

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 29 de marzo de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se dispone la publicación de la normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de noviembre de 1995, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Mengíbar y su normativa urbanística.

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Mengíbar fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de noviembre de 1995. Dichas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén núm. 1, de 2 de enero de 1996, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 6 de febrero de 2012 y núm. 5115 ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

R E S U E L V O

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Mengíbar, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 9 de noviembre de 1995, en los términos que se contiene en el siguiente anexo.

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES PREVIAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Normas generales

Norma 1.^a Ámbito de aplicación, objeto y naturaleza.

1. Las presentes normas serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Mengíbar, sobre el que el Ayuntamiento ejerce su competencia dentro de las disposiciones legales en vigor, y afectarán al planeamiento urbanístico y su desarrollo, incluidos los proyectos de urbanización y de edificación, tanto privados como de carácter público, así como a toda clase de actuación urbanística que se pretenda realizar dentro del territorio de este municipio.

2. De acuerdo con el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Subsidiarias regularán el desarrollo urbanístico del término municipal de Mengíbar y tendrán por objeto clasificar el suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo; estableciendo la ordenación del suelo urbano y apto para urbanizar, así como fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

3. Las Normas Subsidiarias participan de la misma naturaleza que los Planes de Ordenación urbanísticos en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación urbanística:

A) En este sentido aparecen reguladas en la Ley del Suelo, en el marco del Título I «Planeamiento Urbanístico del Territorio» y dentro del mismo, en el Capítulo IV «Normas Subsidiarias de Planeamiento»; así como el Reglamento de Planeamiento, dentro de su Título II «De las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento».

B) Las Normas Subsidiarias se desarrollan dentro de los límites señalados por la ley para los Planes de Ordenación, legitimando la formulación del planeamiento de desarrollo de éstos: estudios de detalle, planes parciales, planes especiales y proyectos de urbanización.

C) Clasifican y califican suelo pudiendo programar nuevos desarrollos urbanos.

D) Se tramitan y aprueban, en principio, por el mismo procedimiento que los planes; corresponde su formulación en este caso, al municipio interesado, así como la Aprobación Inicial y Provisional; siendo la Comisión Provincial de Urbanismo el órgano competente para conceder la Aprobación Definitiva.

Norma 2.^a Vigencia, revisión y modificación.

1. Las presentes Normas entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el BOP, en los términos establecidos en los artículos 125 y 126 de la Ley del Suelo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 196.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de noviembre de 1986, y tendrán una vigencia de 8 años.

2. No obstante lo anterior, y a fin de mantener la necesaria adaptación a las circunstancias que en el futuro puedan presentarse, estas Normas podrán revisarse al finalizar los primeros cuatro años de vigencia, y en todo caso, cuando se hubiera consolidado por la edificación más del 70% del suelo edificable previsto.

3. De igual manera procederá su revisión ante circunstancias sobrevenidas no previstas en estas Normas, que alteran sustancialmente los criterios de ordenación o las necesidades del suelo.

Si tales circunstancias fueran referidas a puntos concretos de las Normas que no supongan un aumento de las áreas aptas para Urbanizar, será suficiente la modificación puntual de las mismas.

4. En todo caso, cuando el desarrollo urbanístico del territorio así lo aconseje, podrán sustituirse las presentes Normas por un Plan General Municipal de Ordenación, tramitado conforme a las disposiciones legales vigentes.

5. Se podrán modificar las Normas Subsidiarias en los términos establecidos en el artículo 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que ello no implique la adopción de nuevos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

La iniciativa de estas modificaciones corresponde al Ayuntamiento de Mengíbar, quien deberá justificar la necesidad de la modificación así como su coherencia con las Normas Subsidiarias y cuando traten de mejorarlas o completarlas en beneficio de la ciudad, no alterando los máximos y mínimos fijados.

Norma 3.^a Derecho supletorio.

En lo previsto por estas Normas, regirá el texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana publicado por R.D. de 26 de junio de 1992 y Reglamentos de la misma, Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Jaén (1973), Ley de Carreteras y su Reglamento, Legislación del Régimen Local y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

CAPÍTULO II

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

Norma 4.^a Tipos de actuación urbanística.

1. La ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Mengíbar, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución.

2. La actuación urbanística se llevará a cabo a través de Proyectos de Urbanización u obras, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales.

3. Los Planes Especiales habrán de ser elaborados conforme a lo previsto en los arts. 143 a 148, del Reglamento de Planeamiento. Estas Normas definen en sus planos aquellos ámbitos de suelo sobre los que deben de ser ejecutados.

Norma 5.^a Actuaciones en suelo urbano.

1. En los terrenos urbanizados comprendidos en el Suelo Urbano podrá actuarse a través de Proyectos de Urbanización o de Obras.

2. En los terrenos sin urbanizar comprendidos en áreas consolidadas de suelo urbano, será preciso, con carácter previo o simultáneo a la actuación a través de Proyectos de Urbanización, tramitar el correspondiente Estudio de Detalle.

3. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de ejecución conforme a las disposiciones de los artículos 144 y 145 del Texto Refundido de la Ley del Suelo sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana publicado por R.D. de 26 de junio de 1992.

Norma 6.^a Actuaciones en suelo apto para urbanizar.

El desarrollo de las determinaciones de estas Normas en áreas aptas para urbanizar se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

Norma 7.^a Actuaciones en suelo no urbanizable.

Las actuaciones en los terrenos que se clasifican como Suelo no Urbanizable en estas Normas se llevarán a cabo, conforme al Régimen establecido en el Capítulo V del Título IV de estas Normas.

Norma 8.^a Tramitación.

1. Los Planes Parciales o Especiales, Estudios de Detalles y Proyectos de Urbanización o de Obras se tramitarán y aprobarán de conformidad con el Texto Refundido de la Ley del Suelo y se atenderán, igualmente, a los Reglamentos que la desarrollan.

2. Sin perjuicio de ello, estarán sujetos a previa Licencia Municipal las actuaciones urbanísticas señaladas en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y su tramitación se ajustará al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Estarán así mismo sujetas a licencia las obras menores que no afecten a la estructura del inmueble o a su fachada ni resulten incluidas en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, las que serán concedidas por el Sr. Alcalde.

4. A toda petición se acompañará una ficha técnica de la que se responsabilizan los Técnicos Directores de la obra y el Propietario-promotor de la misma.

CAPÍTULO III

Normas generales de protección

Sección I. Protección de recursos hidrológicos

Norma 9.^a Usos del agua.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, en el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprobó el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y demás legislación complementaria.

Norma 10.^a Cauces y riberas.

1. Se define como ribera las fajas laterales de los alveolos de los ríos comprendidas entre el nivel de sus aguas bajas y el que éstas alcancen en sus mayores avenidas ordinarias.

En el caso de no estar efectuados los correspondientes deslindes se hará una estimación de las riberas en consideración a la anchura del lecho del cauce marcado por las líneas de vegetación, de tal manera que se considerará a todos los efectos, como ribera las dos franjas laterales a dichas líneas, cada una de las cuales con una anchura igual a la proporcionada por el lecho definido.

Se fomentará como uso de las riberas el forestal en base a especies arbóreas apropiadas, prohibiéndose las roturaciones, vertidos, instalación de cercas y construcciones de todo tipo excepto las de carácter no permanente, autorizadas por la Comisaría de Aguas u organismo competente, promovidas por esta misma razón a los fines de conservación e interés social.

Norma 11.^a Autorizaciones y zona de protección.

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

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras de cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto-ley 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto

00281214

Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea a 50 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Norma 12.^a Vertidos a cauces públicos.

1. No se permitirán los vertidos a cauces públicos que no sean autorizados previamente por el organismo de la cuenca en base a la Ley de Aguas.

2. No se autorizarán vertidos industriales a los cauces públicos que no cumplan lo dispuesto en el art. 16 de R. de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el art. 6 de la Ley de Pesca Fluvial de 24 de noviembre de 1942, en el Decreto de 13 de julio de 1966 que modifica los arts. 15 al 21 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Pesca Fluvial de 6 de abril de 1943, de la Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de julio de 1960 y de la Orden del Presidente del Gobierno de 20 de marzo de 1962.

3. La construcción de fosas sépticas para saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que éstas no suponen riesgo alguno para el mantenimiento de la calidad de las agua subterráneas o superficiales y sólo en suelo no urbanizable.

4. El vertido y depósito de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de explotaciones agropecuarias, deberá ajustarse a las prescripciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre recogida de los Deshechos y Residuos Sólidos Urbanos y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5. La creación de vertederos estará sujeta a licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Dicho estudio contendrá las determinaciones que impone el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

Sección II. Protección de los recursos naturales y actividades

Norma 13.^a Usos y legislación sectorial.

Además de las determinaciones contenidas en estas normas, será de aplicación la legislación siguiente:

1. Ley de Montes de 8 de junio de 1957 (arts. 81 a 81) y Reglamento de 22 de febrero de 1962.

2. Ley de Incendios Forestales de 5 de diciembre de 1972.

3. Ley de Caza de 4 de abril de 1970 (arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33 y 40 a 48).

4. Ley de Pesca Fluvial de 20 de febrero de 1942.

5. Decreto de 15 de enero de 1954, por el que se desarrolló el artículo 13 de la Ley de Pesca.

6. Decreto de 13 de mayo de 1953, sobre cauces protegidos por interés piscícola.

7. Ley de Fomento de la Producción Forestal de 4 de enero de 1977.

8. Decreto 1279/78, de 2 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de desarrollo de la Ley de Fomento anterior.

9. Decretos de 19 de agosto de 1967, de 19 de octubre de 1967 y de 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas de montes.

10. Ley de 7 de octubre de 1983, sobre hierbas, pastos y rastrojos.

Norma 14.^a Protección de la vegetación, fauna y paisaje.

1. La tala de árboles será considerada a todos los efectos como actividad sujeta a licencia urbanística. Para los aprovechamientos maderables o leñosos, exceptuado los

de finalidad doméstica, así como por las labores de poda, será requisito previo la licencia de la Administración Forestal competente.

Quedan específicamente prohibidos los aprovechamientos realizados por corta a hacha y fuertes aclareos que general parcelas rasas con superficies superiores a 10 ha sobre pendientes medias por encima del 10%, así como las que supongan una degradación significativa en riberas.

Igualmente se prohíbe la sustitución de manchas forestales formadas por especies autóctonas por otras exóticas, así como cualquier repoblación en base a estas especies sin previa evaluación de impactos ambientales.

2. Protección de la fauna: la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta podrá ser concedida cuando se den alguno de los requisitos establecidos en la normativa del PEPMF de la provincia de Jaén. Análogamente, respecto a la utilización de productos fitosanitarios se estará a lo dispuesto en el referido documento.

3. Protección del paisaje: las actividades susceptibles de producir fuertes impactos paisajísticos, como son la publicidad exterior, minas, canteras, vertederos o edificaciones no comunes en el lugar estarán sujetas a control especial a la hora de concesión de licencias urbanísticas, no permitiéndose su ubicación en lugares de gran incidencia visual, o áreas catalogadas en estas Normas como de protección integral.

Sección III. De protección de infraestructuras

Norma 15.^a Obras de infraestructura.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse, además de las disposiciones que le sean propias en razón de la materia, a las normas comunes que se exponen a continuación:

1. Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las condiciones geomorfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión.

2. Toda obra de implantación de nuevas infraestructuras deberán ir acompañadas del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en el que se analice no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización.

Norma 16.^a Tipos de vías y sus zonas de protección.

1. Como define la Ley de Carreteras, se consideran, a efectos de aplicación de estas Normas, carreteras a todas las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, y en particular a las relacionadas en los Planos de Ordenación «Sistemas General de Comunicaciones», «Red viaria en el núcleo de Planos de Mengíbar».

No se consideran carreteras a los mismos efectos las vías que integran la red interior urbana.

2. Son zonas de protección de las carreteras las siguientes:

- a) Zona de dominio público.
- b) Zona de servidumbre.
- c) Zona de afección.

2.1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

A tales fines, la arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén y, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Cuando el terreno está al mismo nivel, la arista exterior coincide con el borde exterior de la cuneta.

2.2. La zona de servidumbre de la carretera consistente en dos franjas de terreno ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas.

2.3. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros en las carreteras de las Redes Nacionales y de 30 metros en las restantes, medidos desde las citadas aristas.

Normas 17.^a Régimen urbanístico del suelo perteneciente al sistema viario y zonas de interés viario.

1. Además de la legislación específica compuesta por la Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 julio, Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, decreto sobre obras estatales de viabilidad en el medio urbano y, demás textos concordantes que serán de aplicación directa, deberán cumplirse:

1.1. las construcciones, instalaciones y obras en las zonas adyacentes a las carreteras, estarán sujetas a licencia municipal y, además, para cualquier tipo de obra o instalación, fija o provisional, o modificación de uso de las condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las carreteras, deberán contar con la autorización previa del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin la cual no podrá ser tramitada la referida licencia municipal.

1.2. En la zona comprendida entre la arista exterior de la calzada y la «línea de edificación» no se permitirán, fuera del suelo urbano, obras de reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación, salvo las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

A los efectos anteriores se entiende por «línea de edificación» a la paralela a la arista exterior de la calzada (zona destinada a la circulación de vehículos) situada a 25 metros desde la misma en las carreteras que integran la Red Nacional y a 18 metros en las restantes. Salvo en las carreteras locales, donde se ha marcado 12 metros, debiendo ser escuchado, en cada caso particular, el organismo competente (Excma. Diputación Provincial).

Norma 18.^a Vías pecuarias.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público destinadas principalmente al tránsito de ganado y comunicaciones agrarias.

Se prohíben de forma general las siguientes actividades sobre terrenos del vial pecuario clasificado:

1.º Las edificaciones permanentes salvando sólo aquellas promovidas por la Administración competente como apoyo a los fines de protección.

2.º Los cercados de cualquier tipo.

3.º Los aprovechamientos temporales (roturaciones, instalaciones eventuales, etc.) que no cuenten con la previa autorización del ICONA/IARA.

Sección IV. Trazado y protección de energía eléctrica

Norma 19.^a Generalidades.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte, estaciones transformadoras y distribución en baja tensión de la energía eléctrica se regularán, además de por lo que determinan estas Normas, por lo dispuesto en los siguientes textos legales:

- Ley de Expropiación Forzosa, de 18 de mayo de 1966.
- Ley de Servidumbre de las Líneas Eléctricas, de 20 de octubre de 1966.
- Reglamento Electrónico de Baja Tensión, R.D. 2413/1973.

- Reglamento de Líneas Eléctricas de Area de Alta Tensión R.D. 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Reglamento de Expropiación Forzosa para instalaciones eléctricas, de 20 de octubre de 1966.

