BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

# SUMARIO

*(Continuación del fascículo 1 de 2)*

## 3. Otras disposiciones

PÁGINA

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

Orden de 28 de enero de 2008, por la que se dispone la publicación de la de 25 de enero de 2008, por la que se acuerda la aprobación definitiva del Plan Especial de Interés Supramunicipal del Área de Actividades Logísticas, Empresariales, Tecnológicas, Ambientales y de Servicios de la Bahía de Cádiz «Las Aletas», en el término municipal de Puerto Real. 114

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén). 145

**Número formado por dos fascículos**

**Martes, 19 de febrero de 2008** **Año XXX** **Número 35 (2 de 2)**

**Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA**
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
**Dirección**: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
**Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA**

**Teléfono:** 95 503 48 00*
**Fax:** 95 503 48 05
**Depósito Legal:** SE 410 - 1979
**ISSN:** 0212 - 5803
Formato: UNE A4

a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

4.2.16.4. Instalaciones radioeléctricas.

a) En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

b) Así mismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, establece que cuando en aplicación de lo dispuesto en dicho artículo se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se deriva la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

c) Por otro lado, que la Secretaría de estado de Telecomunicaciones y para la Seguridad de la Información y la Federación Española de Municipios y Provincias han acordado la redacción de un Modelo de Ordenanza Municipal reguladora de la Instalación y Funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas, cuya plantilla se puede obtener la dirección de internet http://www.femp.es/

*RESOLUCIÓN de 27 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).*

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-047-07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del PGOU de Villacarrillo (Jaén).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 27 de noviembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-047-07, por el que se Aprueba Definitivamente el PGOU de Villacarrillo (Jaén).

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2007, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la formulación de Plan General de Ordenación Urbanística, así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villacarrillo, y elevado a este órgano colegiado a los efectos previstos el art. 31.2 B de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º Tramitación. El Ayuntamiento de Villacarrillo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 4.5.05 previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, se reciben 21 escritos de alegaciones.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno acuerda con fecha 7.3.07 la aprobación provisional, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su resolución.

En la sesión de fecha 17 de abril de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén se acordó aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación urbanística en lo referente al Suelo Urbano consolidado y las Unidades de Ejecución y suspender todo lo relativo al núcleo de Mogón así como las determinaciones del Suelo Urbano no consolidado en las unidades de ejecución números 4, 5 y 8, y de las determinaciones del suelo urbanizable, por las consideraciones establecidas en el Fundamento Tercero de la Resolución.

El Ayuntamiento elabora un Texto Refundido que integra los contenidos aprobados y las subsanaciones efectuadas conforme a la mencionada Resolución, el cual es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de noviembre de 2007 y presentado al Servicio de Urbanismo para su informe.

2.º Valoración.

Suelo urbano.

• Se ha equilibrado el aprovechamiento medio de cada una de las unidades de las áreas de reparto que forman las distintas unidades de ejecución, salvo para las delimitadas como áreas de reforma interior, de forma que la diferencia entre ellas no supera el 10%. Entre las dos unidades de ejecución delimitadas como áreas de reforma interior tampoco se supera el 10% de diferencia. Las unidades de ejecución UE-SU-1/E y UE-SU-4/E han sido delimitadas como áreas de reforma interior y según lo establecido en el artículo 17 de la LOUA no se supera en ninguno de los casos la densidad máxima de 100 viv./ha ni un aprovechamiento medio de 1,30 $m^2/m^2$.

• Ha sido reservado el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b. de la LOUA.

• Ha sido establecido para zona de afección del cementerio incluida en la unidad SU-UE-5/RU un uso pormenorizado que no es residencial.

• La unidad SU-UE-8/IA-IE-I cuenta en el presente Texto Refundido con ordenación pormenorizada.

Suelo urbanizable.

• Ha sido reordenado el sector SUble-1 I/A de forma que cumple con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Esta reordenación ha permitido bajar el aprovechamiento medio y equilibrar la diferencia de aprovechamiento con respecto al sector SUble-4 I/A para que no se supere el 10 %.

• En los sectores previstos de uso residencial se ha reservado el 30 % de la edificabilidad para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

• En todos los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado se indican los plazos máximos de ejecución.

Suelo urbanizable no sectorizado.

• Del artículo 64 de las normas urbanísticas ha sido eliminado el parámetro de edificabilidad global máxima para que sea definido por cada Plan Parcial que se redacte. No se indica la densidad máxima de viviendas permitida.

Suelo no urbanizable.

• Se ha trasladado al artículo 65.3 las medidas para evitar la formación de nuevos asentamiento que se incluían hasta ahora en el artículo 5.

Observaciones realizadas en relación con el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

• Se corrigen de la Memoria General las referencias erróneas a las distintas clases de suelo para adecuarlas a las previstas en la LOUA.

• En los planos se han introducido las modificaciones necesarias para adaptarlos a las nuevas determinaciones expuestas en los puntos anteriores. En el plano 09 se ha eliminado la zona verde que quedaba fuera de la delimitación de Suelo Urbano en la Agrupación de Mogón.

• En las Normas Urbanísticas y Ordenanzas han sido corregidos los errores puestos de manifiesto en la Resolución de la CPOTU.

Por último, la Resolución de fecha 17 de abril de 2007 concluía sus alegaciones al Plan General con unas conclusiones que habían de considerarse también en el Texto Refundido. Los catorce puntos de las conclusiones han sido corregidos salvo la indicación de la densidad máxima de viviendas permitida en el Suelo Urbanizable no Sectorizado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º Competencia. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual residencia en Sección Urbanismo de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de la mencionada competencia, excepto en el caso de aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbanística de municipios de más de 100.000 habitantes, en cuyo caso la competencia será ejercida por la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.º Procedimiento. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.º Tramitación. La tramitación del expediente analizado cabe entenderla ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

4.º Documentación. La documentación administrativa y técnica que obra en el expediente cabe entenderla básicamente ajustada, con carácter general, a los requerimientos establecidos por los artículos 19 y 32 de la Ley 7/2002 y concordantes del Real Decreto 2159/1978.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33 de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Revisión del PGOU del municipio de Villacarrillo, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente planeamiento municipal.

2.º Hacer constar que el PGOU que mediante la presente resolución se aprueba definitivamente, no será aplicable al núcleo de Mogón, por cuanto las determinaciones previstas inicialmente para el mismo no son acordes con la normativa reseñada.

3.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Jaén, 27 de noviembre de 2007. El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara. Vº Bº El Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

Í N D I C E

Capítulo I.
Ámbito de aplicación, revisión y modificación de las normas. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.
Artículo 2. Vigencia e innovación.
Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.
Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.
Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

Capítulo II.
Clasificación y régimen urbanístico del suelo.

Artículo 6. Régimen general.
Artículo 7. Clasificación del suelo.

Capítulo III.
Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 8. Planeamiento urbanístico.
Artículo 9. Planes parciales de ordenación.
Artículo 10. Planes especiales.
Artículo 11. Estudios de detalle.
Artículo 12. Proyectos técnicos.
Artículo 13. Condiciones generales de los proyectos técnicos.
Artículo 14. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización. objeto y ámbito.
Artículo 15. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.
Artículo 16. Proyectos de edificación.
Artículo 17. Proyectos de actividades.
Artículo 18. Parcelaciones urbanísticas.
Artículo 19. Licencias urbanísticas.

Capítulo IV.
Normas Generales de las obras.

Artículo 20. Obras en edificios fuera de ordenación.
Artículo 21. Obras de conservación.
Artículo 22. Declaración de ruina.
Artículo 23. Obras en elementos de interés urbanístico.
Artículo 24. Derribos y apeos.
Artículo 25. Vallado de obras.
Artículo 26. Grúas.

Capítulo V.
Normas Generales de la Edificación.

Artículo 27. Objeto.
Artículo 28. Disposiciones generales.
Artículo 29. Tipologías edificatorias.
Artículo 30. Cerramiento de parcelas y solares.
Artículo 31. Tirada de cuerdas.
Artículo 32. Alturas máximas de la edificación.
Artículo 33. Adecuación de altura de la edificación a la rasante natural del terreno.
Artículo 34. Altura libre de las plantas.
Artículo 35. Sótanos y semisótanos.
Artículo 36. Dimensiones de los patios.
Artículo 37. Usos y condiciones de los edificios.
Artículo 38. Uso de vivienda.
Artículo 39. Uso económico productivo.
Artículo 40. Uso dotacional.
Artículo 41. Uso de equipamiento.
Artículo 42. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
Artículo 43. Condiciones estéticas.
Artículo 44. Cuerpos volados sobre la vía pública.
Artículo 45. Instalaciones en fachada.
Artículo 46. Portadas, recercados, cornisas, rejas y escaparates.
Artículo 47. Muestras y rótulos publicitarios.
Artículo 48. Toldos.
Artículo 49. Protección del arbolado.
Artículo 50. Condiciones de seguridad.
Artículo 51. Condiciones de protección ambiental.

