo de degradación o deterioro que se pueda ocasionar del dominio público hidráulico.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- La apertura de carriles de acceso se adaptará en la medida de lo posible a la morfología en ladera existente, evitando en todo caso movimientos de tierra excesivos.
- Se procurará que la ubicación de la instalación dentro de la parcela sea en un espacio sin vegetación natural ni pies arbóreos de interés. De verse afectado con su implantación algún pie arbóreo de interés será trasplantado en las inmediaciones de la estación depuradora.
- Se deberá integrar la instalación en el paisaje natural circundante.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JÚZCAR

PÁG. Nº 271

**ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL-PLANES ESPECIALES**

**TÍTULO X**



### **FICHAS URBANÍSTICAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SNUP PLANES ESPECIALES**

TEXTO REFUNDIDO PGOU

JULIO 2020



**PLAN ESPECIAL - 1****REAL FÁBRICA DE HOJALATA****ESPACIO DE INTERES INDUSTRIAL****JÚZCAR**

SNUP-CS-20- Valle del Genal

**SUPERFICIE m<sup>2</sup>s**

40259

**INICIATIVA**

Privada

**USOS**

TURISTICO-CULTURAL

**PLANEAM DE DESARROLLO**

PLAN ESPECIAL

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

COMPENSACIÓN

**URBANIZACIÓN**PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**REFERENCIA CATASTRAL**POL 2 PARC22 POL 3  
PARC23**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Puesta en práctica de un proyecto general de acondicionamiento, rehabilitación y puesta en valor del conjunto fabril del siglo XVIII.
- Se estudiarán además las soluciones relativas a los vertidos provenientes de esta zona rural alejada del núcleo rural, asegurándose su abastecimiento y depuración de forma autónoma con conjunta con el PE-3.
- El desarrollo del Plan Especial llevará consigo la financiación de parte de la adecuación de la infraestructura viaria CM-4 "Camino a la Fábrica y Moclón" que da acceso a este lugar desde la carretera provincial MA-7301, según queda especificado en el Estudio Económico Financiero del presente PGOU. Sin embargo, las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y de saneamiento, incluyendo una Estación Depuradora de Aguas Residuales que podrá ser conjunta para los tres Planes Especiales, serán financiadas por los propietarios. Estas últimas no se incluyen en el Estudio de Viabilidad Financiera del Plan General, por no estar estudiada la ordenación pormenorizada de los mismos, desconociéndose el coste aproximado de las obras.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente.

**PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

- Previa a la realización de cualquier proyecto de obra en este ámbito, será necesario la aprobación de un Plan Especial, que definirá con minuciosidad los elementos a conservar y el tipo de intervención a realizar. Dicho Plan Especial deberá recabar informes sectoriales de las distintas administraciones competentes en la materia: Medio Ambiente (incluida Administración Hidráulica Andaluza) y Cultura.
- De forma cautelar, no se permitirán obras que afecten a la conservación de los elementos catalogados por su valor patrimonial en el presente PGOU situados en el ámbito de actuación, sin la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

**PLAN ESPECIAL - 1****REAL FÁBRICA DE HOJALATA****VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS**

- De índole natural, histórico, etnológico y sobre todo industrial, ya que se trata de los restos de la Primera Fábrica de Hojalata de España y conserva excelentes muestras de arquitectura industrial del inicio del siglo XVIII relacionadas con la realización de la hoja de lata, el abastecimiento de agua al complejo industrial (presa, acequias) y estancias tanto para los trabajadores (viviendas) como para los animales (caballerizas), así como otros elementos representativos (molino, horno de pan, etc...).
- Información histórica en la ficha nº 01 del Catálogo de bienes y espacios protegidos del presente PGOU.
- Control arqueológico simultáneo en los movimientos de tierra