Norma 20.^a Distancia de protección.

No se autorizarán plantaciones de árboles ni construcción de edificios o de instalaciones industriales, fijas o provisionales, en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta o media tensión a distancias menores de las siguientes:

- a) Para edificios y todo tipo de construcciones: $3,30 + U/100$ con un mínimo de 5 metros.
- b) Para árboles: $1,5 + U/100$ con un mínimo de 2 metros, siendo U la tensión compuesta en kilovoltios (kV).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

Norma 21.^a Trazado.

1. Los trazados aéreos de líneas de transporte de energía eléctrica que atraviesen suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán ser eliminados y sustituidos por trazados subterráneos. Tendrán un plazo para su sustitución de dos (2) años.

2. No se autorizarán trazados aéreos de líneas eléctricas o telefónicas que deterioren el aspecto de elementos o conjuntos urbanos, las perspectivas e imágenes de la ciudad o el paisaje rural.

Sección V. Actividades extractivas, industriales, turísticas y recreativas

Norma 22.^a Extractivas.

Actividades extractivas: La realización de cualquier actividad extractiva de este tipo se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Minas, de 21 de julio de 1973, y su Reglamento de aplicación. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, dichas actividades deberán someterse al requisito de previa licencia urbanística, para cuya expedición deberá presentarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Toda actividad minera a cielo abierto o de interior en la que las instalaciones o trabajos en el exterior alteran sensiblemente el espacio natural, y las destinadas a la extracción de áridos en cauces o terrazas que supongan modificaciones significativas en éstos, deberá de contar con un Plan de Restauración del Espacio Natural aprobado por el órgano competente en minería de la Junta de Andalucía, previo informe del Instituto Geológico y Minero del ICONA, en las primeras o de la Comisaría de Aguas de ICONA en el caso de graveras.

Normas 23.^a Industriales.

Actividades industriales: En el suelo no urbanizable sólo se admitirán de forma excepcional actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en el medio rural.

En caso que la industria entre dentro de las consideradas como insalubres o peligrosas, así como aquellas que deban instalarse en el suelo no urbanizable con extensión superior a 10.000 m² en parcela o 1.000 m² en planta o que implique movimientos de tierras en un volumen superior a 5.000 m³ de material removido o 2.500 m² de superficie, para la concesión de licencias será requisito previo un estudio de evaluación de impacto ambiental.

Norma 24.^a Turísticas y recreativas.

Actividades turísticas y recreativas: el acondicionamiento de espacios para actividades turísticas o recreativas estará sujeto en el término a licencia urbanística, que habrá de ser tramitada por el procedimiento previsto en el art. 16 de la Ley del Suelo.

Sección VI. Patrimonio Histórico-Artístico**Norma 25.^a Legislación sectorial.**

Sin perjuicio de las disposiciones particulares establecidas en las presentes Normas, será de aplicación lo dispuesto en la legislación siguiente:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Artístico.
2. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, por el que se encomienda a los Ayuntamientos la vigilancia, conservación de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares cuya antigüedad sea superior a 100 años existentes en su demarcación.

Norma 26.^a Garantías municipales.

Los Ayuntamientos garantizarán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de cada municipio y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su totalidad. A tal efecto los ayuntamientos cooperarán con los organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico-Artístico comprendido en el término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

Asimismo, notificará a la administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran.

Norma 27.^a Deberes de los propietarios.

Los propietarios o poseedores de escudos, emblemas, piedras heráldicas y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de 100 años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras y reparaciones sin la previa autorización del organismo competente. Los Ayuntamientos cuidarán especialmente del mantenimiento de tales piezas en las condiciones adecuadas para el ornato público. En las obras que se autoricen se emplearán necesariamente materiales y técnicas tradicionales.

Norma 28.^a Monumentos declarados Bien de Interés Cultural.

En los monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra exterior o interior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa del organismo cultural competente. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y cualquier clase de antenas y conductores aparentes en las fachadas y cubiertas en los monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Norma 29.^a Suspensión de obras.

La incoación de expediente de declaración de Interés Cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición de las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse con carácter inaplazable en tales zonas precisarán, en todo caso, autorización del organismo cultural competente.

La suspensión a la que hace referencia este apartado dependerá de la resolución o caducidad del expediente incoado.

Norma 30.^a Obras de conservación y reforma.

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 245 de la Ley del Suelo, cada Ayuntamiento podrá ordenar por motivo de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Sección VII. Normas específicas de protección

Norma 31.^a Objeto, definiciones y protección.

Las disposiciones contenidas en este capítulo tienen por objeto la defensa, frente a actuaciones urbanísticas perturbadoras, de los valores específicos del suelo no urbanizable calificado de «protección».

Para tal fin, se define un grado de protección atendiendo a la intensidad de las limitaciones. Este grado es protección especial integral y cautelar.

Protección integral: Se incluyen en este nivel de protección aquellas zonas de territorio municipal cuyos especiales valores naturales, ecológicos, científicos o culturas aconsejan, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades sobre las mismas supeditándolas, en todo caso, a la estricta conservación o a la regeneración. En estas zonas no se permite ninguna actividad constructiva ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes salvo en el caso en que estén expresamente encaminadas a la conservación de los objetivos previstos en estas Normas Subsidiarias.

Las zonas incluidas dentro de esta protección son:

- Los cauces.
- Las riberas.
- Las zonas húmedas.
- Zona de protección de 400 m.

Norma 32.^a Espacios sometidos a protección integral.

1. Ribera y cauces: Toda las riberas publicas sin distinción de ninguna clase, gozarán de una protección de primer grado ajustada a la que dispensa la legislación sectorial en vigor.

Se prohíbe en las zonas de ribera toda clase de edificación salvo las destinadas a los propios fines de conservación; los vertidos de residuos sólidos y los líquidos que puedan reducir la calidad de las aguas hasta llevarlas por debajo de las mínimas establecidas para «cauces protegidos»; los cercados, roturaciones y aprovechamientos agrícolas y las talas a hacha de arbolado, sí como las alteraciones de los cauces.

Se permitirán las actividades como la pesca, las de tipo recreativo y los aprovechamientos forestales siempre que estén conforme a la ordenación que dicte el organismo competente de la Junta de Andalucía.

2. Zonas de perímetro de 400 m² según norma 127.1 en la que no se permiten construcciones de vivienda familiar.

Norma 33.^a Espacios sometidos a protección cautelar.

La presente norma se refiere a aquellos espacios con valores naturalísticos o ambientales a los espacios protegidos y catalogados pero que se encuentra en la actualidad a una dinámica de usos y ocupaciones de tal complejidad que hace necesaria el establecimiento de un plan de protección específica hasta tanto no se encuentre redactado el Planteamiento Urbanístico adecuado.

En este caso nos encontramos con la Ribera del Guadalbullón en el que será de aplicación la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, referente a «Paisajes Agrarios de Interés».

TÍTULO SEGUNDO
NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I

Normas de Planeamiento

Norma 34.^a Clasificación del suelo.

En todo el territorio municipal el suelo queda dividido en la siguiente clasificación:

- A) Suelo Urbano.
- B) Suelo Apto para urbanizar.
- C) Suelo no Urbanizable.

Norma 35.^a Suelo urbano.

1. Constituirán el suelo urbano, según la representación gráfica que figura en los planos correspondientes:

A) Los terrenos que se incluyen como urbanizados por constar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

B) Los terrenos que, sin estar urbanizados, se incluyen en la delimitación gráfica, por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie.

C) Los que, en ejecución de estas Normas, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores y mediante la ejecución del Planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización que se refiere en el párrafo anterior.

D) Aquellos respecto de los que la Corporación Municipal ha definido todas y cada una de las Unidades de Ejecución.

2. Por el uso a que se destinan, los terrenos considerados como suelo urbano, se dividen en zona residencial, zona industrial, según la representación gráfica.

Norma 36.^a Suelo apto para urbanizar.

1. Constituirán áreas aptas para la urbanización aquellos espacios que pueden urbanizarse con arreglo a estas Normas; constar de una superficie total de 464.102 m² y cuyo desarrollo se detallan a continuación:

1.a) SAUR-1. Situado en la carretera de Espeluy, dicha urbanización viene a completar el borde izquierdo de acceso al Municipio, consta de una superficie de 24.358 m².

1.b) SAUR-2. Situado en la carretera de Espeluy en el margen derecho de acceso al municipio, consta de una superficie de 95.566 m².

1.c) SAUR-3. Viene a cerrar el núcleo urbano en su borde oeste, consta de una superficie de 65.835 m².

1.d) SAUI-1. Situado al Norte del núcleo urbano, es de uso industrial, consta de una superficie de 102.975 m².

1.e) SAUI-2. Situado al este del núcleo de población, es de uso industrial, consta de una superficie de 16.746 m².

1.f) SAUS. Situado en el bucle de la autovía prevista y el acceso por la carretera de Villargordo. El uso previsto es de estación de servicio hotelero y pequeñas industrias y servicios. Consta de una superficie de 55.971 m².

1.g) SAUC. Situado al Este del núcleo urbano, constituye la zona comercial del municipio, consta de una superficie de 65.231 m².

1.h) Ganadero. Con una superficie de 37.420 m².

2. Por el uso a que se destinan se pueden dividir en zona residencial, industrial, de servicios, comercial y ganadera, la primera consta de una superficie de 185.759 m², del industrial 119.721 m², de servicios 55.971 m², del comercial 69.750 m², y del ganadero de 37.420 m².

Norma 37.^a Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable:

A) Aquel que en estas Normas no se incluyen en alguno de los tipos de suelo urbano o apto para urbanizar, descritos anteriormente.

B) Se delimitará una zona con un Plan Especial de protección del cauce del Guadalbullón, en la zona denominada «El Molino», debido a las sucesivas construcciones realizadas, con objeto de:

a) Impedir su desarrollo y la paralización de las obras en curso.
b) Delimitación de la zona.
c) Información urbanística y diagnosis de las necesidades.
d) El conjunto se considera fuera de ordenación en los artículos previstos en la Ley del Suelo 137, a estar en zona de suelo no urbanizable y protección cautelar, en consecuencia solo se permitirá ordenar de los descrito anteriormente, realizar obras de conservación y mantenimiento.

C) El comprendido en cualquiera de las áreas calificadas bajo las denominaciones siguientes:

- a) Espacios sujetos de Protección General (No catalogados).
- b) Espacios sujetos a Protección Cautelar.
- c) Espacios sujetos a Protección Especial Integral.

Todo ello tal y como aparece en la representación gráfica que figura en los planos correspondientes.

CAPÍTULO II

Régimen urbanístico del suelo

Norma 38.^a Régimen general.

Sin perjuicio de las especificaciones técnicas sobre construcción que figuran en las normas de Edificación, las actuaciones en el territorio de este municipio estarán sujetas al régimen urbanístico que se contienen en las siguientes Normas.

Norma 39.^a Régimen urbanístico del suelo urbano.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar por contar con los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimento de calzada, estén señaladas las alineaciones y rasantes, y se otorgue la oportuna licencia.

2. Los propietarios de suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente los terrenos precisos a los fines señalados en el artículo 20, en sus apartados 1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, costear la urbanización y edificar los solares según las previsiones del Capítulo Tercero del Título Primero del propio Texto Refundido, cuyos plazos se entenderán ampliados en un año.

3. La parcela de suelo urbano en zona residencial que no mereciere la calificación de solar por no contar con los servicios señalados en el número 1 de la presente Norma, podrá no obstante, edificarse previa señalización de alineación y rasante, siempre que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías siguientes:

A) Presentar Proyecto de Urbanización o de Obras ordinarias con las alineaciones y rasantes que le afecten y con el contenido mínimo exigido para la calificación de solar y demás prescripciones técnicas que se establezcan.

B) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe total del seis por ciento (6%) del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda, según del art. 40.2 del Reglamento de Gestión.

C) Compromiso formal de no transmitir la propiedad de la edificación que se pretenda construir, hasta que las obras de urbanización de cesión obligatoria no sean recibidas por el Ayuntamiento y sujetarse a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley del Suelo y arts. 40.1.c) y 41.1.c) del Reglamento de Gestión.

D) Cesión de las superficies obligatorias, libres de cargas y gravámenes.

E) Demás requisitos que establecen los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión, según el caso.

4. En las zonas no consolidadas de suelo urbano se han de realizar Estudios de Detalle, con objeto de resolver la ordenación viaria interna de las mismas, enlazándola con las alineaciones definidas en los planos de ordenación.

5. Cuando hayan de realizarse obras de urbanización, especialmente en unidades de ejecución, será preceptiva la redacción de su correspondiente proyecto de urbanización por Técnico competente y su aprobación se obtendrá por el procedimiento legalmente establecido.

Cualquier cambio en el trazado de sistemas generales de comunicación o de los límites de un unidades, no solo deberá ser razonado, sino que deberá demostrarse la mejora que comporta.

Norma 40.^a Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar.

1. En las áreas aptas para la urbanización será indispensable la aprobación del correspondiente Plan Parcial, no pudiendo realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva del mismo por el órgano competente para otorgarlo.

2. Los contenidos mínimos de tales planes parciales serán los prescritos en los artículos 43 a 63 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y los que se establecen en las presentes Normas.

3. Dichos planes parciales habrán de comprender, como mínimo, una superficie de 50.000 m², al objeto de hacer viable la actuación, o bien completar vacíos urbanos entre terrenos aptos para urbanizar. Los propietarios de los terrenos incluidos en los mismos serán los responsables de su redacción, salvo que por necesidades especiales la Corporación Municipal acuerde asumir la iniciativa para su formación.

4. Los terrenos incluidos en suelo apto para urbanizar no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los que tengan específicamente señalados, según art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Los propietarios de suelo apto para urbanizar estarán obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, aparcamiento, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, en proporciones no inferiores a las señaladas en el art. 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y conforme al anexo del Reglamento de Planeamiento, relativo a reservas de suelo para dotaciones en planes parciales. Así mismo, vendrán obligados a costear la urbanización en los plazos previstos según art. 20.1 de la Ley del Suelo.

Norma 41.^a Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

1. Los espacios sujetos a Protección General son los definidos como tales en los planos de estas Normas. En ellos son de aplicación las Normas Generales contenidas en el Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, así como lo previsto en estas Normas Subsidiarias que les sea de aplicación.

2. Las actividades que pueden desarrollarse en este tipo de suelo y su regulación son las siguientes:

A) Infraestructuras. Además de las disposiciones propias de su actividad, deberán:

a) Evitar la destrucción de la cubierta vegetal y, a la terminación de las obras, restaurar el terreno. Además, se asegurará suficientemente el drenaje de las cuencas.

b) Los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la licencia urbanística.