Capítulo VI.
Zonificación y Usos Urbanísticos para las distintas clases de suelo.

Artículo 52. Zonificación del suelo urbano.
Artículo 53. Residencial tradicional (T).
Artículo 54. Residencial ensanche (E).
Artículo 55. Residencial unifamiliar (RU).
Artículo 56. Ciudad Jardín (CJ).
Artículo 57. Industrial (I).
Artículo 58. Industria escaparate (IE).
Artículo 59. Industria agraria (IA).
Artículo 60. Anejos.
Artículo 61. Espacios libres públicos: zonas verdes y plantaciones (ZV).
Artículo 62. Equipamiento Público (EP) y Privado (EPr).
Artículo 63. Cuadro de usos y su compatibilidad con otros.
Artículo 64. Definición y normas para el suelo urbanizable.
Artículo 65. Definición y normas para el suelo no urbanizable.

Anexo I. Ordenanzas gráficas.
Anexo de Unidades de Ejecución en suelo urbano y sus áreas de reparto y aprovechamiento medio.
Anexo de Unidades de Ejecución en suelo urbanizable y sus áreas de reparto y aprovechamiento medio.

## CAPÍTULO I

### Ámbito de aplicación, revisión y modificación del Plan General de Ordenación Urbanística. Definiciones y terminología de conceptos

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación urbanística del término municipal de Villacarrillo.

2. Dentro del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), este documento de Normas Urbanísticas determina el régimen jurídico-urbanístico de la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Villacarrillo, su uso y edificación.

3. La aplicación e interpretación de estas Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Villacarrillo. Para todo lo no previsto en ellas, será de aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en cuanto a sus contenidos; la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como la legislación de Régimen Local. Hasta tanto se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA, se aplicarán con carácter supletorio en lo que sea compatible con la legislación andaluza el Reglamento de Planeamiento, el Reglamento de Gestión Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobados por los RR.DD. 2159, 3288 y 2187, de 1978, respectivamente. Todo ello, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

Artículo 2. Vigencia e innovación.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor a partir de su aprobación definitiva y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada esta aprobación definitiva. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las posibles innovaciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

2. La innovación de la ordenación establecida en este PGOU se llevará a cabo mediante su revisión o modificación y, en todo caso, se ajustará con carácter general a las determinaciones de todo orden fijadas en el art. 36 de la LOUA.

Artículo 3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural.

2. La revisión será parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de sus determinaciones o de ambas a la vez.

3. Procederá la revisión cuando se opte de forma justificada por la elección de un modelo territorial distinto, cuando sobrevengan de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o

por agotamiento de la capacidad del PGOU. También procederá la revisión por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio, en los términos previstos por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. También procederá con arreglo a lo previsto en el artículo 36.3 de la LOUA.

4. La revisión se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Las alteraciones del contenido del PGOU que no queden incluidas dentro de lo que en el artículo anterior se determina como «revisión» serán consideradas como modificaciones.

2. La modificación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

Artículo 5. Definiciones y terminología de conceptos.

1. Alineación oficial de la calle.

Límite entre los espacios públicos destinados a vías o plazas y las parcelas o solares de propiedad pública o privada.

2. Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante del espacio público y la parte superior del último forjado o en su caso inicio de la parte inferior del alero, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

En calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical máximo de dos (2) metros.

3. Altura libre de planta.

Es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del forjado superior que la delimita que forma el techo.

4. Ático.

Edificación al menos sobre una planta normal, retranqueada hacia atrás que ofrece un espacio de cubierta transitable hacia la vía pública.

5. Bajo-Cubierta.

Parte más alta de una casa, entre el forjado del techo de la última planta y la armadura de cubierta. Se conoce también con los nombres de «cámara», «sobrado» o «desván».

6. Cuarto de Instalaciones.

Es aquel espacio exclusivo para albergar instalaciones, maquinaria y elementos auxiliares al servicio del edificio o construcción, de tal forma que utilice el espacio necesario para tal fin, y que esté ocupado «en su totalidad» por tales elementos.

7. Dotación.

Es el uso referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo, y que podrán ser públicas o privadas. Se divide en Servicios públicos, infraestructuras y equipamientos.

8. Edificabilidad.

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en $m^2/m^2$.

A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante de la calle, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

Computarán las terrazas cubiertas, cuales sean las caras de su perímetro abiertas.

Los espacios interiores unidos virtualmente entre plantas diferentes, carentes de forjado separador: cajas de escaleras u otros, computarán en cada una de las plantas.

9. Edificabilidad cúbica.

Relación entre el volumen edificable y la superficie de parcela en $m^3/m^2$. A efectos de medición computará el volumen existente sobre rasante oficial de la calle inmediata al edificio.

10. Equipamiento.

Es la dotación referida al conjunto de actividades ciudadanas que tienen por objeto satisfacer las demandas personales y sociales necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo y que supone en general el destino de determinadas instalaciones y edificaciones a usos determinados.

11. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso.

12. Forjado.

Elemento constructivo, generalmente horizontal, que separa dos plantas consecutivas, y de un grueso variable en función de la necesidad de la edificación, pudiendo albergar instalaciones. Su grueso no puede ser mayor de un quinto (1/5) de la altura libre de la planta superior.

13. Frente de parcela.

Es la longitud o anchura de la parcela, medida a nivel en la alineación oficial de calle.

14. Infraestructuras.

Es el tipo de dotación pública destinada a los suministros y espacios destinados a satisfacer las demandas de los ciudadanos para cumplir los umbrales mínimos de bienestar y consideradas de utilidad pública.

15. Manzana.

Espacio de suelo apto para edificar limitado por una poligonal continua de alineaciones y que forma un conjunto de solares o parcelas.

16. Obras de ampliación.

Son obras de reforma de la edificación que conllevan un aumento de su volumen, generalmente por elevación de su altura o ampliación del fondo edificado.

17. Obras de conservación.

Son las obras que no introducen variaciones en ninguna de las características y/o elementos esenciales de la edificación, y que tienen como fin su mantenimiento. Son las obligadas por la legislación urbanística actual.

18. Obras de demolición.

Son las obras que tienen por objeto el derribo total o parcial de la edificación preexistente.

19. Obras de modificación, rehabilitación y/o reforma.

Son las obras que tienen por finalidad habilitar la edificación al uso permitido en estas Normas. En una edificación obsoleta, incluso alterando el antiguo uso. Pueden modificar la organización general, estructural y de distribución interior, manteniendo básicamente la edificación preexistente.

Respecto a los edificios catalogados, el tipo de obras permitidas serán las definidas en el Documento de Catálogo de Elementos de Interés Urbanístico.

20. Obras de nueva planta.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificación nueva sobre la totalidad o parte de una unidad parcelaria.

21. Obras de reconstrucción.

Son las obras que tienen por finalidad la construcción de edificaciones de nueva planta, con las características constructivas y tipológicas iguales a las derruidas o demolidas y anteriormente existentes sobre la parcela.

22. Parcela edificable.

Lote de terreno apto para ser edificado una vez que haya sido dotado de servicios urbanísticos alcanzando la condición de solar.

23. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible o solar, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

24. Patio.

Es el espacio libre en el interior de la parcela edificable, destinado a dar luz y ventilación a las dependencias o habitaciones del edificio.

25. Planta.

Es cada uno de los espacios que por superposición horizontal, conforman la altura y volumen totales de la edificación. En general, delimitada por dos forjados consecutivos.

26. Rasante natural del terreno.

Es la cota vertical del terreno en su estado natural sin considerar los vaciados y terraplenados que pudieran llevarse a cabo tras la aprobación del presente PGOU.

27. Rasante oficial de calle.

Es el perfil longitudinal (cota vertical) de la vía o plaza definido por el planeamiento y/o materializada por la obra de urbanización. En su defecto será la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

28. Retranqueo.

Separación entre la alineación oficial de calle y la edificación en el interior de la finca, medida según la mínima distancia.