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- En el desarrollo posterior de este Plan Especial, por estar afectado por cauces, necesitarán informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- El desarrollo de estos suelos precisará de un estudio hidrológico e hidráulico con estimación de DPH y sus zonas de protección, incluidas las correspondientes a la zonas con riesgo de inundabilidad para un período de retorno de 500 años, debiendo cumplir con los usos permitidos para estas zonas inundables en la legislación de Aguas de cada momento.
- En el caso excepcional y justificado de realizar obras de canalización y regulación de los cursos de agua, por ser necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación, éstas deberán contar con la correspondiente autorización del organismo de cuenca y someterse al trámite de autorización ambiental unificada, en el caso de estar incluidas en el anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Las superficies de dominio público hidráulico sobre las que se realizan obras de encauzamiento mantendrán su condición de suelo no urbanizable especialmente protegido a pesar de las obras
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

- Debido al uso que los terrenos han tenido en el pasado, se deberá tener en cuenta que puede tratarse de una actividad potencialmente contaminante del suelo, por lo que al proponerse un cambio de uso en la misma o un cambio de actividad, el propietario del suelo deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS AL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS**

- Debido a que estos suelos están situados parte sobre zonas de alta vulnerabilidad asociadas al cauce del Genal, deberá llevar a cabo medidas preventivas para evitar la contaminación.
- Deberá así mismo cumplir con la normativa asociada a esta materia que se recoge en el presente PGOU, con el fin de corregir e irradiar tales impactos de manera que se asegure el mantenimiento cualitativo y cuantitativo de las aguas subterráneas y que regule las condiciones específicas para la implantación de usos, actividades, instalaciones y edificaciones de este tipo de suelos.

**PLAN ESPECIAL - 1****REAL FÁBRICA DE HOJALATA****CONSIDERACIONES RELATIVAS A RIESGOS ASOCIADOS A LA GEOLOGÍA**

▪ Los terrenos situados en el ámbito del presente Plan Especial se encuentran en zonas en las que existen suelos con alta susceptibilidad a los movimientos de ladera, por lo que será necesario tomar las medidas correctoras en cada caso. Estas se basarán en que las actuaciones que se realicen en este ámbito respetarán la vegetación natural, así como la reforestación de las laderas con mayor riesgo de erosión con especies arbóreas autóctonas de bajo déficit hídrico que sirvan como protección de los terrenos.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS AL PAISAJE**

▪ Debido a la situación privilegiada de Júzcar dentro del Valle del Genal, de Sierra Bermeja y de Sierra Oreganal y Blanquilla, todo el término municipal presenta una fragilidad paisajística que habrá que cuidar en las actuaciones que se hagan en Suelo no urbanizable Protegido. Por este motivo este Plan Especial deberá incorporar dentro de su documentación un Proyecto de Integración Paisajística.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El proyecto se adecuará al entorno.
- Los caminos se mantendrán con zahorra o similar, no debiendo asfaltarse
- La rehabilitación se realizará con materiales acordes con la arquitectura tradicional.
- Se respetará las infraestructuras existentes.
- Será necesaria la aprobación de un Plan Especial, que definirá con minuciosidad los elementos a conservar y el tipo de intervención a realizar.
- Conlleva procedimiento de Prevención Ambiental por estar en Red Natura 2000, en Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción



**PLAN ESPECIAL – 2****MOCLÓN****ESPACIO DE INTERÉS ETNOLÓGICO****JÚZCAR**

SNUP-CS-20- Valle del Genal

**SUPERFICIE m²s**

35976

**INICIATIVA**

Pública

**USOS**

TURISTICO-CULTURAL

**PLANEAM DE DESARROLLO**

PLAN ESPECIAL

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

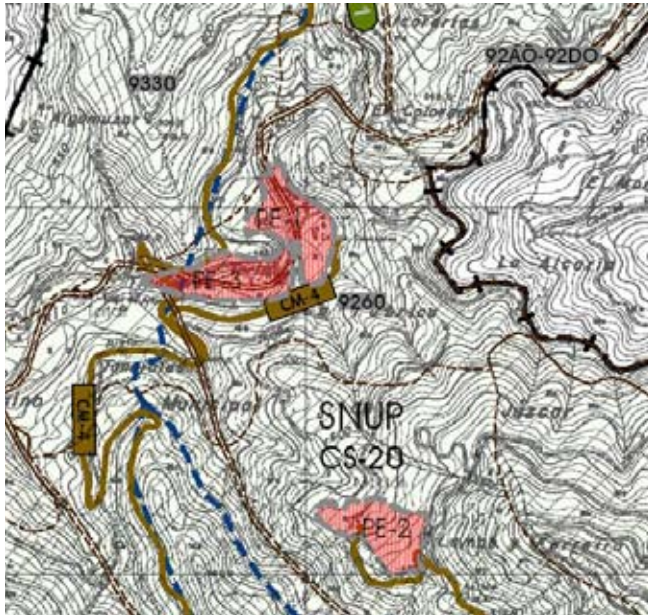
COMPENSACIÓN

**URBANIZACIÓN**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**REFERENCIA CATASTRAL**

POL3 PARC 34-35-36

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- Respetar la morfología urbana original del despoblado, en especial la traza de la Plaza de Santa Bárbara
- Se respetarán también las características de los elementos existentes de valor patrimonial reconocido garantizando su puesta en valor mediante un uso adecuado.
- Se estudiarán además las soluciones relativas a los vertidos provenientes de esta zona rural alejada del núcleo rural, asegurándose su abastecimiento y depuración de forma autónoma.
- El desarrollo del Plan Especial llevará consigo la financiación de parte de la adecuación de la infraestructura viaria CM-4 "Camino a la Fábrica y Moclón" que da acceso a este lugar desde la carretera provincial MA-7301, según queda especificado en el Estudio Económico Financiero del presente PGOU.
- Sin embargo, las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y de saneamiento, incluyendo una Estación Depuradora de Aguas Residuales que podrá ser conjunta para los tres Planes Especiales, serán financiadas por los propietarios. Estas últimas no se incluyen en el Estudio de Viabilidad Financiera del Plan General, por no estar estudiada la ordenación pormenorizada de los mismos, desconociéndose el coste aproximado de las obras.
- De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente



**PLAN ESPECIAL - 2****MOCLÓN****PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

- Previa a la realización de cualquier proyecto de obra en este ámbito, será necesario la aprobación de un Plan Especial, que definirá con minuciosidad los elementos a conservar y el tipo de intervención a realizar. Dicho Plan Especial deberá recabar informes sectoriales de las distintas administraciones competentes en la materia: Medio Ambiente y Cultura.
- De forma cautelar, no se permitirán obras que afecten a la conservación de los elementos catalogados por su valor patrimonial en el presente PGOU situados en el ámbito de actuación, sin la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

**VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS**

- Moclón es un antiguo poblado de origen musulmán por lo que tiene valores naturales, históricos y etnológicos. Después de la conquista cristiana se funda en 1531 la parroquia de Moclón. Tras la supuesta aparición de la Virgen, la iglesia se convierte en ermita. A finales del siglo XVIII se traslada la imagen de la Virgen de Moclón a Júzcar, lo que supone un paulatino despoblamiento hasta 1970 cuando lo abandonaron los últimos habitantes permanentes.
- Quedan doce edificaciones, reuniéndose las mejores conservadas en torno a la Plaza de Santa Bárbara. Alrededor del caserío hay diferentes zonas de cultivo de frutales en bancales.
- Información histórica en la ficha nº 04 del Catálogo de bienes y espacios protegidos del presente PGOU.
- Control arqueológico simultáneo en los movimientos de tierra

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A RIESGOS ASOCIADOS A LA GEOLOGÍA**

- Los terrenos situados en este ámbito se localizados en zonas en las que existen suelos con alta erosión, superior a 200Tn/Haxaño, por lo que será necesario tomar las medidas correctoras en cada caso. Estas se basarán en que las actuaciones que se realicen en este ámbito respetarán la vegetación natural, así como la reforestación de las laderas con mayor riesgo de erosión con especies arbóreas autóctonas de bajo déficit hídrico que sirvan como protección de los terrenos.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS AL PAISAJE**

- Debido a la situación privilegiada de Júzcar dentro del Valle del Genal, de Sierra Bermeja y de Sierra Oreganal y Blanquilla, todo el término municipal presenta una fragilidad paisajística que habrá que cuidar en las actuaciones que se hagan en Suelo no urbanizable Protegido. Por este motivo este Plan Especial deberá incorporar dentro de su documentación un Proyecto de Integración Paisajística.