B) Actividades Extractivas. Con independencia de las autorizaciones exigida por su legislación sectorial específica, este tipo de actividad precisará autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo preceptivo el Informe de la AMA.

Quedan exceptuadas de la autorización previa a la licencia las extracciones ocasionales de escasa importancia de recursos minerales, llevadas a cabo por el propietario para su uso sin aplicar técnicas mineras.

En la solicitud de licencia de extracción de áridos en zonas inundables, se indicarán las medidas que vayan a tomarse para prevenir el riesgo que pueda resultar a personas o bienes, en cotas inferiores, y para la restitución del terreno a su estado natural. Todo ello justificando que no se producirá la acumulación de materiales en lugares que obstaculicen el libre paso de las aguas o tengan riesgo de arrastre por aquellas.

C) Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Serán aquellas directamente vinculadas a las explotaciones de recursos vegetales y del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas explotaciones guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter a los efectos previstos en el artículo 16 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

Cuando se trata de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo a lo prevenido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

D) Actividades industriales. No se podrán implantar en este suelo salvo en los casos en que se justifique ser Ambiental. Se elevará consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo antes de solicitar autorización.

E) Actividades turísticas y recreativas. Su instalación será objeto de trámite según el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, estando sujetas a la obtención previa de licencia urbanística incluso en aquellas construcciones desmontables de carácter provisional, con atención especial al paisaje en cuanto al volumen y cumpliendo las dotaciones mínimas propias (zonas verdes, aparcamientos, etc.).

F) Vertederos. La creación de nuevos vertederos estará supeditada a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén y, en todo caso, será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas. En lo posible se tratará de que estos servicios sean de tipo comarcal con otros municipios cercanos.

G) Actividades residenciales. Los usos residenciales se restringirán al máximo y la construcción de edificios de carácter residencial deberá tramitarse siguiendo el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

3. Espacios sujetos a Protección Especial Integral. Tienen esta consideración aquellas zonas que por sus relevantes valores naturales, ecológicos, científicos o culturales exigen, de cara a la preservación de sus recursos, la limitación de los usos y actividades que puedan suponer transformación o merma de los valores que se pretenden proteger. Entre ellas se encuentran los parajes de «Maquiz» y ladera de «Los Chorrillos».

A) En todos los espacios sujetos a la categoría de protección integral queda prohibida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas dentro de esta prohibición las siguientes:

- a) La tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.
- b) La construcción o instalación de obra relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- c) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- e) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.

- f) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
 - g) Las obras e instalaciones turístico-recreativas.
 - h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - i) Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.
 - j) Todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no.
 - k) Las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- B) Con carácter especial se consideran prohibidas las siguientes actividades:
- En yacimientos de interés científico:
- a) Los movimientos de tierras de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento, como ocurre en la zona llamada de «Las Torres», nacimiento de la ciudad de Osigi.
 - b) En general cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.

CAPÍTULO III

Función social de la propiedad

Norma 42.^a Derechos y deberes básicos de los propietarios.

A) La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en esta Ley.

B) La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección 2.^a del Capítulo III de la Ley del Suelo.

C) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecidos por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Norma 43.^a Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanísticas aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos.

El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente.

Norma 44.^a Patrimonio municipal del suelo.

Es aconsejable para el Ayuntamiento la constitución de un patrimonio municipal de suelo, con destino a un aprovechamiento urbanístico distinto a la simple afectación de usos o servicios públicos. El fin que se persigue con la constitución del dicho patrimonio es volver al mercado del suelo una vez en manos públicas para incidir en el precio del suelo, recuperar para la comunidad las plusvalías generadas durante el proceso urbanizador y encauzar adecuadamente éste.

Aparte de los modos ordinarios de adquisición, el ordenamiento urbanístico prevé los siguientes para la constitución del patrimonio municipal:

- A) La expropiación forzosa.
- B) La adquisición de bienes incluidos en el Registro Municipal de Solares.
- C) La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- D) Las cesiones gratuitas interadministrativas de suelo.

Norma 45.^a Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculando en la norma señalada por los artículos 96 y 97 de la Ley del Suelo.

2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refiere el número anterior y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 153 de la Ley del Suelo.

4. En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en su caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades del permitido por el planeamiento.

Norma 46.^a Derecho a edificar y a la edificación.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite

el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones incompatible con el planeamiento vigente sea demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO TERCERO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y NORMAS DE URBANIZACIÓN

Norma 47.^a Determinaciones generales.

El desarrollo de la presentes Normas Subsidiarias se realizará a través de:

1. Planes Parcis.
2. Planes especiales de reforma interior.
3. Estudios de detalle.
4. Proyectos de Urbanización
5. Proyectos de Parcelación
6. Proyectos de Reparcelación.
7. Proyectos de Edificación.
8. Proyectos de Compensación.

Norma 48.^a De los Planes Especiales.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones.

- a) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- b) Delimitación de zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas, según art. 83 de la Ley del Suelo.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.
- e) Emplazamientos reservados para servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones.
- g) Características y trazados de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- h) Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas.

Norma 49.^a De los Planes Especiales de reforma interior.

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos y como mínimo los previsto para los Planes Parciales.

Norma 50.^a De los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en las Normas Subsidiarias.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Norma 51.^a De los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
2. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuestos y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Norma 52.^a De los Proyectos de Parcelación.

1. Tendrán el objeto de la división simultánea del suelo ordenado en lotes o parcelas para la edificación o su destino a los fines previstos en la Ordenación.
2. Los proyectos de parcelación estarán compuestos por:
 - a) Memoria y planos justificativos acordes con los criterios del plan parcial o Normas Subsidiarias.
 - b) Relación de parcelas resultante y su superficie.

Norma 53.^a De los proyectos de reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada a las presentes Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y a estas Normas. La reparcelación comprende, así mismo, la determinación de las compensaciones necesarias para que quede cumplido el principio de distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
2. Las reparcelaciones tendrán por objeto:
 - 2.1. Distribución de cargas y beneficios.
 - 2.2. Regularización de las fincas para adaptar a las exigencias del Planeamiento.
 - 2.3. Determinación sobre las parcelas resultantes y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

Norma 54.^a De los proyectos de edificación.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la determinación de los componentes de las obras de edificación que, ajustándose a los requisitos de las presentes Normas Subsidiarias y la legislación aplicable, se presenten para solicitud de licencia ante el Excmo. Ayuntamiento deberán ir suscritos por técnico competente, siendo preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación; previa a la realización de las obras.
2. Los proyectos de edificación deberán contener todos los documentos precisos para dejar constancia del acatamiento de la normativa urbanística.

Norma 55.^a De los proyectos de compensación.

1. La Junta formulará proyectos de compensación según los criterios definidos en el art. 157.3 de la Ley del Suelo o en el 167 del Reglamento de Gestión Urbanística que contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas según títulos o plano. Se expresarán cargas y gravámenes que las afecten, el propietario, la cuantía de su derecho y el criterio de definición y calificación.
- b) Descripción de las fincas resultantes.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establecen las normas.
- d) Superficies o parcelas reservadas por la Junta para el pago de los gastos de urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si proceden.

Norma 56.^a Abastecimiento de agua.

1. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 200 litros por habitantes y día, en zona residencial, ni de 250 litros por habitante y día en zona industrial o en la que se prevea el consumo en piscinas.

2. Deberá justificarse documentalmente, tanto la potabilidad del agua, como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día punta con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red.

Norma 57.^a Saneamiento.

1. Todas las conducciones serán subterráneas a más de dos metros de profundidad y por debajo de la red de agua potable, como mínimo debiendo estar a 50 cm, como mínimo.

2. La evacuación habrá de verter directamente a la red municipal y solo en aquellos casos en los que se acredite no ser viable o posible, deberán preverse las soluciones de estación depuradora, o cualquier otra técnica que garantice la depuración de los residuos producidos, excepto la fosa séptica.

3. Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrán de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos previamente a su conexión con la red general.

4. Las redes de evacuación de agua y saneamiento cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 (m/s). Deberá comprobarse en el proyecto que el límite inferior se respeta aún en el caso de que discurra el caudal habitual debido exclusivamente a las aguas negras. El límite superior podrá superarse ligeramente (hasta 5 m/s) solo en alcantarillas o colectores de sección superior a un metro cuadrado cuando circulen caudales debidos a las aguas pluviales con duración del chaparrón punta inferior a quince minutos y periodo de retorno superior a cinco años.

- b) Cámaras de descarga automática en cabecera.
- c) Pozos de registro visitables, en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en los tramos rectos.
- d) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres públicos.
- e) Sección mínima 30 cm de diámetro interior.

Norma 58.^a Tratamiento de residuos sólidos.

Para el cálculo del volumen de los desperdicios y basuras se tomará como promedio aproximado la cantidad de 1 kg/habitante/día.

Se recomienda su recogida en auto-camiones acondicionados que vertirán en estaciones de recogida (definitivas o intermedias) situadas a una distancia mínima de 2 km del suelo urbano.

En desarrollo de las previsiones establecidas en el Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén el Ayuntamiento establecerá las áreas destinadas, por su adecuación, a vertederos controlados de residuos sólidos. Para la determinación de dichas áreas habrá de estarse a lo prevenido en el Plan Provincial de Residuos Sólidos de la Provincia de Jaén.

Norma 59.^a Energía eléctrica y alumbrado público.

1. Las líneas existentes de deberán salvaguardar el aspecto estético, tanto en las instalaciones como en los elementos accesorios. Los nuevos desarrollos serán siempre subterráneos.

2. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kW/h/hab.

3. Las servidumbres eléctricas que el Ayuntamiento autorice sobre inmuebles de su propiedad, tanto de dominio público como privativo, se entenderán concedidas con la limitación de poder ser variado el trazado de la líneas, si las actuaciones urbanísticas al amparo de estas Normas implicasen la necesidad de dicha variación, las que se efectuará a cargo de la Empresa Suministradora o persona que las solicite, sin derecho a indemnización alguna ni al resarcimiento de los daños o perjuicios que origine el nuevo trazado.

Norma 60.^a Red viaria.

1. Las características de la red viaria en suelo urbano y urbanizable se acomodarán a las existentes en la actualidad y al esquema indicativo de infraestructura que figura grafiado en el plano correspondiente.

2. La previsión y desarrollo del sistema viario no incluido en el anterior apartado, se proyectará de acuerdo con las necesidades existentes o de previsible desarrollo ajustándose a las siguientes normas mínimas:

a) En las vías principales de circulación rodada el ancho mínimo de la calzada será de: 7 metros.

b) En las tandas o aceras para peatones el ancho mínimo será de: 1 metro.

3. En todo caso habrán de reservarse los espacios destinados a aparcamientos a que se refieren las reservas en el art. 83.2.f) de la Ley del Suelo, de tal suerte que su distribución se realice atendiendo a la localización de los usuarios, evitando su acumulación en una única parcela de terreno.

4. Igualmente habrá de prestarse especial interés en la efectiva instalación de jardinería y demás mobiliario urbano en aquellos espacios reservados para ello.

5. Barreras arquitectónicas. Se tendrán en cuenta todas las disposiciones para ejecutar itinerarios practicables por personas con movilidad reducida.

TÍTULO CUARTO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Norma 61.^a Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación completada por las que sean de aplicación del uso que se destine y por las Normas Particulares de la zona en que se localice.

00281214

Norma 62.^a Ámbito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación a los terrenos comprendidos dentro del suelo urbano que se delimitan en la correspondiente documentación gráfica.

Asimismo, será de aplicación a aquellos sectores de Suelo Apto para Urbanizar en los que se apruebe con carácter definitivo el correspondiente Plan Parcial o lo tenga ya aprobado con tal carácter.

CAPÍTULO II

Normas generales de la edificación

Sección I. Condiciones generales. Definiciones

Norma 63.^a Definiciones.

A efectos de aplicación de las Normas de Edificación, los términos que a continuación se indican tendrán el siguiente significado.

- Parcela: Es la porción de suelo que constituye una unidad física o predial. En función del destino urbanístico ser rústica o urbana.

- Alineaciones: Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle y que se separarán los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos, o los que separen las superficies edificables de las libres dentro de cada parcela.

- Rasantes: Son las líneas que determinan la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía. La rasante del terreno es la correspondiente al perfil natural de éste sin que haya experimentado alguna transformación alguna debida a la actuación del hombre.

- Solar: Son aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidas como aptas para la edificación por el planeamiento y que posea los requisitos de acceso rodado, abastecimiento de agua con dotación de 20 l/hab/día, alcantarillado, energía eléctrica, con capacidad mínima de 3.000 W/vivienda y que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

- Retranqueo: Es la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

- Fondo edificables: Es la dimensión máxima en metros, ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación exterior de la fachada.

- Altura de la edificación: Es la distancia vertical que existe desde la rasante de la calle hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta de pisos a partir del cual empieza la cubierta.

- Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela.

- Coeficiente de ocupación: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en plantas por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

- Superficie edificada: Es el valor máximo expresado en m² de la edificación que puede realizarse sobre el terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignado a su superficie.

- Edificabilidad: Es la relación entre el total de metros cuadrados de superficie construida computable y los metros cuadrados de parcela edificable, configurando el valor de su derecho a edificar.

- Sótano: Es aquella planta o parte de ella cuya cara inferior de techo se encuentra en todos sus puntos a menos de un metro por encima de la rasante de la calle.

• **Semisótano:** Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante de la calle y parte por encima, oscilando entre 1 y 1,50 m la parte que queda por encima.

Sección II. Condiciones generales de la edificación

Norma 64.^a Alineaciones.

Las fincas que se encuentren afectadas por variación de alineaciones se calificarán como «fuera de línea» cuando la alineación oficial corte a las superficie de las mismas y se calificarán como «remetidas» aquellas otras en que la alineación oficial quede fuera de la finca.

Norma 65.^a Alturas.

1. La altura de la edificación se tomará en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de la fachada no supera los 20 metros, si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

2. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chafalán se determinarán como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, llevándose la altura de .la mayor, como máximo diez metros a la altura de la menor.

3. En planta se establecerán las alturas siguientes:

	Mínimas	Máximas
Planta baja	2,80 m	4,50 m
Planta alta	2,50 m	3,00 m
Planta sótano	2,20 m	2,60 m

4. Sólo se permiten por encima de la línea de la cornisa la construcción de caja de escaleras, de ascensores y de cámaras, pero solamente en segunda crujía con una altura libre máxima de 2,20 metros y un retranqueo mínimo de 3,00 m desde la línea de fachada. En zonas señaladas con (*) en el plano núm. 5 (Alzadas en las edificaciones) solo se permitirá el casetón del ascensor. En el resto de las manzanas se podrán combinar trasteros y áticos con las siguientes condiciones:

4.a) El ático se retranqueará de la línea de la alineación oficial a la segunda crujía y como mínimo 2,60 m, que se destinará a terraza.