29. Retranqueo a linderos.

Separación de la edificación respecto de los límites de la finca con otras colindantes, medida según la mínima distancia.

30. Servicios públicos.

Es el tipo de dotación que se destina a establecer instalaciones necesarias mínimas de titularidad pública para garantizar la vida social.

31. Solar.

Se consideran solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo al planeamiento (Suelo Urbano Consolidado) y que, en todo caso, además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, tengan señaladas alineaciones y rasantes, y que la vía a la que dé frente tenga encintado de aceras y la calzada pavimentada.

32. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

33. Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, computándose voladizos cuando los hubiere, excepto los sótanos y semisótanos no computables definidos en estas Normas.

34. Superficie ocupada.

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

35. Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

36. Tirada de cuerdas.

Es el acto material administrativo municipal de fijación exacta de la alineación oficial de calle y rasante.

37. Vivienda colectiva.

Es aquella que ubicada en una misma unidad arquitectónica comparte acceso y elementos comunes con otras viviendas.

38. Vivienda unifamiliar.

Es aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior y no se superpone con otra.

39. Vivienda de protección pública (VPP).

Es la vivienda, que a tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, está sujeta obligatoriamente a alguno de los regímenes de protección oficial o de protección pública, y que se rigen por la normativa sectorial específica.

40. Volumen total edificado.

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los espacios bajo cubierta inclinada no accesible y las accesibles con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados. Se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remates, cajas de ascensores, escaleras, trasteros, cuerpos volados, cerrados por más de la mitad de su perímetro, así como los soportales, porches y plantas abiertas o diáfanas que no sean simples voladizos.

## CAPÍTULO II

## Clasificación y régimen urbanístico del suelo

### Artículo 6. Régimen General.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y Valoraciones, Ley del Suelo de Andalucía y los Reglamentos Urbanísticos que sean de aplicación; y en su virtud por PGOU, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

### Artículo 7. Clasificación del suelo.

1. El territorio del municipio de Villacarrillo se clasifica en los siguientes tipos: Suelo Urbano (SU) Suelo Urbanizable (SUble) y Suelo No Urbanizable (SNU).

2. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado (SU), los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de ordenación de este PGOU bien por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptibles de incorporarse a él en ejecución del Plan, estando dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión;o bien por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos dos terceras partes de su superficie. Todo ello según los criterios determinado por el art. 45.1 de la Ley del Suelo de Andalucía.

A los efectos previstos en el art. 45.2 de la Ley del Suelo de Andalucía y el art. 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la totalidad del Suelo Urbano se clasifica como Suelo Urbano Consolidado, con excepción del comprendido en las unidades de ejecución UE-1 a UE-7, que se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

Hay Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, grafiado en los planos correspondientes, y con las obligaciones del art. 55.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

3. Constituye el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la Ley del Suelo de Andalucía y el art. 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, según redacción dada al precepto por el R.D.-Ley 4/2000, de 23 de junio, la parte del término municipal de Villacarrillo incluido en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén. Igualmente se incluyen en el suelo no urbanizable las zonas grafiadas en los planos correspondientes que, sin estar en el ámbito de aplicación de la norma indicada, presentan valores por su interés agrícola o biótico acreditados en el planeamiento. Del mismo modo quedan comprendidas en este tipo de suelo las zonas para la protección de dotaciones e infraestructuras de dominio público.

4. El resto del suelo que no tenga la condición de Urbano o No Urbanizable tendrá la consideración de Suelo Urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y en este PGOU.

CAPÍTULO III

Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 8. Planeamiento urbanístico.

1. El desarrollo de las previsiones y determinaciones del PGOU se llevarán a cabo, en su caso, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes y Estudios indicados en el apartado anterior podrán ser promovidos tanto por el Ayuntamiento como por los particulares interesados de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Artículo 9. Planes parciales de ordenación.

Sin perjuicio de las demás finalidades previstas en la legislación urbanística vigente, la transformación del Suelo Urbanizable Sectorizado en Suelo Urbanizable Ordenado requerirá la redacción y aprobación del correspondiente Plan de Parcial de Ordenanción con las determinaciones fijadas en el artículo 13.3 de la LOUA. De igual forma, el Suelo Urbanizable Ordenado no precisa Plan Parcial.

Artículo 10. Planes Especiales.

1. Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU o con Planes de Ordenación del Territorio, podrán redactarse Planes Especiales con alguna o algunas de las finalidades previstas en el art. 14.1 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo ni ninguna de las previsiones que establece el presente PGOU. Sólo se autorizarán modificaciones en la asignación y normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

3. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 78 del Reglamento de Planeamiento.

4. En todo caso, la gestión urbanística de tales figuras, cuando conllevasen delimitación de Unidades de Ejecución, se efectuarán con arreglo a los sistemas previstos en la Legislación vigente.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 15 de la LOUA, en el marco de las determinaciones establecidas en este PGOU.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán modificar el uso urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Extremos estos que deberán justificar suficientemente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular las actuaciones edificatorias de una especial envergadura.

Artículo 12. Proyectos técnicos.

La ejecución material de las previsiones y determinaciones del presente PGOU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

I. De Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización.
II. De Edificación.
III. De Actividades.

Artículo 13. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos exigidos para cada clase de actuación en el presente PGOU y en la legislación aplicable.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 14. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de urbanización tendrán por objeto completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Los primeros se referirán a la integridad de las obras necesarias cuando no exista elemento alguno, y el segundo a partes o infraestructuras a completar de acuerdo a las condiciones mínimas que se fijan en este PGOU. Y todo ello de acuerdo a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

2. Los proyectos de urbanización y obras ordinarias de urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el PGOU prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios elementales, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto.
- Plan de control de calidad. Sus resultados se exigirán para la recepción de la obra.

4. En su redacción y tramitación se ajustará a lo dispuesto en la LOUA.

5. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

6. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán como mínimo las siguientes:

- Pavimentación de calzadas y aceras
- Redes de distribución de agua potable y riego.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

- Red de telefonía.
- Jardinería.
- Señalización vial.
- Telecomunicaciones.
- Otras redes que puedan precisarse.

7. Los proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos, con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8. La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de diez (10) metros en suelo de uso residencial y de doce (12) metros para uso industrial, salvo que esté prevista otra mayor en la planimetría del PGOU.

9. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener entre sus documentos un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

Antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización habrá de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

En los proyectos de obras de infraestructura (soterramiento de la línea de baja, saneamiento local, etc.) se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Asimismo, incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos.

Artículo 15. Condiciones técnicas de las obras de urbanización.

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

I. Abastecimiento de agua:

1. La dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros y el consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4.

2. Se preverá la instalación de bocas de riego, así como de hidrantes de incendios, a razón de 1 por cada 10 ha en zonas de uso residencial y de 1 por cada 4 ha para otros usos.

3. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público y se ejecutarán de conformidad con la reglamentación vigente.

4. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo un mínimo de reducción del 10% anual. Además, se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro, debiendo realizarse en los primeros 5 años de vigencia del Plan. Se aconseja que la red de abastecimiento sea doble, una para agua potable y otra para no potable. Se deberá avanzar en este cambio a redes separativas progresivamente a las zonas del municipio que así lo permitan. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

II. Evacuación de aguas residuales y pluviales:

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales (EDAR), previa separación en el caso de vertidos de aguas industriales de efluentes no compatibles.

2. Se proyectarán pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a cuarenta (40) metros.

3. Los imbornales serán sifónicos, con cerco y rejilla de fundición, y acometida directa a pozos de registro realizada con tubería de PVC de 4 atmósferas y diámetro mínimo de 150 mm.

4. Todas las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, no permitiéndose los tramos curvos.

5. El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm, las velocidades del agua en estas conducciones estarán comprendidas entre 0,6 y 3 m/seg y el material será PVC de presión de 4 atmósferas, de enchufe tipo campana o cualquier otro aprobado previamente por el Ayuntamiento.

6. Queda prohibido el uso de pozos ciegos en todo el municipio.

7. En las nuevas urbanizaciones se proyectarán redes separativas de fecales y pluviales. Estas últimas, se conducirán a aljibes para el riego de zonas verdes.

8. En los tramos ya existentes que lo permitan se intentará modificar la red de saneamiento para que sea separativa.

9. Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales municipales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.

10. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales. No se admitirá el uso de fosas sépticas en suelos clasificados como urbanos o urbanizables en ninguno de los núcleos.

11. No se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento

III. Suministro de Energía Eléctrica:

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y sus Instrucciones Complementarias.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas instrucciones y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

3. Los conductores deberán tener un aislamiento de tipo 0,6/1 kV, según denominación UNE. Se colocarán en canalización subterránea, en las condiciones y a la profundidad mínima fijada por la reglamentación específica vigente.

4. Los centros de transformación podrán localizarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan las condiciones técnicas reglamentarias. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

IV. Alumbrado público:

1. Toda nueva instalación de alumbrado público deberá ser objeto del correspondiente proyecto y estudio luminotécnico, de forma que pueda determinarse la mejor opción en cada caso, teniendo en cuenta las características de las calzadas y el uso de las mismas.

2. Las redes serán enterradas.

3. Se utilizará la fijación sobre columnas o báculos cuando existan aceras de al menos ciento cincuenta (150) centímetros de anchura. En los demás casos se utilizará la fijación sobre brazos murales.

4. Las luminarias no producirán contaminación lumínica y serán antivandálicas.

5. Los cuadros de alumbrado deberán incluir reguladores de flujo para ahorro energético.

6. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

7. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

V. Red de telefonía:

1. Las conducciones telefónicas se colocarán con tubos protectores de PVC de 110 mm de diámetro, enterradas y embebidas en prismas de hormigón en masa, que quedarán a una distancia mínima de línea de fachada y de la calzada de cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) centímetros, respectivamente, del borde del prisma.

2. Su diseño y ejecución se realizará teniendo en cuenta la normativa y directrices de la compañía suministradora.

VI. Pavimentación:

1. Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a la estética del entorno y a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

2. En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos a base de enlosado, adoquinado o empedrado a cuña, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

3. Las losetas empleadas en embaldosado de itinerarios peatonales, de terrazo, hidráulicos o similares, habrán de tener un espesor mínimo de 3 cm

4. A título de recomendación al proyectista, en la elección y dimensionado de la sección estructural de firmes urbanos, en sectores de nueva construcción, se ofrece la siguiente tabla:

# SECCIONES ESTRUCTURALES DE FIRMES URBANOS EN SECTORES DE NUEVA CONSTRUCCION

| DEFINICION FUNCIONAL DE LA VIA URBANA / TIPO DE PAVIMENTO | TIPO EXPLANADA | V1 | V2 | V3 | V4 | V5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | VEHICULOS PESADOS DIARIOS V > 270<br>ACCESO A ZONAS INDUSTRIALES ESPECIALES O TERMINALES DE CARGA<br>AUTOVIAS URBANAS DE GRAN CAPACIDAD | VEHICULOS PESADOS DIARIOS 50 < V < 270<br>SECTORES RESIDENCIALES > 600 VIVIENDAS<br>SECTOR INDUSTRIAL > 15 Ha | 15 < V < 50<br>ACCESO Y VIALIDAD PRINCIPAL A SECTORES RESIDENCIALES DE 200 A 600 VIVIENDAS<br>SECTOR INDUSTRIAL < 15 Ha | 5 < V < 15<br>VIALIDAD SECUNDARIA DE TODO TIPO DE ACTUACIONES RESIDENCIALES | VIALES MIXTOS DE PEATONES Y TRAFICO RODADO |
| F<br>PAVIMENTO DE HORMIGON<br>(SE HA CONSIDERADO HP-40, EN CASO DE CONSIDERAR HP-35, SE INCREMENTARA EN 2 CM EL GROSOR DEL PAVIMENTO) | E1 | 1FC1: F 25, C 15, S 20<br>1FF1: F 20, F 15, S 20 | 2FC1: F 22, C 15, S 20<br>2FB1: F 23, B 20, S 25<br>2FF1: F 16, F 15, S 20 | 3FS1: F 20, S 20 | 4FS̄1: F 15, S 20 | 5FS̄1: F 10, S 15 |
| | E2 | 1FC2: F 25, C 15, S 15<br>1FF2: F 20, F 15, S 15 | 2FC2: F 22, C 15, S 15<br>2FB2: F 23, B 15, S 20<br>2FF2: F 15, F 15, S 15 | 3FS2: F 20, S 15 | 4FS̄2: F 10, S 15 | 5FS̄2: F 15, S 10 |
| | E3 | 1FC3: F 25, C 15<br>1FF3: F 20, F 15 | 2FC3: F 22, C 15<br>2FB3: F 25, B 20<br>2FC3: F 15, F 15 | 3FS3: F 20 | 4FS̄3: F 15 | 5FS̄3: F 10 |
| A<br>PAVIMENTO ASFALTICO | E1 | | 2AC1: A 12, C 15, S 20<br>2AB1: A 12, B 20, S 25<br>2AF1: A 6, F 20, S 25<br>2AA1: A 6, A 15, S 25 | 3AC1: A 8, C 15, S 20<br>3AB1: A 8, B 20, S 20<br>3AF1: A 6, F 15, S 20<br>3AA1: A 6, A 15, S 20 | 4AC1: A 6, C 15, S 20<br>4AB1: A 6, B 20, S 20<br>4AA1: A 6, A 6, S 20 | 5AB1: A 6, B 20<br>5DB1: DTS, B 20<br>5SB1: STS, B 20 |
| | E2 | 1AC2: A 15, C 22, S 20<br>1AF2: A 5, F 22, S 20<br>1AA2: A 6, A 15, S 20 | 2AC2: A 12, C 15, S 15<br>2AB2: A 12, B 20, S 15<br>2AF2: A 6, F 20, S 15<br>2AA2: A 6, A 15, S 20 | 3AC2: A 8, C 15, S 15<br>3AB2: A 6, B 20, S 15<br>3AF2: A 6, F 15, S 15<br>3AA2: A 6, A 10, S 15 | 4AC2: A 6, C 15, S 15<br>4AB2: A 6, B 20, S 15<br>4AA2: A 6, A 6, S 15 | 5AB2: A 5, B 15<br>5DB2: DTS, B 15<br>5SB2: STS, B 15 |
| | E3 | 1AC3: A 15, C 25<br>1AF3: A 5, F 22<br>1AA3: A 6, A 22 | 2AC3: A 12, C 21<br>2AB3: A 12, B 20<br>2AF3: A 6, F 20<br>2AA3: A 6, A 10 | 3AC3: A 5, C 21<br>3AB3: A 6, B 25<br>3AF3: A 5, F 15<br>3AA3: A 5, A 15 | 4AC3: A 10, C 15<br>4AB3: A 6, B 20<br>4AA3: A 6, A 6 | 5AB3: A 5, B 10<br>5DB3: DTS, B 10<br>5SB3: STS, B 10 |
| P<br>PAVIMENTO DE PIEZAS DE HORMIGON | E1 | 1PF1: 12, F 13, S 25 | 2PF1: 10 a 12, F 15 a 21, S 25 | 3PB1: 10, B 20, S 25<br>3PF1: 8 a 10, F 15 a 17, S 20 | 4PB1: 5, B 20, S 25 | 5PS̄1: 6, S 20<br>5LF1: P, F 10<br>5PS̄1: 10, S 20 |
| | E2 | 1PF2: 12, F 13, S 20 | 2PF2: 10 a 12, F 15 a 21, S 20 | 3PB2: 10, B 20, S 20<br>3PF2: 8 a 10, F 15 a 17, S 15 | 4PB2: 5, B 20, S 15 | 5PS̄2: 6, S 15<br>5LF2: P, F 10<br>5PS̄2: 10, S 15 |
| | E3 | 1PF3: 12, F 13 | 2PF3: 10 a 12, F 15 a 21 | 3PB3: 10, B 25<br>3PF3: 8 a 10, F 15 a 17 | 4PB3: 5, B 25 | 5PS̄3: 6<br>5LF3: P, F 10<br>5PS̄3: 10 |

A - ASFALTO
B - BASE
C - GRAVA CEMENTO
F - HORMIGON

S - SUB-BASE
STS - SIMPLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL
DTS - DOBLE TRATAMIENTO SUPERFICIAL

VII. Zonas verdes y plantaciones:

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual o superior a dos (2) metros, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

3. Habrán de tener un sistema de riego propio automatizado.

VIII. Mobiliario urbano.

Los espacios libres y vías públicas se dotarán del mobiliario urbano necesario para el correcto desarrollo de la vida urbana. En él se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, pudiendo el Ayuntamiento determinar el tipo a instalar.