**MEDIDAS CORRECToras PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El proyecto se adecuará al entorno.
- Los caminos se mantendrán con zahorra o similar, no debiendo asfaltarse.
- La rehabilitación se realizará con materiales acordes con la arquitectura tradicional
- Respetar las infraestructuras existentes.
- Será necesaria la aprobación de un Plan Especial, que definirá con minuciosidad los elementos a conservar y el tipo de intervención a realizar.
- Conlleva procedimiento de prevención por estar en red natura 2000 y Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción

**PLAN ESPECIAL - 3**

ESPACIO TURÍSTICO-RECREATIVO

**PARAJE DE TORTAS**

JÚZCAR

SNUP-CS-20- Valle del Genal

**SUPERFICIE m<sup>2</sup>s**

37474

**INICIATIVA**

Privada

**USOS**

TURISTICO-RECREATIVO

**PLANEAM DE DESARROLLO**

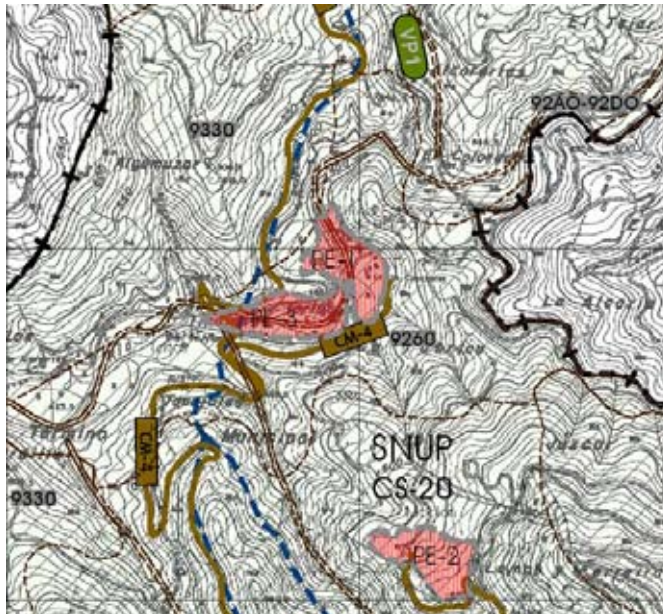
PLAN ESPECIAL

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

COMPENSACIÓN

**URBANIZACIÓN**PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN**REFERENCIA CATASTRAL**

POLIG 2 PARCELAS 16 a 20

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

El objetivo de este Plan Especial es regular la ocupación turística recreativa que existe en la actualidad en el ámbito marcado como PE-3 "Paraje de Tortas, donde se sitúa una zona de acampada "Camping Virgen de Moclón" y en la que se realizan actividades de aventura.

Dentro de la delimitación este plan especial, se sitúan una serie de edificaciones pertenecientes a la Antigua Fábrica de Hojalata de San Miguel, por lo que se respetarán las características de los elementos existentes de valor patrimonial reconocido garantizando su puesta en valor mediante un uso adecuado.

Se estudiarán además las soluciones relativas a los vertidos provenientes de este uso en suelo no urbanizable especialmente protegido; solucionando su abastecimiento y la depuración de forma autónoma o bien conjunta con el PE-1.

El desarrollo del Plan Especial llevará consigo la financiación de parte de la adecuación de la infraestructura viaria CM-4 "Camino a la Fábrica y Moclón" que da acceso a este lugar desde la carretera provincial MA-7301, según queda especificado en el Estudio Económico Financiero del presente PGOU.

Sin embargo, las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y de saneamiento, incluyendo una Estación Depuradora de Aguas Residuales que podrá ser conjunta para los tres Planes Especiales, serán financiadas por los propietarios. Estas últimas no se incluyen en el Estudio de Viabilidad Financiera del Plan General, por no estar estudiada la ordenación pormenorizada de los mismos, desconociéndose el coste aproximado de las obras.

De manera previa al inicio de cualquier actuación, para descartar la presencia de ejemplares de flora y fauna amenazada, deberá realizarse un muestreo de flora y fauna, debiendo contar para ello con la presencia de Agentes de Medio Ambiente.