4.b) Se dejará una terraza de 5 m² por vivienda para uso comunitario, incluida la del ático.

4.c) En los bloques de viviendas se permitirá el ático, siempre que cumpla los requisitos anteriores y los trasteros se realicen en la planta semisótano, o en su defecto la planta baja o ático.

5. Se podrán construir dos plantas menos de las fijadas por la Norma Particular correspondiente.

Norma 66.^a Regulación de los entrantes en fachada.

1. Se admiten entrantes con profundidad no superior a la altura libre del piso ni el ancho del hueco medio en el plano de la fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de la fachada.

2. Si en la construcción se proyectan soportales no podrán rebasar la alineación oficial con los elementos de apoyo. Su ancho inferior libre será igual o superior a 300 cm, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Norma 67.^a Regulación en los cuerpos salientes en fachada.

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalgan de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos voladores cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a 45 cm y cuya longitud no supere en más de 40 cm al ancho del vano. Este no podrá exceder de 140 cm. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de proyección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

c) Se entiende por cierre, el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca del pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de 30 centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de materiales con el que estén hechos.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos. Los cierres en planta baja solo se permiten en calles peatonales.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados, cerrados y miradores: 100%.

Terrazas: 50%.

Balcones y balconadas: No computan.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente, y no inferior a 60 cm.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma será de 3,50 m en salientes de más de 45 cm pudiendo reducirse la altura libre de 3,00 m para salientes menores.

5. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia como mínimo de dos (2) metros.

Norma 68.^a Fondo edificable.

Se considera un fondo edificable máximo de parcela de 20 m, permitiéndose la ocupación total en planta baja.

Norma 69.^a Patios.

1. En los patios interiores la distancia entre parámetros estará condicionada por su altura, y el uso de las habitaciones que iluminen los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se podrá inscribir un círculo de 0,30 Hm de diámetro y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$ m². Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y de 12 m² para la superficie salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y 8 m² para la superficie. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 Hm y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas y superficie. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, y la superficie del patio será igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3,00 m para luces rectas y diámetro de 9,00 m² para superficie.

2. Patios abiertos a fachadas, su frente presentará una longitud mínima de 6,00 m y una profundidad máxima igual a 1,5 veces la longitud del frente, con un mínimo de 3,00 m. El patio abierto se dispondrá de tal forma que no deje medianeras al descubierto.

3. Patios mancomunados. Se convierten ajustándose a las siguientes condiciones:

3.1. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

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

3.3. Se permite la separación de estos patios con muros de 2,50 m de altura máxima a contar desde la rasante del patio.

4. Cubiertas en patios de parcela. No se podrán cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación, correspondiente a la pieza habitable.

5. Acceso a los patios. Todos los patios deberán tener un acceso, bien desde las zonas comunes o bien desde una vivienda que tendrá esta servidumbre.

Norma 70.^a Condiciones de calidad, higiene y habitabilidad.

Las viviendas que se construyan en el término municipal deberán reunir además de las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, las siguientes condiciones particulares:

a) Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, dormitorio y un cuarto de aseo con lavabo, retrete y ducha.

b) En edificaciones de manzana cerrada no se permiten viviendas con todas las habitaciones interiores al patio de manzana, debiendo poseer, al menos, una a la calle, el salón.

c) No se permiten viviendas en sótanos o semisótanos.

d) En las viviendas de rurales que tengan como anejo las cuadras o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos teniendo entradas independientes.

e) En las viviendas de planta baja se aislará el pavimento bien mediante un forjado a 30 centímetros del terreno. La separación entre viviendas será como mínimo de cédula de ladrillo macizo o perforado, advirtiéndose la obligatoria observancia de las normas de edificación (NBE).

f) La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas, a excepción de los cuartos de aseo, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural. En ningún caso la cocina servirá de paso al cuarto de aseo ni los dormitorios cuando el aseo sea único.

- g) Dimensiones de planta mínima para dormitorios de una y dos camas: 6 y 10 m². respectivamente con un ancho mínimo de 1,80 m.
- h) Prohibición de que un dormitorio sirva de paso obligado para otro.
- i) Ancho mínimo de pasillos 0,85 metros.
- j) Dimensión mínima de W.C. aislado: 1,50 m² planta.
- k) Cocina independiente con ventilación directa y una superficie mínima de 5,00 m² planta.
- l) Cuarto de estancia o comedor con superficie mínima de 10 m², con un ancho mínimo de 2,50 m.
- m) La superficie de los huecos de eliminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico presentes en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial, y en concreto la NBE-CT-79, así como con la Norma Básica de la edificación NBE-CPI-91 y el Real Decreto de 19 de mayo de 1989, sobre Integración Social de minusválidos.

El ruido que provenga del exterior admisible en el interior de un local será menor de 45 decibelios, con sus huecos practicables cerrados.

Norma 71.^a Condiciones de las dotaciones y servicios.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación mínima necesaria para las necesidades propias de uso. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

2. Las obras de nueva planta evacuarán al interior de la parcela, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan directamente a la calle o espacios públicos.

3. Las instalaciones de saneamiento en los edificios encontrarán con la red municipal en donde la haya, en el resto habrá que instalarse fosa séptica prefabricada o tanque de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente.

4. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias.

5. Las fachadas de todos los edificios, así como su medianería y paredes contiguas al descubierto deberán estar enfoscadas y pintadas, no permitiéndose alicatado con paños de azulejos ni pintadas con colores fuertes, pintura asfáltica, chapas metálicas, de fibrocemento, etc. Tales parámetros deberán conservarse en las mejores condiciones de higiene y ornato y los propietarios están obligados a proceder a su reparación y saneamiento siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Norma 72.^a Dotación de aparcamientos.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio de aparcamiento establecido por ellas. La dotación de plaza de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la exigencia de garaje privados comerciales y de establecimientos públicos.

Norma 73.^a Obras en edificios fuera de ordenación.

En los edificios que queden fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, aunque si las pequeñas reparaciones necesarias para la higiene, ornato y conservación del inmueble. A estos efectos se consideran obras de consolidación aquellas que afectan a los elementos de estructuras, muros, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Norma 74.^a Retranqueo de luces y vistas.

1. No se pueden abrir ventanas con vistas rectas ni balcones ni otros voladizos semejantes que den a la finca del vecino, si no hay como mínimo 3,00 m de distancia entre la pared que se construya y dicha propiedad. En el caso de ventanas con vistas oblicuas ésta deberá separarse como mínimo 60 cm del predio contiguo. Las referidas distancias deberán contarse en las vistas rectas, desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizas, desde la línea de éstos donde los haya y, para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

2. En el caso de que por cualquier motivo se hubiera adquirido el derecho de tener vistas directas o balcones sobre la finca vecina, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior de 3,00 m, tomándose la medida de la forma indicada en el apartado anterior.

CAPÍTULO III

Normas particulares de edificación en suelo urbano

Sección I. Zonas de ensanche consolidadas residenciales e industrial en general

Norma 75.^a Uso del suelo.

1. Se permitirá el uso de vivienda, comercio, oficinas, hotelero y servicios de dotaciones comunitarias, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

2. Se prohíbe la instalación de industrias comprendidas en el Nomenclátor del D. 30-11-61 que rebasen las características reseñadas en su Norma 4.4.

3. En la zona industrial, se permitirá la industria ligera y de transformación compatible con la vivienda, teniéndose en cuenta lo establecido en el D. 2.414/1 1961, de 30 de noviembre, prohibiéndose cualquier otro uso y tolerándose un máximo de una vivienda por fábrica para el personal de vigilancia.

4. En las zonas verdes y de reserva del suelo urbano, no se permitirá uso alguno incompatible con su destino público.

Norma 76.^a Tipo de edificación.

1. La edificación será cerrada, con o sin patios interiores, salvo en la zona lateral derecha junto al matadero municipal, parque municipal, la calle José Cela y la carretera de Espeluy, en donde sólo se permitirá la vivienda unifamiliar, adosada de espacios verdes de uso privado.

2. En zona industrial, se permite la edificación abierta.

Norma 77.^a Condiciones de edificabilidad.

1. En zona residencial se tendrán en cuenta las siguientes características:

A) El solar mínimo edificable deberá de tener una superficie en planta de 60 m². Una longitud mínima fachada de 5 m, un fondo mínimo de 10 m.

B) En planta baja la ocupación podrá ser total y en las restantes plantas se permite un fondo máximo de 20 metros, salvo concreciones en Unidades de Ejecución y otras.

C) Las alturas máximas son las citadas en el Plano correspondiente de estas Normas. La altura mínima permitirá la construcción de dos plantas menos, debiendo terminarse como fachada las medianerías que queden vistas, por cuenta del promotor del edificio de mayor altura.

D) Se exigirá una plaza de aparcamientos o garaje por vivienda, para bloque de seis viviendas (inclusive) en adelante y como mínimo las plazas que entren en la planta baja, si no se edifica planta sótano.

2. En la zona del parque y junto al matadero la edificabilidad máxima será de 1 m²/m², con una altura máxima de edificación de 6,50 m, y una parcela mínima de 200,00 m² para

vivienda pareadas y 300 m² para vivienda aislada, teniendo en cuenta que la edificación tendrá que separarse como mínimo 3 m de los límites de su parcela.

3. En zona industrial se permiten tres plantas, una altura máxima de 9,60 m, con una altura libre de 3,50 m en planta baja y 2,50 m en las restantes, y una parcela mínima de 250 m² (25 m de fondo por 10 m de fachada).

Además:

A) Deberá cuidarse el empleo de materiales acordes con el carácter de la ciudad evitando colores y carteles llamativos que desentonen con el tono general del conjunto. Los espacios libres correspondientes a cada edificación deberán tener cerramientos con superficie categorizada.

B) Toda industria deberá proceder a la purificación de sus humos y residuos, para que no produzcan olores u otros efectos desagradables, independientemente de lo establecido en el mencionado D. núm. 2.414/61, que deberá respetarse en cada caso.

C) Toda industria deberá verter sus aguas residuales a la red general de alcantarillado municipal prevista en estas Normas, una vez procedido a la separación de grasas y otros subproductos, a fin de no perjudicar el proceso depurador.

4. En las zonas verdes y de protección se observarán las siguientes prescripciones:

A) En el verde de uso público se permite una altura máxima de 3 m sin producir ocupación del suelo superior al 1%.

B) En la protección de cauces y del viario se permitirá construcciones auxiliares transitorias.

Sección II. Zona industrial denominada «Inhor, Papelera y Molina»

Norma 78.^a Usos permitidos y categorías.

1. El uso permitido es el industrial, a estos efectos, se define como uso industrial al correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieren para su uso transformaciones ulteriores, los productos semifabricados y acabados, y aquellos locales anejos dedicados a la exposición y guarda de la maquinaria.

Queda prohibida la implantación de industrias insalubres y peligrosas definidas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

2. Se establecen 4 categorías para industrias y almacenes, a saber:

A) Categoría I. Talleres artesanales y actividades de servicios.

Comprenden aquellas edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Superficie menor de 500 m² construidos.

b) Potencia máxima instalada 20 kW

c) Ruidos y vibraciones máximos: 35 dB (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limiten) y 5 Pals.

B) Categoría II. Industrias ligeras, pequeñas y servicios.

a) Superficie menor de 1.000 m² construidos.

b) Potencia instalada: 50 kW.

c) Ruidos máximos: 45 dBA (igual que categoría I).

C) Categoría III. Industria ligera y media.

a) Superficie superior a 500 m² construidos.

b) Potencia instalada: 100 kW.

c) Ruidos máximos de 45 dBA (Igual que categoría I).

D) Categoría IV. Industria Pesada.

a) Superficie superior a 1.000 m².

b) Potencia instalada sin limitación.

c) Ruidos máximos: 55 dBA medido en el eje de las calles contiguas a la parcela que se considere.

Norma 79.^a Parcela mínima.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima indivisible la de superficie equivalente a 500 m².

2. Agrupación de parcelas. Queda permitido el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Normas.

3. Segregación de parcelas. El servicio correspondiente del Ayuntamiento de Mengíbar puede subdividir las parcelas, respetando la limitación establecida como parcela mínima.

4. Composición de parcelas. Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición.

A) Edificaciones para Naves o Almacenes. La superficie dedicada a las edificaciones anteriores sólo tiene como limitación los porcentajes establecido en las presentes ordenanzas.

B) Los Bloques representativos. Son aquellas construcciones destinadas a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y, en general, todas las que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación. Tendrán una profundidad máxima de 10 m en los casos que se hallen adosado a naves u otros edificios, y 15 m en el caso de que sean exentos, con iluminación posible por todas las bandas que ubicarán junto a la vía de acceso de la parcela.

C) Espacios para aparcamientos. La superficie destinada a aparcamientos, previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las edificaciones para naves, ni inferior al 12% de la superficie suma de las plantas destinadas a edificaciones para naves y bloques representativos.

D) Construcciones Accesorias. El emplazamiento forma y volumen de las construcciones accesorias dentro de las parcelas, son libres, siempre que respondan a una necesidad justificada y no perturbe el buen funcionamiento de los usuarios colindantes. La altura de las chimeneas con respecto al suelo, como mínimo, una vez y media la altura del edificio vecino más alto.

5. Espacios Comunes. Queda prohibida la edificación sobre los espacios libres, únicamente se permite el paso por los mismos de tendidos eléctricos. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres correrá por cuenta de la Administración del Polígono.

Queda prohibida la edificación ajena a las necesidades propias del polígono, en los espacios reservados a Centros Comunales.

Queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico. Todas las operaciones de carga y descarga de mercancías, deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

6. Retranqueos. Se establece un retranqueo de 4 m. Las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles se retranquearán la misma distancia establecida, en todas y cada una de ellas, excepto en el caso de calles de servicio interior (por medianerías) en las que se retranquearán un mínimo de 3 m.

Se permiten retranqueos parciales con respecto a los ya fijados de los bloques representativos, cuando se haya cubierto, a base de ellos, al menos 2/3 del frente, no siendo retranqueo parcial superior a 5 m y debiendo ser la edificación continua.