IX. Señalización vial:

Se llevará a cabo la implantación de la señalización horizontal y vertical, dando cumplimiento a las normas de tráfico, normas específicas para intersecciones con carreteras y cualesquiera otras vigentes.

X. Otras redes.

Se preverán cuantas otras instalaciones exija la Reglamentación vigente (Telecomunicaciones, Gas, Energía solar, etc.).

XI. Coordinación de los distintos servicios.

Los trazados de los diferentes servicios serán, si se puede, paralelos y discurrirán por las vías públicas. Se utilizará, cuando sea posible, una zanja común para todos los que sean compatibles, previéndose las protecciones necesarias y respetándose las distancias mínimas de seguridad tanto en paralelo como en cruzamientos.

XII. Condiciones de las obras de urbanización en anejos.

Dadas las características morfológicas de los anejos se posibilita el no cumplimiento de todos los contenidos anteriores en materia de urbanización, salvo que la salubridad debe quedar perfectamente resuelta: suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales, sin producir contaminación alguna; salvo en urbanizaciones completas de nueva implantación.

Artículo 16. Proyectos de edificación.

1. Para la solicitud de licencia municipal de obras será obligatorio la presentación del correspondiente Proyecto suscrito por técnico competente, y deberá cumplir los requisitos sobre edificación y usos del suelo que se fijan en este PGOU.

a) Para las obras mayores, se adjuntará con el proyecto técnico nombramiento de Director/es de obra y Director/es técnicos de su ejecución, así como nombramiento de Coordinador de Seguridad.

b) Para las obras menores, que por su riesgo y a juicio de los servicios técnicos municipales se requiera, habrá de presentarse junto a la solicitud de licencia una memoria descriptiva de las actuaciones a llevar a cabo, presupuesto, nombramiento de técnico Director de obra y de Coordinador de Seguridad.

2. A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones reguladas en las presentes Normas, las Obras de Edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios (reforma, rehabilitación y otras).
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

3. Los proyectos de edificación tendrán como finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

4. Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación.

5. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

Artículo 17. Proyectos de actividades.

1. Se entiende por proyectos de actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las obras de adecuación, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificación para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. En virtud de las características propias de la actividad, el proyecto justificará el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas que le sean de aplicación.

3. Cuando se trate de actividades inocuas, deberá presentarse Certificado visado expedido por técnico competente, sobre el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 18. Parcelaciones urbanísticas.

1. En suelo urbano y urbanizable, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, parcelas, fincas o solares.

2. En suelo no urbanizable se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Se considerarán reveladores de potenciales parcelaciones urbanísticas la existencia de copropiedades, condominios e indivisos sobre terrenos en los que los diversos titulares tengan derecho al uso exclusivo e individualizado de una parte del terreno objeto de copropiedad. También se considerará que puede dar lugar a nuevos asentamientos cualquier implantación que contradiga las condiciones que para el Suelo no Urbanizable se contienen en estas Normas Urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia, debiendo aportarse plano descriptivo firmado por técnico competente y visado por Colegio Oficial.

4. Serán indivisibles a estos efectos:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente PGOU en Suelo Urbano y las que deban necesariamente mantenerse en el Centro Histórico de Villacarrillo por motivos de protección del mismo (zona CH).

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el PGOU, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propie-

tarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el PGOU, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie o, en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

e) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 19. Licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas se atendrán a lo prevenido en el Capítulo II del Título VI de la LOUA , y en pro de la protección ambiental estarán en concreto sometido a previa licencia de obras, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

a) Actuaciones de duración indeterminada:

• Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
• Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
• Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
• Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
• Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
• Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones de edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
• Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
• Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
• Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
• Instalaciones propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
• Adecuaciones naturalistas o recreativas.

b) Actuaciones provisionales:

• Vallado de obras y solares.
• Apertura de zanjas y calas.
• Sondeos de terrenos.
• Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre y ferias.
• Instalación de maquinaria, andamios y apeos.

c) Obras de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a superficies superiores a 2.500 $m^2$ y mayor de 5.000 $m^3$:

• Deberán acompañarse de la documentación acreditativa de la garantía de no establecer impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, y sus medida correctoras.

d) Dada la presencia en los núcleos urbanos de éste término municipal, de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como el cernícalo primilla o quirópteros- murciélagos-), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales, las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras. No se permitirá la ejecución de obras durante la época de nificación y de cría.

e) En las licencias de obras (urbanización y edificación) deberá contemplarse la catalogación de los residuos de la construcción y demolición (RCDs) generados y determinarse el destino final de los mismos en función de sus características. A este respecto se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de residuos.

## CAPÍTULO IV

## Normas generales de las obras

Artículo 20. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con el artículo 34.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del PGOU y que resultaran disconformes con éste, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, aunque sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble con las excepciones contempladas en el punto siguiente.

2. Las edificaciones anteriores a este PGOU que rebasen las condiciones de edificación establecidas en estas Normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años a partir de la fecha en que se pretendan realizar las obras, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modernización de su uso siempre que el nuevo responda a lo permitido en ordenanzas y no den lugar a un incremento del valor de expropiación. No se permitirán, sin embargo, obras que supongan aumento de volumen.

3. Se exceptúa de lo dispuesto en el punto anterior las edificaciones fuera de ordenación afectadas por el sistema viario y las edificaciones ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes y aquellas otras completamente incompatibles con el nuevo planeamiento identificadas en el PGOU.

Artículo 21. Obras de conservación.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo.

2. Los propietarios de cualquier clase de edificaciones están obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquéllos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea preciso ejecutar,

se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 22. Declaración de ruina.

La situación de ruina constituye el límite del deber legal de conservación de los edificios. Su declaración corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con los supuestos establecidos en el artículo 157 de la LOUA. Para el procedimiento de declaración, se estará a lo previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística en cuanto sea de aplicación.

Artículo 23. Obras en edificios y elementos de interés urbanístico.

Los titulares de Edificios y/o Elementos de Interés Urbanístico catalogados, quedan obligados al cumplimiento de las condiciones que se establecen en la ficha individual del elemento catalogado que se contienen en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 24. Derribos y apeos.

1. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa de las autoridades competentes.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria.

4. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptar precauciones especiales.

5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes. Igualmente, los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.

6. Todo derribo total o parcial de una edificación estará sujeto a licencia municipal de obras, previa presentación de la documentación exigida en el art. 16 de este PGOU.

7. Para evitar que se produzcan incidencias sobre el medio ambiente atmosférico, sobre todo en lo relativo a la calidad del aire por generación de polvo producido por el movimiento y derrumbe de los materiales y aumento de ruido y emisión de gases procedentes de los combustibles empleados por la maquinaria, por ello:

• Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

• Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

• Respecto a las emisiones gaseosas de la maquinaria deberán mantenerse dentro de los límites exigidos por la normativa vigente y cumplir con la normativa de inspección técnica de vehículos.

• Con respecto al tránsito y funcionamiento de maquinaria y obreros, es necesaria la estipulación de los horarios de obra.

8. Fase de demolición:

• Se deberá prever, según el tipo de residuo generado en la fase de demolición, su valorización mediante recogida por gestor de residuos urbanos y gestor de residuos peligrosos autorizado. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante deposito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

• En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

9. Fase de ejecución:

• Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

• Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y Real Decreto 833/88 por el que se desarrolla la Ley 20/86, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

• Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, previo su traslado a vertedero autorizado, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos...).

Artículo 25. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de por lo menos dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre y cuando no afecte al tránsito peatonal o este quede resuelto mediante pasillos laterales.

2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla inferior a noventa (90) centímetros, los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconsejan podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público. Todo ello sin perjuicio de la instalación de una nueva valla, si resultara necesaria o fuese obligatoria con arreglo a lo previsto en estas normas, coincidiendo con la alineación de la finca objeto de la obra.

6. Se controlará la ausencia de vertidos o residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios, que pudieran emplazarse en las parcelas sin edificar. Como medida de control, se exigirá el vallado de las mismas.

Artículo 26. Grúas.

La instalación de grúas habrá de ser objeto de autorización municipal y en cualquier caso habrán de emplazarse en el interior del solar, pudiendo obtenerse autorización para instalarlas fuera de estos límites en casos excepcionales muy justificados.