**PLAN ESPECIAL - 3****PARAJE DE TORTAS****PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

Previo a la realización de cualquier proyecto de obra en este ámbito, será necesario la aprobación de un Plan Especial, que definirá con minuciosidad los elementos a conservar y el tipo de intervención a realizar. Dicho Plan Especial deberá recabar informes sectoriales de las distintas administraciones competentes en la materia: Medio Ambiente y Cultura.

De forma cautelar, no se permitirán obras que afecten a la conservación de los elementos catalogados por su valor patrimonial en el presente PGOU situados en el ámbito de actuación, sin la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

**VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS**

Existen una serie de edificaciones pertenecientes a la Antigua Fábrica de Hojalata de San Miguel, como se puede consultar en la ficha nº1 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Control arqueológico simultáneo en los movimientos de tierra

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

- En el desarrollo posterior de este Plan Especial, por estar afectado por cauces, necesitaran informe vinculante de la Administración Hidráulica Andaluza relativo al dominio público hidráulico.
- El desarrollo de estos suelos precisará de un estudio hidrológico e hidráulico con estimación de DPH y sus zonas de protección, incluidas las correspondientes a la zonas con riesgo de inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años, debiendo cumplir con los usos permitidos para estas zonas inundables en la legislación de Aguas de cada momento.
- Por encontrarse este ámbito dentro de la franja de 100m de anchura de Zona de Policía, contados horizontalmente a partir del límite del dominio público hidráulico, se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- Se deberán conservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio, de modo que el desarrollo urbanístico sea compatible con la naturalidad de los ríos, arroyos y el dominio público.
- Las obras de encauzamiento y embovedados que se realicen sólo se podrán autorizar cuando se justifiquen y sean necesarias para la defensa frente a los riesgos de inundación.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS AL RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS**

- Debido a que estos suelos están situados parte sobre zonas de alta vulnerabilidad asociadas al cauce del Genal, por ello deberá incluir la obligatoriedad de llevar a cabo medidas preventivas para evitar la contaminación.
- Deberá así mismo cumplir con la normativa asociada a esta materia que se recoge en el presente PGOU, con el fin de corregir e irradicar tales impactos de manera que se asegure el mantenimiento cualitativo y cuantitativo de las aguas subterráneas y que regule las condiciones específicas para la implantación de usos, actividades, instalaciones y edificaciones de este tipo de suelos.

**CONSIDERACIONES RELATIVAS A RIESGOS ASOCIADOS A LA GEOLOGÍA**

- Los terrenos situados en este ámbito se localizados en zonas en las que existen suelos con alta erosión, superior a 200Tn/Haxaño, por lo que será necesario tomar las medidas correctoras en cada caso. Estas se basarán en que las actuaciones que se realicen en este ámbito respetarán la vegetación natural, así como la reforestación de las laderas con mayor riesgo de erosión con especies arbóreas autóctonas de bajo déficit hídrico que sirvan como protección de los terrenos.

**PLAN ESPECIAL - 3****PARAJE DE TORTAS****CONSIDERACIONES RELATIVAS AL PAISAJE**

Debido a la situación privilegiada de Júzcar dentro del Valle del Genal, de Sierra Bermeja y de Sierra Oreganal y Blanquilla, todo el término municipal presenta una fragilidad paisajística que habrá que cuidar en las actuaciones que se hagan en Suelo no urbanizable Protegido. Por este motivo este Plan Especial deberá incorporar dentro de su documentación un Proyecto de Integración Paisajística.

**MEDIDAS CORRECTORAS PROCEDENTES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- El proyecto se adecuará al entorno.
- Los caminos se mantendrán con zahorra o similar, no debiendo asfaltarse.
- La rehabilitación de las edificaciones existentes con valor patrimonial se realizará con materiales acordes con la arquitectura tradicional.
  
- Conlleva procedimiento de Prevención Ambiental por estar en red natura 2000 y Complejo Serrano, y contar con plan de autoprotección.
- Se respetarán las afecciones de la legislación forestal.
- Se adoptarán medidas especiales de protección de la fauna silvestre, especialmente en época de reproducción
- Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía y en el DPH del río.
- Será necesario la elaboración de un estudio de inundabilidad que determine las zonas inundables, y en su caso determine las medidas protectoras-correctoras necesarias para evitarlo.