En los casos en que parte del frente de fachada no cubra con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves en su totalidad, salvo lo dicho anteriormente.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

Los espacios obtenidos a causa de los retranqueos, habrán de destinarse a aparcamientos con zonas verdes. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la empresa beneficiaria, y la Administración del Polígono velará por el cumplimiento exacto

de estas Normas. Queda prohibido ocupar estos espacios como depósito de materiales, vertidos o, en general, todo lo que puedan dañar la estética del Polígono.

Las alineaciones de los frentes de fachada y de las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y de 2 m de altura.

7. Soluciones de esquinas. Para asegurar la debida visibilidad para el tránsito, en el encuentro de calles, las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libre, al menos en planta baja, el segmento fijado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos. En cualquier caso, la cuerda mencionada no será inferior a 12 m trazadas paralelamente, y hacia el interior desde la parcela a la cuerda ya fijada.

8. Medianerías. En los casos en que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse de las medianerías, como mínimo 3 m en las calles con salida o visibilidad desde el viario, y 2 m en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

9. Ocupación edificada. Queda prohibida la edificación de viviendas, excluyendo las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso se toleran 0,150 m² construidos de vivienda por cada m² de parcela.

En las industrias de categoría I y II, las viviendas podrán construirse en el edificio representativo, siempre que tengan entrada independiente de la general de oficinas.

En las industrias III y IV, las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

La ocupación máxima de parcela industrial será del 100%, una vez tenidos en cuenta los retranqueos obligados por estas ordenanzas.

10. Regulación de alturas y volúmenes. La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 3 plantas. La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberán elevarse 0,50 m sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

En el interior de las parcelas, la altura no tiene limitación.

Se permite una sola planta de sótano o semisótano cuando se justifique debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción; queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados en paramentos exteriores deberán realizarse a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Del buen estado de la construcción, rótulos, etc.

La cerca tipo se establece de las siguientes características:

Altura: comprendida entre 1,75 m y 2,25 m.

Elementos: Basamento macizo de fábrica de 0,50 m de altura y cerca de tela metálica hasta la parte superior.

Cuando los accidentes de terreno acusen una diferencia de nivel de 1 m o superior la cerca deberá escalonarse en los terrenos necesarios para no sobrepasarse los límites anteriores.

Edificabilidad	Parcelas máximo	Parque	Aparcamiento
Coef. Edf. m ² /m ²	1	0.75	0.10
Volumen edf. m ² /m ²	5.168	3.875	0.517

Norma 80.^a Usos permitidos.

1. Se permite el uso de garajes y el uso comercial, con las restricciones impuestas en estas Ordenanzas.

2. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas y, de acuerdo con las presentes ordenanzas.

3. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

4. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos y los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Norma 81.^a Tendidos eléctricos.

Queda prohibida la instalación de líneas aéreas por encima de las zonas edificables. Se utilizarán las zonas de retranqueo para la conducción subterránea de las mismas, ejecutándose de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

Norma 82.^a Protección contra incendios.

El Polígono en general, se protegerá con una red de hidrantes de forma que exista una mínima de uno por cada 1.000 m² de parcela. La red de hidrantes se ejecutará con este criterio, siendo conveniente su ejecución en una sola fase. La instalación de la red e hidrantes será abonada por los propietarios de las parcelas proporcionalmente a la superficie poseída.

Cada industria deberá proteger su edificación e instalaciones en la forma exigida por los Reglamentos vigentes.

Norma 83.^a Aguas residuales.

La Administración del Polígono queda obligada a velar por el mantenimiento de los afluentes residuales de las industrias, dentro de los siguientes límites:

A) Materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales inferiores en peso a 30 miligramos/litro.

B) La demanda Bioquímica de Oxígeno será superior a 10 y 15 mg/l, respectivamente.

C) Queda prohibido el vertido de afluentes que puedan provocar la muerte de peces aguas abajo del punto de vertido.

D) En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del Polígono, sin estación depuradora, el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como los materiales flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, pueden atentar directamente o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

E) El afluente deberá mantenerse con un PH dentro de los límites 5,5 y 8,5. Caso de que se neutralice con cal, el PH podrá llegar hasta 9,5, excepcionalmente.

F) La temperatura máxima de vertido será de 30 °C.

G) Quedan prohibidos los vertidos de 'compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, así como de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta puede ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

H) Los usuarios de las industrias quedan obligados al cumplimiento del Reglamento de Policía de aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Norma 84.^a Contaminación atmosférica.

Será debidamente justificado, por las industrias establecidas, el cumplimiento de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, 22 de diciembre de 1972, y Decreto 833/75, de 6 de febrero, que la desarrolla, así como la Orden del Ministerio de Industria del 18.10.76 sobre Prevención y Corrección de la contaminación industrial de la atmósfera, así como las demás disposiciones complementarias.

Norma 85.^a Actividades molestas.

Los usuarios de las industrias deberán atenderse a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 noviembre de 1961 (D. 2414/1961), y demás disposiciones complementarias.

Norma 86.^a Situaciones especiales.

Las normas previstas para esta zona industrial podrán reajustarse por el Ayuntamiento a las necesidades de cada caso concreto si las circunstancias especiales así lo demandasen.

Sección III. Actuaciones particulares en el suelo clasificado urbano. Unidades de Ejecución**Norma 87.^a Definición.**

Las Unidades de Ejecución en el suelo urbano son aquellas zonas para las que las Normas Subsidiarias establecen la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución siguientes:

- Estudio de detalle.
- Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.
- Formalización de cesiones.

Norma 88.^a Delimitación.

Las Unidades de Ejecución son las que aparecen delimitadas en los planos correspondiente de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

Norma 89.^a Desarrollo.

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la dicha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

2. Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

3. Su urbanización y edificación estarán a lo que se dispone en cada Unidad correspondiente.

Norma 90.^a Aparcamientos en superficie anejos al viario público.

La dotación de aparcamientos exigida por las NN.SS. para los usos permitidos en el ámbito de las Unidades de Ejecución podrá realizarse en situación al aire libre, aneja a la red viaria, en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de aparcamiento exigidas.

Norma 91.^a Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales, pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento-servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultase de una medición más fiable. Es sobre esta última sobre la que se calcularía el diez por ciento (10%) si procediese.

b) Iniciativa del planeamiento: en las zonas en que se señalase iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la zona. En las que se señalare iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/1992, Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

c) Edificabilidad: La edificabilidad bruta asignada a cada Unidad de Ejecución se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterada en razón de ningún cambio en la delimitación de la zona. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho.

d) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en las respectivas fichas, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

e) Ordenanza de aplicación: La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso, edificación y estéticas si se establecen en la ordenanza correspondiente, excepto lo referido a ocupación de la parcela y aprovechamiento de planta ático o bajo cubierta que podrá aumentarse para alcanzar la edificabilidad bruta establecida para cada Unidad de Ejecución.

f) Número máximo de viviendas: Sobre el número máximo fijado en cada ficha cabrá aumentar un diez por ciento (10%) el número de viviendas, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad con el objeto de detraer edificabilidad de otros usos compatibles o construir viviendas de menor superficie.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de las NN.SS.

Norma 92.^a Unidades de ejecución y sus determinaciones.

Se han definido doce unidades de ejecución de las cuales seis son en suelo residencial y seis de suelo industrial, dichas áreas corresponden a suelo no consolidado y cuyos objetivos y desarrollo se expresan al final de la presente Normativa.

En todos los casos se pretende obtener terrenos urbanizados que lleguen a tener la calificación de solares.

Para hacer efectivo el reparto de cargas, todas ellas se desarrollarán constituyendo la Junta de Compensación o cualquier tipo de acuerdo que garantice el exacto cumplimiento de las siguientes determinaciones. En consecuencia, para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, se seguirá, si no existe indicación particular en contra el siguiente proceso:

1. Constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios conforme a los arts. 161 a 167 del Reglamento de Gestión urbanística.

2. Redacción del correspondiente proyecto de Urbanización y de Compensación en caso de ser necesario.

3. Ceder al Ayuntamiento inscribiendo en el Registro de la propiedad los terrenos previstos para la Unidad de Ejecución.

4. Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por las presentes Normas Subsidiarias.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de edificación si cumplidos los preceptos anteriores se garantizan por convenio urbanístico la total ejecución de las obras de urbanización.

En caso de concesión de la licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización se exigirá aval bancario o cualquier otro medio de garantía admisible en derecho para responder de la buena ejecución de dicha urbanización.

En las actuaciones aisladas para restablecer el sistema general de comunicaciones se actuará por el procedimiento de expropiación.

El desarrollo y características de las Unidades de Ejecución se detallan en el anexo correspondiente.

Sección IV. Zona residencial denominada «Santa Emilia»

Norma 93.^a Usos permitidos.

1. Se permite el uso residencial, con tipos de vivienda unifamiliar en línea, aislada y pareada.
2. Asimismo, se permiten edificaciones destinadas al equipamiento social y comercial.

Norma 94.^a Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m² en las viviendas unifamiliares en línea y 300 m² en las unifamiliares aisladas y pareadas.

Norma 95.^a Condiciones particulares de edificación.

1. A la Guardería corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
2. Al centro de EGB corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,30 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
3. Al Parque Deportivo corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² y un máximo de 1 planta.
4. Al Equipamiento Comercial corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
5. Al Equipamiento Social corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² y un máximo de 2 plantas.
6. A las viviendas unifamiliares en línea, aisladas y pareadas corresponde un coeficiente de edificabilidad máxima de 1 m²/m² y un máximo de 1 planta.
7. En todo caso, el coeficiente de edificabilidad máxima será de 1,2 m²/m² sobre superficie bruta de parcela. La altura máxima permitida en cualquier caso será de 6,50 m.
8. La anchura de las calles de tráfico rodado será de 9 metros, con calzada y acerados.
9. Deberá cuidarse el tratamiento de las edificaciones en cuanto a colores y materiales a fin de mantener el carácter del entorno.
10. Las instalaciones que puedan preverse en los espacios destinados a jardines y zonas de recreo, estarán sometidas a las normas correspondientes de parques y jardines.
11. En lo no previsto en estas normas particulares se estará a lo prevenido en las normas generales de edificación de estas Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO IV**Normas particulares de edificación en suelo apto para urbanizar****Sección I. Condiciones generales****Norma 96.^a Ámbito de aplicación.**

1. Estas Normas regularán las condiciones para la transformación de las áreas aptas para la urbanización en el suelo urbano con fines de edificación. Son áreas señaladas en el plano correspondiente de clasificación de suelo.

2. A los efectos de urbanización se definen las siguientes zonas:

- a) Residencial unifamiliar en vivienda aislada o adosada.
- b) Residencial plurifamiliar.
- c) Industrial.
- d) Servicios.
- e) Comercial.
- f) Ganadero.

Norma 97.^a Desarrollo de este suelo.

Para el desarrollo de este suelo será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial, cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Norma 98.^a Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que los corresponde en función del Aprovechamiento Tipo que se establezca en el sector. Todo ello, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley del Suelo como estas Normas Subsidiarias establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2. Los propietarios del suelo Apto para urbanizar tendrán derecho al 85% del Aprovechamiento Tipo que se asigna a este suelo, homogeneizado en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de los plazos establecidos y de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios de los terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento, o en su caso al órgano urbanístico actuante en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación del Plan Parcial:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso a aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por Sistemas Generales, o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso, éste se destinará a compensar a los propietarios de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales con aprovechamiento real inferior al tipo del área de Reparto en que se encuentren.

- El 15% del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentren los terrenos.

b) Ejecutar la urbanización de los términos señalados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística en el plazo máximo de tres años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

c) Edificar los solares dentro del plazo de cuatro años a partir de la aprobación del Plan Parcial.

Norma 99.^a Aprovechamiento tipo.

Las Normas Subsidiarias programan una sola área de Reparto en Suelo Apto para urbanizar y se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,5802819 m² de edificación de uso residencial por metro cuadrado de suelo.

El aprovechamiento tipo es una expresión sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro del suelo apto para urbanizar. Ese mecanismo opera en dos niveles.

En el primer nivel, mediante las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias al fijar el aprovechamiento tipo del suelo apto para urbanizar que sirve para eliminar las diferencias o desigualdades entre sectores, actuando como compensador intersectorial a través del establecimiento de una situación de equilibrio entre los aprovechamientos de varios conjuntos de terrenos.

En el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de las determinaciones e las Normas Subsidiarias efectúan los Planes Parciales, la función distributiva de beneficios y cargas se encomienda a las técnicas sustentadas en la reparcelación como compensador intrasectorial, es decir, como término de referencia para el establecimiento del aprovechamiento que a cada parcela le corresponde y de la magnitud de las obligaciones que comporta la ejecución del planeamiento para la propiedad, expresada siempre en m² de uso y tipología edificatoria características.

El aprovechamiento tipo, que en nuestro caso sólo se establece para el Suelo Apto para Urbanizar, es en realidad un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitaria (por unidad de superficie), que resulta de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores, sin incluir los sistemas generales puesto que su aprovechamiento «lucrativo» es nulo) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de beneficios y cargas (superficies de los sectores y la de los sistemas generales).

El modelo de cálculo, en defecto de legislación urbanística, está determinado en los artículos 96 y 97 de la Ley 1/92, sobre Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación urbana, y responde a la consideración de un coeficiente de ponderación relativo a cada uso y tipología que conduce a una nivelación equitativa de los aprovechamientos.

Los coeficientes de la zona se han establecido en función de la edificabilidad asignada a cada uso global y del valor que dentro del espacio económico

Se le asignan a ciertas actividades urbanas frente a otras y dentro de esto a ciertas tipología edificatorias frente a otras.

CUADRO RESUMEN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

	SAUR 1	SAUR 2	SAUR 3	SAUI-1	SAUI-2	SAUS	SAUC	SAUG	TOTAL
SUPERFICIE SECTOR	24.358	95.566	65.835	102.975	16.746	55.971	65.231	37.420	464.102
EDIFICABILIDAD	0,63	0,5	0,5	0,7	0,8	0,6	0,8	0,7	
SUPER EDIFICABLE	15.346	47.783	32.918	72.063	13.397	33.583	52.185	26.194	293.489
COEF PONDERACIÓN	1,1	1	1,3	1	0,6	0,8	0,7	0,7	
UNIDADES APROVH	16.831	47.783	42.793	72.063	8.038	26.866	36.530	18.336	269.310
APROVECH SECTOR	0,693	0,5	0,65	0,7	0,48	0,48	0,56	0,49	
APROVECHAM TIPO	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,5802819	0,580282

En la edificabilidad bruta no se incluye la consumida por equipamiento público referida exclusivamente a «Usos Lucrativos».