## CAPÍTULO V

## Normas generales de la edificación

Artículo 27. Objeto

El desarrollo de las condiciones generales de la edificación se contempla en las presentes Normas bajo sus aspectos de:

- Condiciones de edificabilidad y volumen.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.
- Condiciones estéticas.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones de protección ambiental.
- Condiciones de Edificabilidad y Volumen de las Edificaciones.

Artículo 28. Disposiciones Generales.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación oficial de calle con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3. En las zonas en que se fijen retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos, excepto la construcción subterránea, podrá ocupar la faja de retranqueo, que deberá contar con cerramiento en la alineación de calle con altura máxima de trescientos (300) centímetros. El ajardinado de esta zona y su conservación será a cargo de los propietarios.

Artículo 29. Tipologías edificatorias.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación en hilera.

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación o fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela y disponiendo normalmente de patios interiores con fines de iluminación y ventilación. Esta tipología edificatoria se denomina también «entre medianerías».

2. Edificación aislada.

Es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las edificaciones colindantes.

3. Edificación pareada.

Es la que se adosa a uno de los linderos exclusivamente, cumpliendo con respecto a las restantes las condiciones de edificación aislada.

Artículo 30. Cerramiento de parcelas y solares.

1. Los solares y parcelas en suelo urbano, aunque no posean la condición de solar, habrán de estar vallados por razones de salubridad y ornato públicos entretanto no sean edificados. El vallado se ejecutará con obra de fábrica de material opaco, tales como ladrillo, bloque, piedra, etc., resistente, para garantizar la seguridad del viandante, con una altura comprendida entre dos cincuenta (2.50) y tres (3) metros desde la rasante de la calle y un aspecto de acabado blanco resistente a las inclemencias del tiempo.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3. En Suelo No Urbanizable se tendría en cuenta el art. 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres de Andalucía, establece que «con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. La Consejería competente en materia de medio ambiente adoptará cuantas medidas resulten necesarias para facilitar dicha circulación».

La valla será de tela metálica. La distancia mínima entre postes será de 5-6 metros, salvo que puntualmente no lo admita la topografía del terreno. No se permite el asiento de tela metálica sobre obra de fábrica o cualquier otro sistema de fijado al suelo y su altura no deberá superar los 2,10 metros de altura.

El retículo será de un mínimo 30 x 18 cm o similar. En caso de optar por otro tipo distinto de retículo, deberán acondicionarse pasos de fauna cada 50 metros a ras de suelo, construidos por un material rígido, de dimensiones de 30 cm horizontal y 20 cm vertical.

No podrán utilizarse alambres de espino en ningún punto del trazado a cualquier altura de la malla. Asimismo no podrá instalarse ningún tipo de visera, por lo que los postes de sujeción deberán ser rectos.

En cualquier caso, y de conformidad con lo establecido en el artículo 388 del Código Civil, en la instalación del cerramiento deberán respetarse las servidumbres existentes.

Cualquier cerramiento con características técnicas diferentes a las enumeradas impide la libre circulación de la fauna silvestre y tendrá carácter de excepción, por lo que se deberá justificar debidamente y ser informado por el órgano competente en materia medioambiental.

En las zonas incluidas en el interior del Parque Natural, además de lo anteriormente expuesto, los cercados deberán ajustarse a lo establecido en:

- El Decreto 182/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de caza.
- El art. 57 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

4. En suelo no urbanizable de especial protección subclase Interés Biótico y Natural, márgenes de ríos y arroyos, los cercados habrán de permitir el paso de la fauna silvestre, tratándose de malla tipo cinegética, con postes clavados en el suelo sin obra y eliminando totalmente el alambre de espino.

5. La solicitud de licencia municipal para la ejecución de estas obras de vallado, no permitirá las acometidas para obra de agua y electricidad.

Artículo 31. Tirada de cuerdas.

1. Cuando se produzca alteración de la alineación o rectificación de la existente, la obtención de Licencia Municipal de Obras no posibilita el inicio de las mismas sin que previamente se fije por el Ayuntamiento la alineación oficial y rasante de la calle, que habrá de solicitarse en su caso.

2. La alineación podrá corregirse o ajustarse por el Ayuntamiento en el momento de la «Tirada de cuerdas», siempre que éste ajuste no suponga alteración de posición de la existente, superior a cincuenta (50) centímetros. Ello a través del documento oficial que se expida al efecto.

Artículo 32. Alturas máximas de la edificación.

1. La medición de la altura de la edificación se establece por el número de plantas y suma de las alturas máximas permitidas para cada una de ellas, amén de no poder superar en ningún caso la indicada en el apartado 2 siguiente y la señalada como máxima para cada zona de ordenación.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los doce (12) metros. Si sobrepasara, se tomarán a los seis (6) metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

3. En el caso de existir semisótano, el paramento inferior del forjado de techo del mismo se encontrará como máximo a un (1) metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido según se indica en el punto anterior. Si no se cumple esta condición, será considerado como planta baja aunque esté parcialmente enterrada. Esta altura se podrá aumentar en la zonificación RU, siempre que no se rebasen los siguientes límites:

- En ningún punto excederá de dos (2) metros.
- En el punto de mayor altitud (cota) de la rasante de la acera, no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros la distancia indicada.

4. En edificios en esquina, podrá volverse con las plantas de la fachada de mayor altura una longitud máxima de doce (12) metros y hasta su totalidad cuando queden menos de tres (3) metros de longitud en esta ultima fachada.

5. En las casas con fachadas opuestas a calles diferentes, se tomará para cada calle la altura conforme se especifica en el apartado 5 siguiente.

6. Cuando en solares que den a dos calles se pretenda edificar, y su diferencia de nivel sea de más de 3 m, se deberá resolver el escalonamiento en el interior de la manzana de forma que no aparezcan paramentos ciegos.

7. En aquellas edificaciones que se escalonen, deberán quedar resueltos los testeros producidos por el citado escalonamiento como las fachadas principales del edificio y con las cubiertas vertiendo aguas a dicho testero, incluyendo el correspondiente tratamiento de huecos a que dé lugar la virtual fachada.

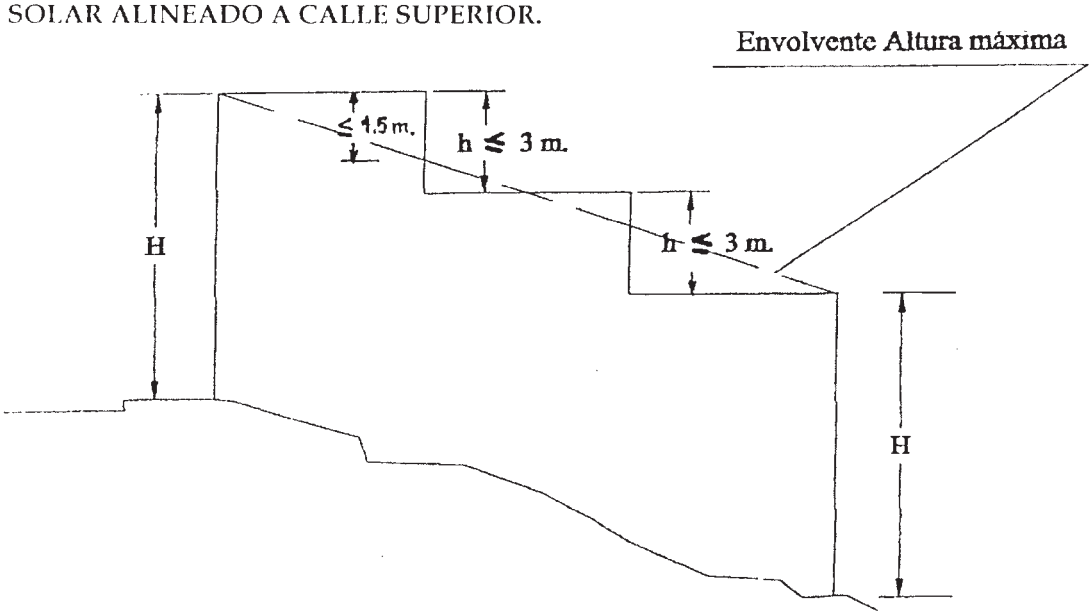
8. Se permitirán por encima de la última planta permitida y debajo de cubierta inclinada tanto por alineación oficial de calle (fachada) como por patios situados y ocupando todo el fondo del solar (fachada posterior, detrás de la edificación), con pendiente inferior al cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, coincidiendo el alero con la arista superior del último forjado y no excediendo las cumbreras y caballetes de cuatro con cincuenta (4,50) metros de altura sobre este forjado, espacios para usos vivideros y/o compatibles. Cuando la edificación llegue hasta el fondo del solar, la altura de cubierta en esta medianera no excederá de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la arista superior del último forjado de planta (no de cubierta).