Así tenemos que el aprovechamiento tipo es:

$$At = \frac{242.935}{464.102} = 0,52345$$

El aprovechamiento tipo es de 0,52345 de uso residencial unifamiliar adosado. Todos los sectores tienen aprovechamiento superior al tipo, pudiendo todos los propietarios incluso los de los terrenos destinados a Sistemas Generales Interiores, realizar el aprovechamiento que les corresponde (el 85% del aprovechamiento del área de reparto definida, que es la de todo el Suelo Apto para Urbanizar) en el mismo sector en el que están incluidos sus terrenos, sin necesidad de transferencias de aprovechamientos entre sectores.

Norma 100.^a Aprovechamiento en cada sector.

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del Suelo Apto para Urbanizar, viene fijado en las fichas del final del presente capítulo.

2. La edificabilidad total del sector no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose, sin embargo, la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uno con las limitaciones impuestas en las fichas de cada sector.

3. El número máximo de viviendas señaladas en aquellas fichas de sectores de usos residenciales no podrán en ningún caso ser excedidos en el planeamiento de desarrollo que se redacte.

Norma 101.^a Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Apto para Urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización y las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos del número anterior en el Suelo Apto para Urbanizar no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. No obstante podrán autorizarse previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, la autorización aceptada del propietario, bajo las indicadas condiciones del Registro de la Propiedad.

Norma 102.^a Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

1. Las determinaciones del Planeamiento de los distintos sectores del Suelo Apto para Urbanizar deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo y el Capítulo quinto del Reglamento de Planeamiento.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Apto para Urbanizar, integrando, en todo caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales adscritos al sector.

4. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar contendrán, en su caso, su división en Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.

5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones contenidas en aquellos.

Norma 103.^a Plazos de ejecución del planeamiento.

1. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse en los plazos previstos en la ficha de cada sector.

2. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que serán preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores:

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación el Plazo de 8 meses a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución de la Junta de Compensación, dos meses desde la definitiva aprobación de los Estatutos y Bases.

c) Presentación del Proyecto de Compensación en el plazo de 8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

3. Los plazos señalados en los apartados anteriores serán contados a partir de la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

Sección II. Suelo apto para urbanizar de uso residencial (SAUR-1/SAUR-2/SAUR-3)

Norma 104.^a Tipo de edificación.

En la zona de uso residencial se permite la vivienda unifamiliar en sus categorías de aislada y pareada, adosada en grupos y plurifamiliar, admitiendo esta última categoría la posibilidad de vivienda unifamiliar en dos plantas sobre cochera o local en planta baja.

Norma 105.^a Volumen.

1. La densidad máxima de la viviendas será de 50 viviendas/ha.

2. La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² sobre la superficie bruta del sector, permitiéndose además una sola planta de sótano o semisótano.

Norma 106.^a Altura máximas.

1. En viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, dos plantas o 6,50 m.

2. En viviendas adosadas, dos plantas o 6,50 m.

3. En viviendas plurifamiliares, dos plantas o 6,50 m.

Norma 107.^a Ocupación máxima.

1. En vivienda unifamiliar aislada: 30%.

2. En vivienda unifamiliar pareada: 40%.

3. En vivienda unifamiliar adosada: 50%.

4. En vivienda plurifamiliar: 60%.

Norma 108.^a Separación mínima a linderos.

1. En vivienda unifamiliar aislada o pareada, 5 m a fachada y 3 m en los linderos laterales.

2. En vivienda adosada, 3 m a fachada.

Norma 109.^a Parcela mínima.

1. En vivienda unifamiliar aislada, 375 m².

2. En vivienda unifamiliar pareada, 250 m².

3. En vivienda adosada, 120 m².

4. En vivienda plurifamiliar, 150 m².

Norma 110.^a Reserva de aparcamiento.

Todas las tipologías edificatorias anteriores será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos.

Sección III. Suelo apto para urbanizar de uso industrial y comercial

Norma 111.^a Usos permitidos y categorías.

Se permite el uso industrial y comercial en todas sus categorías, (con especial referencia al uso recreativo, discotecas, salones de bodas, etc.), tolerándose un máximo

de una vivienda por instalación para el personal de vigilancia, exclusivamente en aquellos casos que resulte imprescindible.

Norma 112.^a Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima indivisible la que tenga una superficie de 500 m². Queda permitido el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Norma 113.^a Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente máximo de edificabilidad es de 0,7 y 0,8 m²/m² sobre la superficie bruta de los terrenos situados en el suelo industrial y 0,8 m²/m² en los terrenos clasificados como comercial o mixto.

2. La altura máxima de edificación será de 8,50 m.

3. Habrá de reservarse dentro de la parcela el espacio necesario para la realización de operaciones de carga y descarga y maniobrabilidad de los vehículos, que quedan prohibidos en los viales y demás espacios públicos.

Norma 114.^a Tendidos eléctricos.

Queda prohibida la instalación de líneas aéreas por encima de las zonas edificables. Se utilizarán las zonas de retranqueo para la conducción subterránea de las mismas, ejecutándose de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

Norma 115.^a Protección contra incendios.

El polígono en general, se protegerá con una red de hidrantes de forma que exista un mínimo de uno por cada 1.000 m² de parcela. La red de hidrantes se ejecutará con este criterio, siendo conveniente su realización en una sola fase. La instalación de la red de hidrantes será abonada por lo propietarios de las parcelas proporcionalmente a la superficie poseída.

Cada industria deberá proteger su edificación e instalaciones en la forma exigida por los Reglamentos vigentes.

Norma 116.^a Aguas residuales.

El vertido de aguas residuales se hará a la red general de alcantarillado municipal prevista en las presentes Normas, previa separación de grasas y otros residuos que puedan afectar al buen funcionamiento de dicha red, todo ello conforme a las normas generales de urbanización y edificación establecidas en estas Normas.

Norma 117.^a Contaminación atmosférica.

Serán debidamente justificado, por las industrias establecidas, el cumplimiento de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1972, y Decreto 833/75, de 6 de febrero, que la desarrolla, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, sobre Prevención y Corrección de la contaminación industrial de la atmósfera, así como las demás disposiciones complementarias.

Norma 118.^a Actividades molestas.

Los usuarios de las industrias deberán atenerse a las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (D. 2414/1961) y demás disposiciones complementarias.

Norma 119.^a Situaciones especiales.

Las normas previstas para esta zona industrial podrán reajustarse por el Ayuntamiento a las necesidades de cada caso concreto si las circunstancias especiales así lo demandasen.

Sección IV. Suelo apto para urbanizar. De servicios

Norma 120.^a Usos permitidos y categorías.

Se permite el uso hotel, estaciones de servicios, tiendas de apoyo hotelero, restaurantes y talleres de apoyo a estación de servicio, puesto de socorro y servicios públicos de carreteras.

Norma 121.^a Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad establecido es de 0,6 m²/m².
2. La altura máxima será de 8,50 m².
3. Deberá de cumplir las prescripciones propias de las zonas de afección y servidumbre de la autovía.
4. El sistema de actuación propuesto es el de compensación pero si transcurrido un plazo de seis (6) meses sin que los propietarios los hubiesen iniciado, se iniciará el sistema de expropiación.

CAPÍTULO V**Normas particulares de edificación en suelo no urbanizable****Sección I. Régimen urbanístico general**

Norma 122.^a Consideraciones generales.

Los terrenos así clasificados por el presente Planeamiento estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y están sujetas a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en la Norma 123, edificaciones e instalaciones de utilidad pública, e interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
2. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Norma 123.^a Parcelaciones urbanísticas.

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (art. 16 Ley del Suelo). Se consideran parcelaciones urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la formación de núcleo de población según la definición de la Norma 122.

Norma 124.^a Concepto de núcleo de población.

1. El núcleo de población es la agrupación de edificios o construcciones de uso global, predominantemente residencial, habitado estacional o permanentemente, con determinadas características físicas de consolidación, densidad, proximidad y servicio que puedan adquirir vida social organizada y demandas obras y servicios comunitarios, sociales, administrativos, infraestructurales, etc.
2. Para evitar la formación de núcleos de población no se concederá ninguna licencia en este suelo en los casos en que no se cumplen las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima: 5.000 m² en regadío y 10.000 m² en secano.
 - b) Distancia a linderos: 20 m.

c) Distancia entre edificaciones de viviendas mayor de 100 m, y deberán de existir menos de 5 viviendas en un radio de 100 m.

d) Acceso rodado existente sin necesidad de obras de urbanización.

3. En los casos donde existan ya viviendas será condición limitante el no sobrepasar una densidad de 12 viviendas en un entorno de 10 ha.

4. Se delimitará una zona del Plan Especial de protección del cauce en la zona denominada de la «El Molino» con la determinaciones establecidas en la Norma 37.ªB) de estas Normas y cumpliendo el apartado 3 anterior.

Norma 125.ª Edificaciones permitidas.

Podrán autorizarse construcciones que por su naturaleza o destino deban emplazarse en medio rural (Suelo no Urbanizable) con destino a:

1. Vivienda rural y segunda vivienda en los casos excepcionalmente autorizados.

2. Explotaciones agrícolas tales como cuadras para ganado, granjas, almacenes o silos, molinos, secaderos, etc.

3. Instalaciones de utilidad pública o interés social como:

• Actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo reglamento establece las condiciones y distancias respecto al núcleo urbano.

• Actividades sanitarias.

• Actividades educativas (capacitación agraria).

• Actividad turística.

• Actividades industriales, necesariamente vinculadas a determinados terrenos.

• Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Norma 126.ª Actividades sujetas a licencia especial.

Se consideran actividades sujetas a licencia especiales las siguientes y les será requisito previo la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental:

• Construcciones o edificaciones que impliquen movimientos de tierra que comporten un volumen superior a 5.000 m³.

• Explotaciones mineras y otras actividades extractivas.

• Corrección de cauces y cuencas.

• Vertederos, acogiéndose a las limitaciones impuestas por la Agencia del Medio Ambiente.

• Nuevos embalses a partir de 1 Hm³ de agua embalsada de 10 m de cota de embalse.

• Trazado de carreteras de nueva planta.

• Captaciones de agua a partir de 10 l/seg.

• Trazado de líneas eléctricas de Alta Tensión.

Dichas licencias serán tramitadas ante el Ayuntamiento, quien las remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Jaén.

Sección II. Normas de suelo no urbanizable protegido

Norma 127.ª Niveles de protección.

Las presentes Normas distinguen dentro de la clasificación de «Suelo No Urbanizable Protegido» dos niveles de protección en relación con las zonas específicas en que se aplican:

1. Espacios sometidos a Protección Integral. Dentro de este espacio se han incluido las riberas de los principales ríos y arroyos, zonas agrícolas de huerta y perímetro de núcleo urbano en una extensión de 400 m desde la conclusión del suelo urbano y apto para urbanizar.

2. Espacios sujetos a Protección Especial. Son zonas forestales definidas en el PEPMF, cuencas inmediatas a los pozos de abastecimiento y áreas de interés geológico o geomorfológico.

Norma 128.^a Materias y actividades controladas por la protección.

1. Cauces, riberas y márgenes que se están regulados por el Capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas y el PEPMF. Se prohíben en ellos todo tipo de construcciones excepto las de carácter no permanente. El uso a fomentar será el forestal a base de especies apropiadas.

2. Vertidos. Se prohíbe el vertido directo o indirecto a cauces públicos o canal de riego de aguas residuales, urbanas o industriales. Para la concesión de licencia habrá de justificarse el tratamiento que se les haya de dar a las mismas. En todo caso necesitará autorización expresa de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3. Aguas subterráneas. Se respetará en todo lo determinado por la Ley de Aguas.

4. Residuos urbanos o agrícolas. Se necesitará autorización especial para la instalación de fosas sépticas importantes, vertido y depósito de residuos sólidos a vertedero.

5. Vegetación. Serán objeto de licencia la tala de árboles de cualquier naturaleza que implique transformación del uso del suelo, la sustitución de especies y las repoblaciones.

6. Paisaje. Estarán especialmente prohibidas las actividades susceptibles de producir fuerte impacto visual, como publicidad exterior, minas y canteras, vertederos, o edificaciones típicas, en los lugares de marcada incidencia, paisajes sobresalientes, o áreas catalogadas en el PEPMF.

7. Infraestructuras. Su realización y trazado deberá tener en cuenta las condiciones geomorfológicas para evitar fuertes erosiones, obstáculos en la circulación de las aguas o impactos paisajísticos. Los proyectos irán acompañados del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

8. Vías pecuarias. Se protegerá el Sistema Integro de Vías Pecuarias, destinándolo exclusivamente a uso de utilidad pública. Se prohíbe las edificaciones permanentes, los cercados y los aprovechamientos temporales no autorizados por la AMA y por la Delegación de Agricultura.

9. Implantación de actividades. Para el caso de utilización de vivienda rural, industriales, turística, recreativa o sociales se estará a lo determinado en las Normas Generales de Suelo No Urbanizable (Normas 123 y 124).

TÍTULO QUINTO

NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

De las licencias

Norma 129.^a Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta, ampliaciones, reformas o modificaciones que afecten a la estructura de los edificios, a su aspecto exterior o a su disposición interior.

2. Las obras y usos que hallan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. Las obras de instalación de servicios públicos y de urbanización en general.

4. Las parcelaciones urbanísticas.

00281214

5. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

6. Todas aquellas labores mineras de explotación o investigación que supongan una alteración del paisaje; destrucción de la flora y la fauna; alteración del subsuelo, de las aguas superficiales o subterráneos o que supongan otros efectos tales como contaminación de atmosfera, vertido de residuos, etc.

7. Las explotaciones mineras.

8. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, según art. 1, Título I apart. 10 del Reglamento Disciplina Urbanística de acuerdo con art. 242, apart. 2 de la Ley del Suelo, todo ello en relación con el Decreto 283/87, de 25 de noviembre, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

9. Instalación, apertura, modificación o transformación del uso de los edificios e instalaciones en general.

10. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

11. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

12. La tala y plantación de árboles integrados en la edificación, visibles desde la vía pública.

13. La colocación de carteles, anuncios, muestras o reclamos publicitarios, exentos o integrados en la edificación, visibles desde de la vía pública.

14. Instalación de gruas-torre en las construcciones, cercado y cierre de terrenos y solares.

15. La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizada.

16. Y en general cuantos actos señalan estas Normas.

Norma 130.^a Actos exceptuados en licencia.

1. Los trabajos de limpieza, desbroce y ajardinamiento en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines ya existentes.

2. Las obras interiores que no supongan cambios en las fachadas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución interior del edificio.

3. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Norma 131.^a Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a la finca o sector.

Esta información ha de solicitarse siempre, y necesariamente, mediante escrito presentado formalmente en el Registro General del Ayuntamiento.

La solicitud debe contener los documentos que permitan identificar con toda precisión su objeto específico, de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y restantes circunstancias de hecho que fueran pertinentes.

El contenido de la información comprenderá, como mínimo, la clasificación y calificación del suelo correspondiente y los usos con sus intensidades respectivas, atribuidos al mismo.

Este trámite es meramente informativo y sin entidad en sí mismo para vincular al Ayuntamiento informante, y sin que sea posible fundar un derecho al otorgamiento a la licencia en base a la información suministrada.

Norma 132.^a Tramitación de las solicitudes de licencia.

La tramitación de solicitudes de licencia se ajustará a lo establecido en la L.R.L. y el R.S.C.L.

Se concederá Licencia, de acuerdo a la documentación redactada por un técnico competente y solamente dentro de los plazos solicitados para iniciación y terminación de las obras.

En la Licencia se determinará el plazo por el que se concede o en el que deben incluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse una sola vez, y por un plazo igual a la mitad del expresado en el concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia.

Las licencias caducarán:

A) Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

B) Si comenzadas las obras estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causa imputable al titular de la Licencia.

C) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o en la ampliación de éste.

La caducidad de la Licencia que será declarada por Órgano Municipal competente, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la Licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada, y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

Se exceptuarán del régimen general de caducidad de Licencias las parcelas sobre las que se conceda Licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, cuyo destino básico sea el de servir de residencia al propietario o su familia, en cuyo caso el plazo de validez concedido en la Licencia podrá ser objeto de dos prórrogas una vez comenzada la edificación, prórrogas que tendrán una duración igual al plazo concedido inicialmente en la Licencia para la determinación de las obras.

En este caso, quedarán sin efecto el apartado b) anterior, como causa de caducidad de la Licencia.

Para acogerse a este régimen, será necesario que el propietario lo justifique ante la Corporación y esta así lo reconozca.

Norma 133.^a Tramitación de licencias en suelo urbano.

Todo expediente de concesión de Licencia constará de informa técnico y jurídico.

Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del Proyecto Técnico correspondiente, ajustado a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, en el suelo que tenga la condición de solar edificable (es decir, que cuente con acceso rodado apto para turismo, abastecimiento de agua de la red municipal, con canalización al borde del terreno, evacuación de agua conectada a la red municipal, suministro de energía eléctrica y que tenga fijadas las alineaciones y rasantes).

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan calificación de solar y no se incluyan en polígonos o Unidades de Ejecución, el solicitante deberá cumplir los requisitos contenidos en el art. 40 R.G.U.

En suelo urbano, los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o Unidades de Ejecución podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que cumplan los requisitos contenidos en el art. 41 R.G.U.

En ningún caso se extenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la L.S. ni de las presentes Normas.

Cuando, en el supuesto anterior, el peticionario de la Licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Norma 134.^a Tramitación de licencias ensuelo apto para urbanizar.

En esta categoría de suelo, en tanto no se aprueben planes parciales ni se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, sin embargo, podrán realizarse las obras generales, o ejecutarse aquellas obras de carácter provisional a que se refiera el art. 136 L.S.

Para solicitarse Licencia, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 R.G. y con los efectos expresados en el mismo.

Norma 135.^a Tramitación de licencias en suelo no urbanizable.

En la tramitación de estas solicitudes, se considerará el grado de protección previsto por las presentes Normas Subsidiarias. Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas se tramitarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 del R.S.C.L.

La Administración Municipal otorgará o denegará la Licencia a la vista de cuantos informes consten en el expediente administrativo, los informes en relación con las garantías de veracidad de la información sobre el destino de las construcciones o explotaciones agrícolas objeto de Licencia, y su capacidad de resolución de accesos e infraestructuras básicas necesarias o con la prohibición de actividades según los grados más restrictivos de protección.

Norma 136.^a Suspensión de licencias.

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una Licencia y orden de ejecución y consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos Actos Administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la Licencia o de la orden de ejecución.

El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de dicha Jurisdicción.

Norma 137.^a Proyecto técnico.

El procedimiento para la concesión de Licencias Municipales ha de iniciarse con la presentación de la correspondiente solicitud en el Registro General del Ayuntamiento que haya de conocer de ella, y la misma deberá acompañarse de proyecto técnico, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieran de informar la petición.

Así pues, las solicitudes de Licencia que supongan la realización de cualquier obra (art. 178 L.S. y 1 R.D.U.) o instalaciones, requieren para su viabilidad su explicitación y fundamentación en un proyecto técnico que detalle las características del acto que pretenda ser llevado a cabo.

El proyecto técnico es aquel documento autorizado por profesional competente para ello, que defina de antemano, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de que se trate.

El proyecto técnico que deberá acompañar la solicitud de la Licencia estará integrado por el proyecto básico (caracteres generales de la obra, planos generales de plantas, alzados y secciones, y el presupuesto de las obras) y el proyecto de ejecución (determinación de la obra en forma completa en sus detalles y especificaciones de todos los materiales, sistemas constructivos y equipos, comprendiendo una memoria de cimentación, estructura y oficios; planos de cimentación y estructura, planos de detalle;

esquemas y dimensionamiento e las instalaciones; pliego de condiciones técnicas, generales y particulares; estado de mediciones y presupuestos obtenidos por aplicación de precios unitarios de obra).

Estos proyectos técnicos han de contar con el visado del Colegio correspondiente.

Norma 138.^a Defectos subsanables y no subsanables en la tramitación para la consecución de licencia.

1. Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto. En todo caso serán insubsanables:

A) Señalar erróneamente la calificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

B) No respetar las determinaciones del Plan formulando un proyecto de obra, instalación o uso del suelo, en contradicción con la calificación asignada, aplicando una coeficiente de edificabilidad superior al previsto, sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura en forma grave la altura y profundidad edificable, ocupando las zonas verdes y espacios libres, y cualquier otra contradicción grave de naturaleza similar a las descritas anteriormente.

C) Incumplir las exigencias sobre reserva de aparcamiento cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

D) No ajustarse a normativa específica como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

2. Aquella petición de Licencia que no esté acompañada de proyecto técnico será suspendida en su tramitación requerido el peticionario para que subsane este defecto. Tanto este defecto como cualquier otro que resulte del examen del proyecto y pueda dar subsanado, se comunicará al interesado para que en el plazo de 15 días proceda a corregirlo, con la advertencia de que, transcurridos 6 meses desde la notificación sin que haya efectuado la requerida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Norma 139.^a Notificación final del procedimiento de solicitud de licencia.

1. La determinación normal del procedimiento de concesión o no de Licencia consiste en una resolución expresada dada por el Ayuntamiento, que tiene el deber de pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia.

2. El plazo para resolver sobre dicha solicitud varía según el tipo de acto para el que la Licencia se pretende; está regulado en los arts. 9 y 5 del R.S.C.L., siendo para el supuesto de obras nuevas o de reforma de dos meses.

3. La concesión o denegación de la autorización de la Licencia solicitada dependerá de su conformidad o no con la ordenación urbana vigente y de aplicación. Por este carácter reglado de la Licencia urbanística, su denegación ha de ser necesariamente motivada y apoyada en informes técnicos y jurídicos sobre tales extremos.

Norma 140.^a Licencia de parcelación.

1. Se acompañan, como mínimo, los documentos siguientes que en el caso de la Memoria y Planos serán por triplicado.

A) Memoria: en la que se haga referencia a las Normas cuando estas se establezcan las condiciones de parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.

B) Cédula o Cédulas urbanísticas de las fincas si estuvieren implantadas.

C) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no estuvieren registradas, se indicará tal circunstancia,

se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

D) Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2000

E) Plano topográfico de su formación a escala 1:5000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos materiales y constructivos existentes, así como, las determinaciones de los Planes de Ordenación circulares (si existieren).

F) Plano de parcelación a la misma escala.

Norma 141.^a Licencia de obras de urbanización.

1. Con la solicitud de la Licencia de Obras de urbanización, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000 por triplicado, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la Licencia.

B) Cédula urbanística si estuviere implantada.

C) Proyecto técnico por triplicado.

Norma 142.^a Licencia para movimientos de tierra.

Con la solicitud de Licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

B) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor de 1:1000, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o parcelas vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

C) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y finca o construcciones vecinas, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

D) Proyecto y memoria técnica referidos a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicación de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de regeneración de la capa vegetal afectada, presupuesto detallado de ejecución incluyendo en el mismo una partida específica destinada a la protección y rehabilitación del paisaje.

E) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio Oficial.

Norma 143.^a Licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.

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

A) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando estas sean preceptivas.

B) Cédula urbanística si estuviera implantada.

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

D) Proyecto técnico por triplicado.

E) Si las obras para las que se solicita Licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebajes de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos, conforme a lo preceptuado en esta Norma.

F) Título de propiedad.

Cuando las obras de ampliación o reforma afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados, se aportará documentación específica, suscrita por técnico

competente, sobre estudio de cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

2. En el caso de Licencias de Obras Nueva, además de los extremos señalados anteriormente, el interesado presentará adjunto al proyecto técnico un resumen de las características de la obra, que constará como mínimo de los siguientes datos:

- A) Nombre y apellidos del promotor del proyecto.
- B) Nombre y apellidos del técnico redactor y del Director de las obras.
- C) Nombre y apellidos del propietario de la parcela donde se realice la obra.
- D) Objeto del proyecto.
- E) Ordenanza de aplicación.
- F) Superficie del solar.
- G) Superficie construida total prevista.
- H) Superficies construidas según usos a que se destinen.
- I) Número de viviendas previstas (en caso de establecimientos hoteleros número de camas previstas).
- J) Edificabilidad resultante (en m²/m²).
- K) Ocupación en planta baja.
- L) Ocupación en planta primera.
- M) Ocupación en resto de plantas.
- N) Retranqueos.
- O) Distancias a linderos.
- P) Fondo de edificación.
- Q) Superficie construida de sótano o semisótano.
- R) Superficie construida por encima de la altura máxima autorizada y usos a que se destinan.
- S) Condiciones anteriores del solar.
- T) Plano de situación sobre fotocopia plano de calificación de NN.SS.
- U) Esquemas gráficos de medición de la altura máxima de la edificación.

Normas 144.^a Licencia de modificación de uso.

Con la solicitud de Licencia para la modificación objetiva del uso del edificio o parte de él, siempre que este no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañaran los siguientes documentos:

A) Memoria justificativa con indicación de la autorización del uso por las Normas Subsidiarias.

B) Plano de emplazamiento a escala 1:500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.

C) Planos de plantas y servicios necesarios para su completa comprensión.

D) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios precisas para el uso pretendido.

Cuando la solución de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberá, además, cumplir las prescripciones establecidas para la clase de obra de que se trate.

Norma 145.^a Licencia de derribo.

Se presentará acompañada de los siguientes documentos:

A) Plano de emplazamiento de escala 1:500, copia del plano oficial municipal.

B) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

C) Memoria Técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública o construcciones o fincas vecinas.

D) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías estarán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

E) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visada por el correspondiente Colegio Oficial.

Norma 146.^a Licencia de grúas-torre.

Con la solicitud de Licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

A) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de derribo, firmado por el arquitecto oficial del proyecto o el director de las obras. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará, asimismo, en espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

B) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje.

C) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de Licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

Norma 147.^a Licencia para obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación antigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecuación de edificios y las obras en solares o patios, tales como:

A) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.

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

C) Construcción de quioscos para exposición y venta al público.

D) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

E) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a Licencia de obra mayor.

F) Colocación de postes.

G) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vías públicas.

H) Instalación de marquesinas.

I) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.

J) Reparación de cubiertas y azoteas.

K) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.

L) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

M) Colocación de rejas.

N) Construcción de pozos y fosas sépticas.

O) Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

P) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos de estructuras.

Q) Construcción de áreas en locales comerciales o almacenes.

R) Construcción o modificación de escaparates.

S) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por Licencia de Obras.

T) Reposición de elementos alteraos por accidente o deterioro de fachadas.

U) Establecimiento de muros y vallas.

V) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Los apartados C, H, J, N, O, Q, S, U, deberán además, presentar planos firmados por técnico competente y visaos por el Colegio Profesional correspondiente.

Norma 148.^a Licencia de apertura.

1. Calificación de actividades.

Se considerarán inocuas y, por tanto, no calificadas, las actividades en las que se considera que no producen molestias, al tener las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionan daños a bienes públicos o privados ni entrañan riesgo para las personas.

Se considerarán calificadas las siguientes actividades:

A) Molestas: Producen incomodidad a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan, siempre que estos no sean insalubres, nocivos o peligrosos, en cuyo caso quedarán comprendidas en el apartado correspondiente.

B) Insalubres: Aquellas que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

C) Nocivas: Aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

D) Peligrosas: Aquellas que fabrican, almacenan, manipulan o expenden productos que puedan originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones o similares que afecten a las personas o bienes o produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la vibración.

Las categorías de las diversas industrias podrán desarrollarse mediante una Ordenanza Especial.

2. Documentación.

Para las actividades inocuas se preciará:

A) Plano de situación del local dentro de la planta del general del edificio.

B) Fotocopia de la Licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse, se presentará plano de situación del edificio a escala 1:2000, copia del plano oficial.

C) Declaración de la potencia de motores a instalar.

D) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias.

E) Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial Urbana.

Para las actividades clasificadas se precisan:

A) Los documentos que determinen los cuatro primeros apartados de la documentación necesaria para las actividades consideradas inócuas.

B) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria, suficientes para la completa comprensión del mismo, tanto en sus aspectos urbanísticos, como industriales y sanitarios.

CAPÍTULO II

Inspección urbanística. Protección de la legalidad

Norma 149.^a Objeto de la inspección urbanística.

La inspección urbanística tiene por objeto la defensa de la legalidad urbanística mediante el desarrollo de las competencias propias del Ayuntamiento en la materia. La transgresión de la legalidad urbanística lleva aparejada un triple efecto:

A) Reintegración del orden conculcado por la vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la transgresión).

B) Retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.

C) Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la transgresión.

En este capítulo se engloban las distintas medidas legalmente previstas dirigidas a conseguir la restitución del orden jurídico conculcado.

Norma 150.^a Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31 de la Ley del Suelo.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras.

La falta de ajuste en el mencionado plazo determinara la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los coste de demolición que sean precisos.

Norma 151.^a Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá el interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Norma 152.^a Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo de la Ley del Suelo y precisado de licencia se realizase sin esta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando esta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

CAPÍTULO III

Infracciones urbanísticas y su sanción

Norma 153.^a Definiciones de infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquella.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 a 256 de la Ley del Suelo.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Norma 154.^a Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

2. Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado.

3. Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

4. Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Norma 155.^a Prescripción.

1. El plazo de prescripción para las infracciones graves será de cuatro años y para las leves de un año, a contar desde su comisión, y comenzará a computarse desde el día en que hubiera debido incoarse el procedimiento.

2. Se entenderá que debe incoarse el procedimiento sancionador cuando aparezcan signos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Norma 156.^a Sanciones administrativas.

La sanción típica es la multa. El principio general que inspira toda la regulación de las sanciones es el de la confiscación total del beneficio ilegal obtenido con la infracción. El art. 55 R.D.U. precisa las circunstancias que agravarán o atenuarán la responsabilidad de los infractores justificando la imposición de las multas en su grado máximo o mínimo respectivamente.

Agraven la responsabilidad, el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.

Atenúan la responsabilidad la falta de intención de causar un daño tan grave y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.

Lo agravan o atenúan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.

En materia de parcelaciones ilegales, a la multa se acompañará la descalificación y o desclasificación del suelo, que en ningún caso se considerará solar.

En cuanto al procedimiento sancionador, la Administración que lo instruya aplicará su legislación específica, lo que remite a los arts. 133 y siguientes de la LPA.

Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidades, tanto de orden penal como civil.

CAPÍTULO IV

Régimen transitorio

Norma 157.^a Licencias concedidas con anterioridad a la vigencia de las presentes NN.SS.

1. Las edificaciones no iniciadas y objeto de licencias de edificación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas podrán mantener las características de ordenación según la Licencia concedida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Que la licencia no este caducada, en cuyo caso, se aplicarán las determinaciones establecidas en estas Normas.

B) Que los terrenos donde se sitúe la edificación para la que fue concedida licencia no estén incluidos por estas NN.SS. en un polígono o Unidad de Ejecución, en cuyo caso tendrá que ajustarse a las determinaciones derivadas de la delimitación del polígono o Unidad de Ejecución, permitiéndose la posibilidad de incluir los gastos del proyecto en la compensación correspondiente.

2. En el caso de obras paralizadas o de muy lenta ejecución, que hubiere provocado la superación de los plazos concedidos, cuando sea por causas imputables al titular (salvo incoación del expediente de disciplina), el Ayuntamiento instará al titular de la licencia a la inmediata terminación de las obras en el plazo que los servicios técnicos municipales consideren convenientes, considerándose infracción grave la no terminación de las obras en el plazo de prórroga concedido.

En el caso de obras paralizadas por incoación de expediente de disciplina urbanística, la resolución de dicho expediente tendrá en cuenta las determinaciones dadas por estas Normas en materia de alineaciones, a las que tendrá que ajustarse la eventual continuación de las obras, sin perjuicio de las exigencias derivadas de dicho expediente.

3. Las obras en ejecución, objeto de licencias de edificación otorgadas anteriormente a la entrada en vigor de estas Normas, podrán mantener las características de ordenación según la licencia concedida, siempre que ésta no estuviera caducada.

4. En todo el municipio, las edificaciones con licencia caducada deberán ajustarse, para una eventual solicitud de prórroga de la misma, a las condiciones de ordenación y demás determinaciones dadas por estas Normas.

CAPÍTULO V

Derecho de acción pública

Norma 158.^a Condiciones para su ejercicio.

Con la finalidad de asegurar en los términos más amplios la protección de la legalidad urbanística, se permite que cualquier persona física o jurídica pueda exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de las Normas u Ordenanzas. Se suprime así el requisito de la legitimación que tanto la LPA como la LS exigen para instar la vía administrativa. Para ello, se mantiene abierto el plazo de la impugnación durante todo el periodo de ejecución de las obras y un año más, lo que asegura el conocimiento por todos de la existencia de una obra ilegal y la posibilidad de actuar eficazmente contra la misma.

El derecho de acción pública cubre solo el intento de obtención de declaración de nulidad del acto. Para el restablecimiento de situaciones jurídicas individualizadas que el acto haya podido alterar, es necesaria la titularidad de un derecho que ha de hacerse valer, de acuerdo con las reglas generales, ante los Tribunales Contencioso-Administrativos.

TÍTULO SÉPTIMO

DERECHO SUPLETORIO

Norma 159.^a Condiciones y aplicación.

En lo no previsto por estas Normas, regirán el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana publicado por R.D. 1/1992, de 26 de junio de 1992. Así mismo, se tendrán en cuenta los Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo y demás legislación complementaria y sectorial.

Mengíbar, enero de 1994. El Arquitecto Director. Fdo. Manuel V. Quesada Eliche.

A N E X O

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SUELO APTO PARA URBANIZAR

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 1

OBJETIVOS:

Ordenar la ronda norte, así como completar las redes de infraestructura que sirve de divisoria entre suelo urbano de uso residencial e industrial.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 42.650,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso Característico = Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar
- Número máximo de viviendas = -
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = 15% del aprovechamiento medio, 10% de zona verde sobre superf. neta y los viales.
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 2

OBJETIVOS:

Ordenar la ronda norte, así como completar las redes de infraestructura que sirven de divisoria entre suelo urbano de uso residencial e industrial.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización.

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 28.675 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso Característico = Vivienda unifamiliar, Plurifamiliar
- Número máximo de viviendas = --
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = 15% del aprovechamiento medio, 10% de zona verde sobre superficie neta y los viales
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 3

OBJETIVOS:

Ordenar Bolsa suelo urbano residencial.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 2.075,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso característico = Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar
- Número máximo de viviendas = --
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 4

OBJETIVOS:

Completar borde de acceso a Municipio.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 38.663,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso característico = Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar
- Número máximo de viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = La de carácter general
- Cesiones = 15% del aprovechamiento medio, 10% de la superficie resultante para zona verde y viales.
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 5****OBJETIVOS:**

Ordenar zona contigua a Gasolinera y su conexión con zona residencial y Carretera Bailén-Motril.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 38.472,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar la Ordenanzas
- Uso característico = Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar, estaciones de servicio
- Número máximo de viviendas = ---
- Ordenanzas de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = 15% del aprovechamiento medio, 10% de zona verde sobre superficie neta y viales
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN Núm. 6****OBJETIVOS:**

Ordenar zona contigua suelo urbano y su conexión con zona residencial y carretera Bailén-Motril.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 32.500,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso Característico = Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar
- Número máximo de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación= Las de Carácter general
- Cesiones = 15% del aprovechamiento medio, 10% de la superficie neta resultante para zona verde y viales
- Altura máxima (m) = 6,50 (B+1)

SUELO URBANO A, B Y C**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 1****OBJETIVOS:**

Dotar de redes de infraestructura, así como resolver el encuentro con el suelo urbano de uso residencial.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación. Podrán ejecutarse por separado cada una de las unidades

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 64.750,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las ordenanzas
- Uso característico = Industrial
- Número máximo de Viviendas= ---
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales, zonas verdes, 15% del aprovechamiento medio
- Altura máxima (m) = 8,50

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 2****OBJETIVOS:**

Consolidación de suelo urbano Industrial y dotar de infraestructuras.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 60.000,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las ordenanzas
- Uso característico = Industrial
- Número de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales, zonas verdes, 15% del aprovechamiento medio
- Altura máxima (m) = 8,50

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 3****OBJETIVOS:**

Ordenar y completar el borde de carretera nacional y antigua carretera nacional 323.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 81.175,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso Característico = Industrial
- Número máximo de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales, zonas verdes, 15% del aprovechamiento medio
- Altura máxima (m) = 8,50

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 4****OBJETIVOS:**

Completar las infraestructuras y ordenar el borde del ferrocarril.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumento: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 35.950,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso característico = Industrial
- Número máximo de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales, 15% de aprovechamiento medio y 10% de cesión sobre parcelas neta de zona verde
- Altura máxima (m) = 8,50 m

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 5****OBJETIVOS:**

Completar las infraestructuras y ordenar el borde del ferrocarril.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Privada

Instrumentos: Estudio de detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 73.075,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = La que resulte de aplicar las Ordenanzas
- Uso característico = Industrial
- Número máximo de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = Las de carácter general
- Cesiones = Viales, 15% de aprovechamiento medio y 10% sobre superficie neta de zona verde
- Altura máxima (m) = 8,50 m

SUELO URBANO**UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL Núm. 6****OBJETIVOS:**

Los desarrollados en el Plan Parcial aprobado.

GESTIÓN:

Sistema de Actuación: Compensación

Iniciativa: Municipal

Instrumentos: Plan Parcial aprobado y Proyecto de Urbanización

ORDENACIÓN:

- Superficie Bruta (en m²) = 99.550,00 m²
- Edificabilidad Bruta (en m²/m²) = 5,25
- Uso característico = Industrial
- Número máximo de Viviendas = ---
- Ordenanza de aplicación = Las de Plan Parcial aprobados
- Cesiones = Plan Parcial
- Altura máxima (m) = 9,50 m
- Parcela mínima m² = 400

CONDICIONES DEL DESARROLLO DEL SECTOR**SAUR-1**

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 24.358
OBJETIVOS: Completar y ampliar la trama urbana por el NW de Municipio
USOS: Residencial Unifamiliar aislada y adosada
EDIFICABILIDAD: 0,63 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: 60
DENSIDAD MÁXIMA: 25 vivi/ha
PARCELA MÍNIMA: 200 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 20 m
OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%
ALTURA PERMITIDA: 6,50

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR**SAUR-2**

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 95.566 m²
OBJETIVOS: Desarrollo de vivdas en la zona este para completar la forma urbana en toda la parte occidental del Municipio.
USOS: Residencial Unifamiliar
EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: 382
DENSIDAD MÁXIMA: 40 vivi/ha
PARCELA MÍNIMA: 120 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 20 m
OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%
ALTURA PERMITIDA: 6,50 m

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR**SAUR-3**

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 65.835 m²
OBJETIVOS: Completar y ampliar la trama urbana por el W" del Municipio
USOS: Residencial Unifamiliar, aislada, adosada y plurifamiliar.
EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: 316
DENSIDAD MÁXIMA: 50 vivi/ha
PARCELA MÍNIMA: 130 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 20 m
OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%
ALTURA PERMITIDA: Dos plantas o 6,50 m

00281214

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

SAUC

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 65.231 m²
OBJETIVOS: Ofertar suelo para usos mixtos distintos a los existentes
USOS: Comercial mixto
EDIFICABILIDAD: 0,8 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
DENSIDAD MÁXIMA: ---
PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ---
OCUPACIÓN MÁXIMA: ---
ALTURA PERMITIDA: 8,50

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

SAUG

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 37.420 m²
OBJETIVOS: Acoger naves para almacén de ganado
USOS: Industrial
EDIFICABILIDAD: 0,7 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
DENSIDAD MÁXIMA: ---
PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ---
OCUPACIÓN MÁXIMA: ---
ALTURA PERMITIDA: 8,50

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

SAUS

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 48.819 m²
OBJETIVOS: Servicios de Autovía
USOS: Hostelería y derivados, Industrial 1.ª categoría, Estación de Servicio, excepto viviendas
EDIFICABILIDAD: 0,6 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
DENSIDAD MÁXIMA: ---
PARCELA MÍNIMA: 500 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ---
OCUPACIÓN MÁXIMA: ---
ALTURA PERMITIDA: 8,50

00281214

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR**SAUI-1**

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 102.975 m²
OBJETIVOS: Generar suelo Industrial distinto al existente.
USOS: Industrial en categoría 2.^a y siguientes
EDIFICABILIDAD: 0,7 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
DENSIDAD MÁXIMA: ---
PARCELA MÍNIMA: 1.000 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ---
OCUPACIÓN MÁXIMA: ---
ALTURA PERMITIDA: 8,50

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR**SAUI-2**

CLASE DE SUELO: Apto para Urbanizar
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial
INICIATIVA: Privada
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
SUPERFICIE TOTAL: 16.746 m²
OBJETIVOS: Completar zona urbana por el E.
USOS: Industrial en 1.^a categoría
EDIFICABILIDAD: 0,8 m²/m²
Núm. MÁXIMO DE VIVIENDAS: ---
DENSIDAD MÁXIMA: ---
PARCELA MÍNIMA: 500 m²
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ---
OCUPACIÓN MÁXIMA: ---
ALTURA PERMITIDA: 8,50 m

JUNTA DE ANDALUCIA - CONSEJERÍA DE CULTURA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JAÉN
DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN E INSTITUCIONES DEL PATRIMONIO H.

ESTADO ACTUAL DEL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HCO. AND.

COD. PGBC. LOCALIZACIÓN SITUACIÓN COD. ARQ. MILITAR

** Término municipal: MENGÍBAR

+ Elemento: CASA DE LA INQUISICIÓN

JA/059/002 C/ JAEN, 14 EXPTE. INCOADO NO

+ Elemento: TORRE DE MENGIBAR

JA/059/001 PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, S/N EXPTE. PROPUESTO R-I-51-0007944

+ Elemento: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN PEDRO APÓSTOL

JA/059/003 PLAZA DEL SOL EXPTE. PROPUESTO NO

+ Elemento: CERRO MAQUIZ (CIUDAD) Y LOS CHORRILLOS (NECRÓPOLIS)

JA/059/004 COO.GEOG.37.58'20" LAT.N/3.46' EXPTE. PROPUESTO NO
22'LONG.W

00281214

20/06/95. ZONAS ARQUEOLÓGICAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE LA
PROVINCIA DE JAÉN. LISTADO PROVISIONAL

ANJA0590001 NECRÓPOLIS DE LOS CHORRILLOS	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH323019
ANJA0590002 CERRO MAQUIZ	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH322031
ANJA0590003 CERRO FUENTES	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH310984
ANJA0590004 ATALAYA BAJA	MENGÍBAR	925 UTM 30SVG247003
ANJA0590005 PLAZA DE ARMAS DEL CERRO DE LA MUELA	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH308032
ANJA0590006 OESTE DEL CORTIJO DE CARCHENILLA	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH340044
ANJA0590007 CASAS DE CARCHENILLA	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH348033
ANJA0590008 SURESTE DE LAS CABEZAS	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH352024
ANJA0590009 CERRO CABECERAS	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH342029
ANJA0590010 SUROESTE DE LAS CABEZAS	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH338024
ANJA0590011 ARROYO DEL RINCÓN	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH323037
ANJA0590012 ARROYO DEL RINCÓN II	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH324034
ANJA0590013 MOLINO DEL RINCÓN	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH327037
ANJA0590013 MOLINO DEL RINCÓN	MENGÍBAR	926 UTM 30SVH327037

Jaén, 29 de marzo de 2023.- El Delegado, Miguel Contreras López.