9. Cuando las cajas de escaleras o ascensores estén ubicadas en fachada, su techo no podrá exceder de la última planta permitida, más de ciento treinta (130) centímetros; altura máxima a la que podrán admitirse también antepechos, barandillas y otros remates decorativos. Esto no es de aplicación en la zona Centro Historico (CH), en la que el alero de cubierta coincidirá con la arista superior del último forjado.

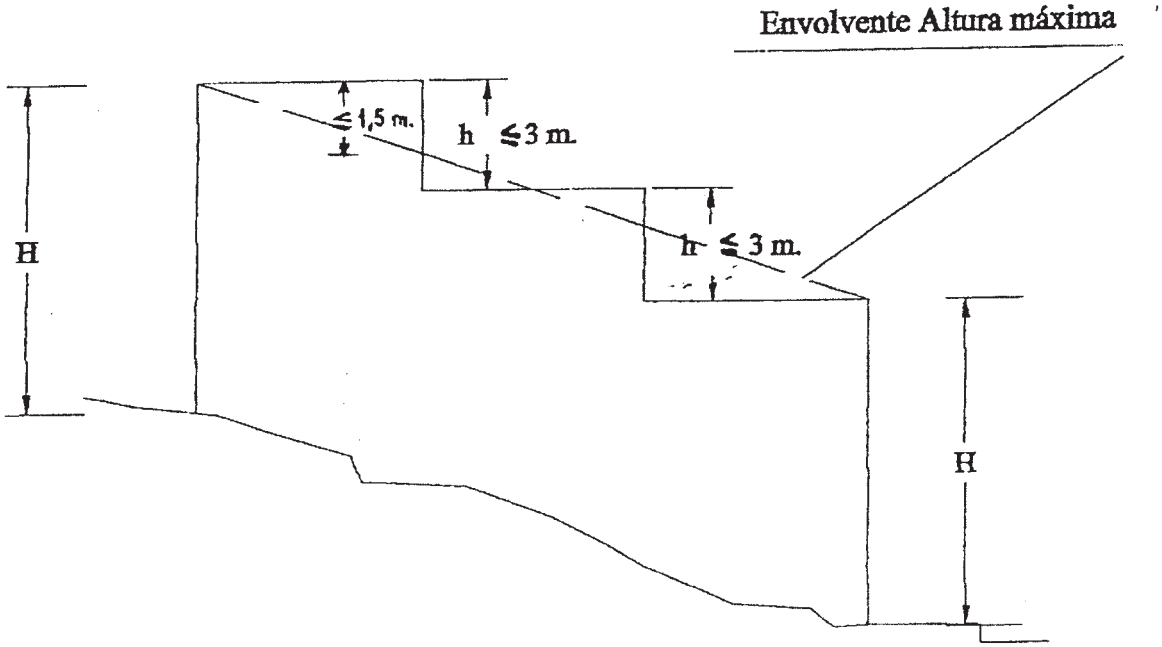
Artículo 33. Adecuación de altura de la edificación a la rasante natural del terreno.

La altura máxima de la edificación quedará, en cualquier caso, por debajo de la Envolvente de Altura Máxima definida según los siguientes casos:

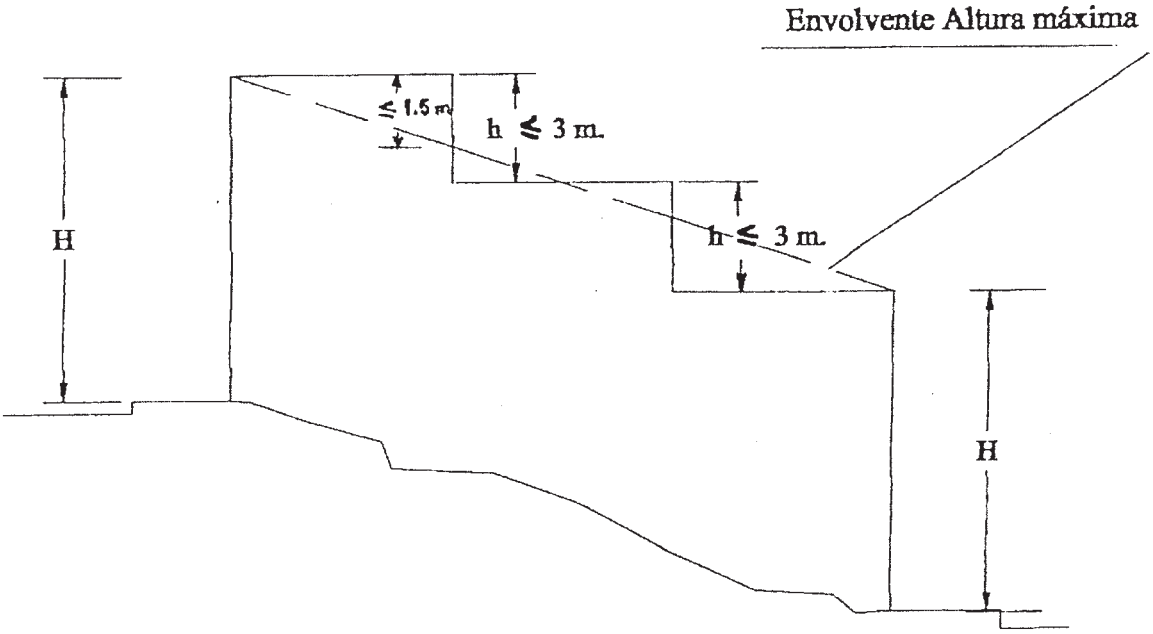
A) SOLAR ALINEADO A CALLE SUPERIOR.



B) SOLAR ALINEADO A CALLE INFERIOR.




C) SOLAR ALINEADO A CALLES SUPERIOR E INFERIOR.




Artículo 34. Altura libre de las plantas.

1. Se limitan las alturas libres máximas y mínimas de las plantas en los siguientes valores, expresados en metro

| PLANTAS | | ALTURAS (m) | |
|---|---|---|---|
| | | MÁXIMA | MÍNIMA |
| Sótanos y semisótanos | | 3 | 2,4 |
| P. Bajas | Vivienda | 3,2 | 2,8 |
| | Otros usos | 3,70 en SU-CH<br>4,00 en RU<br>4,30 en E | 3,20 en SU-CH<br>3,20 en RU<br>3,20 en E |
| Restantes | Vivienda | 3 | 2,6 |
| | Otros usos | 3,5 | 2,8 |

* Podrán unirse o superponerse virtualmente espacios que creen vacíos en una o varias plantas pero computando edificabilidad tal superficie virtual.

Artículo 35. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, si bien se permiten espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.

3. Los semisótanos cuyo paramento inferior del forjado de techo se encuentre a más de un (1) metro sobre rasante del terreno, medida esta conforme a lo indicado en el art. 32.2 y 32.3 de estas Normas, computarán como planta.

4. En edificaciones que den a dos calles a diferente nivel y una misma planta sea sótano o semisótano por una de

ellas y planta baja por la otra, computará edificabilidad solo la primera crujía y/o hasta cinco (5) metros de fondo desde la alineación de calle, por la que aparezca como planta baja.

Artículo 36. Dimensiones de los patios.

a) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro.

Cuando los edificios cuenten con patios interiores, sus características serán las siguientes:

1. Tendrán tres (3) metros de lado mínimo y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual de tres (3) metros y en el interior de la cual no se podrán introducir fregaderos, ni tendederos, aunque sean abiertos. Su superficie mínima será de doce (12) metros cuadrados, salvo en viviendas unifamiliares que será de nueve (9) metros. No serán exigibles estas medidas mínimas cuando por las dimensiones del solar quede justificada la imposibilidad de su cumplimiento, pudiendo en este caso reducirse el lado mínimo y diámetro de la circunferencia a dos (2) metros y la superficie mínima a siete (7) metros cuadrados.

2. Los patios a los que sólo abran huecos de cajas de escaleras, aseos y despensas, tendrán un lado mínimo y diámetro de circunferencia inscribible igual o mayor a (2) metros y una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados.

3. Queda prohibido que los huecos de iluminación de estancias habitables no se coloquen a haces del paramento del patio del que toman luz y ventilación, entendiendo por paramento aquel que mantiene su planitud vertical sin vuelo alguno; no pudiéndose mantener el ancho de la estancia que se ilumina con el mismo ancho del hueco referido en más de un (1) metro de profundidad.

4. Podrán abrirse patios a fachada de calle o espacio público siempre que su frente sea mayor o igual a cinco (5) metros y la relación entre frente y fondo se igual o menor de la relación 1/3, considerándose exteriores las viviendas que den a éstos, los cuales deberán ajardinarse en su superficie.

5. En cocinas, aseos, baños, despensas y locales no habitables el hueco podrá estar retranqueado del paramento del patio con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de profundidad y en todo caso el espacio retranqueado tendrá un frente en la línea del paramento del hueco de iluminación de al menos tres (3) metros de longitud. En dormitorios, se admite también esta situación del hueco, cuando den a patio posterior que ocupe todo el ancho de la parcela y no sea el espacio que queda al exterior lavadero ni tendedero, además de las otras condiciones indicadas.

b) Patio de manzana: Es aquel espacio totalmente libre de edificación, que cumpla los siguientes requisitos: Podrán considerarse como espacio exterior de vivienda.

1. Su forma y dimensión permitirá inscribir en su planta una circunferencia de diámetro igual o superior a 16 m

2. En el diseño de la edificación que lo entorne se evitarán las soluciones con paramentos rectos continuos, creando retranqueos y salientes, patios abiertos, vuelos, etc. que facilite la amortización de los ruidos que puedan generarse en su interior.

3. El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia, recreo y reposo para adultos y de juego para niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.

4. El acceso a los patios de manzana de uso público se realizará mediante pasadizos al nivel de calles de un ancho de 5 m, de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 m. Si por necesidades de edificación la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se aplicará proporcionalmente al aumento de la misma procurando evitar el efecto de embudo.

5. El acceso a los patios de manzana de uso privado o mancomunado será por medio de su portal, con el tratamiento que corresponda a cada uso según proyecto. En el supuesto de existir piscina, tendrá un cuarto para su mantenimiento, así como servicios propios. En cualquier caso, habrá de cumplir el Reglamento y Normas de aplicación a las piscinas comunitarias.

6. Tendrán derecho a luces todos los colindantes y la obligación de su mantenimiento los usuarios del mismo.

7. Todos los patios de manzana deberán ser propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que lo entornan o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

Condiciones de Uso de las Edificaciones.

Artículo 37. Usos y condiciones de los edificios.

Los usos, a efectos de estas Normas, se clasifican en los siguientes grupo:

1. Uso de Vivienda.
2. Uso económico-productivo.
3. Uso dotacional de servicios públicos.
4. Uso dotacional de equipamiento.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones.

Artículo 38. Uso de vivienda.

1. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, pero sí espacios no vivideros anejos a las mismas, tales como garaje, trasteros y cuartos de instalaciones.

2. No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan al menos una pieza vividera que dé frente a una calle, plaza, patio abierto a fachada o patio de manzana.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

Estancia: Tendrá una superficie útil mínima de 14 m$^2$, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor: Tendrá una superficie útil mínima de 18 m$^2$, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 2,50 metros. No podrá tener comunicación directa con aseos.

Estancia-Comedor-Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 22 m$^2$, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 3,50 m, salvo imposibilidad por ancho de parcela que podrá ser de 3,50 m. No podrá tener comunicación directa con aseos. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 6 m$^2$, lado mínimo de 2 metros y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2 metros. Tendrá acceso directo desde vestíbulo o distribuidor, aunque podrá además comunicarse con la estancia-comedor. Se dotará de conducto de ventilación para la eliminación de humos y gases.

Despensa: Tendrá una superficie útil inferior a cuatro 4 m$^2$, lado mínimo de un 1 metro y circulo inscribible con diámetro mínimo de 1 metro. Tendrá acceso desde la cocina, vestíbulo o pasillo y contará en todo caso con conducto de ventilación.

Dormitorio Doble: Tendrá una superficie útil mínima de 10 m$^2$, lado mínimo de 2,50 m y círculo inscribible con diáme-

tro mínimo de 2,50 m Al menos un dormitorio doble tendrá superficie útil igual o superior a 12 m².

Dormitorio Sencillo: Tendrá una superficie útil mínima de 7 m², lado mínimo de 2,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 2,20 m

Aseo: Tendrá una superficie útil mínima de 4 m² y podrá inscribirse un círculo con diámetro mínimo de 1,50 m y estará dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera. Existirá al menos uno por vivienda y en caso de existir más de un aseo, el resto contará como mínimo con inodoro y lavabo, tendrá una superficie útil mínima de 2 m², lado mínimo de 1 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 metros.

Su acceso será independiente desde vestíbulo o pasillo en uno de ellos, y cuando no sea el único con que cuenta la vivienda, a los restantes podrá accederse desde los dormitorios, pero en ningún caso desde la estancia-comedor ni desde la cocina.

Vestíbulo: Tendrá una superficie útil mínima de 1,50 m², lado mínimo de 1,20 m y círculo inscribible con diámetro mínimo de 1,20 m

Pasillo: Tendrá una anchura mínima de 1 metro y en ningún caso podrá reducirse a menos de 0,80 metros, por algún pilar o mocheta.

4. Toda vivienda dispondrá al menos de cocina, comedor, estancia, dormitorio doble y aseo, contando con una superficie útil mínima de treinta y ocho (38) metros cuadrados.

5. En todo edificio que contenga más de diez (10) viviendas y en cuya planta de solar pueda inscribirse un círculo de quince con sesenta (15,60) metros de diámetro, habrá de proyectarse al menos una (1) plaza de aparcamiento por vivienda. Tanto en estos garajes como en los que se proyecten por voluntad del promotor, se han de cumplir las siguientes condiciones:

• Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 metros y en ningún caso podrán reducirse más de 0,30 metros por algún pilar o mocheta, disponiendo frente a cada una de vestíbulo de maniobra de cinco (5) metros como mínimo, los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y su pendiente será inferior al dieciséis (16%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento. Se resolverán en planta baja, sótano o semisótano. Cumplirán las demás condiciones indicadas para los aparcamientos públicos en el art. 40.A) de estas Normas.

• Quedan exentos de esta obligación los edificios ubicados en calles de anchura inferior a cinco (5) metros y los que se construyan en edificios catalogados, en los que no se permita la apertura de huecos.

• En los garajes que se proyecten por voluntad del promotor y dispongan de más de cinco (5) plazas de aparcamiento, se cumplirán las mismas condiciones, salvo la pendiente de las rampas de acceso que podrá llegar hasta el veinte (20%) por ciento, salvo en los cinco (5) metros iniciales de conexión a calle que no superará el seis (6%) por ciento. No le serán de aplicación las demás condiciones indicadas para los aparcamientos públicos en el art. 40.A) de estas Normas.

- En viviendas de Protección Oficial se estará a lo dispuesto en su normativa.

Artículo 39. Uso económico-productivo.

El uso económico-productivo es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios, clasificándose en tres tipos: Primario, Secundario y Terciario.

A) Uso Económico-productivo Primario.

El uso económico-productivo primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Producción agrícola: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con el cultivo y explotación de especies vegetales.

Cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las establecidas en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

2. Producción ganadera: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la crianza y explotación básica de ganado.

Las construcciones (casetas, invernaderos, establos, etc.) vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del Suelo No Urbanizable que es el único apto para este uso.

3. Extracción cantera: Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la explotación de rocas útiles para la construcción.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentadamente la aptitud de su ubicación. Será necesario aportar el Estudio de Impacto Ambiental que previsto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos afectados así como un proyecto de la situación final a fin de conocer y condicionar la evolución geomorfológica y paisajística de la zona, pudiendo exigirse fianzas, avales u otras garantías al respecto.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones aplicables a la actividad a la que está íntimamente ligada la extracción y las establecidas en el régimen de SNU, que es el único apto para este uso.

Las extracciones de minerales (canteras) se deberá adaptar a lo previsto en ell Plan de Restauración establecido en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas.

B) Uso Económico-productivo Secundario.

El uso económico-productivo secundario es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Producción industrial.

Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias, técnica, económica y especialmente ligadas a la principal. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

a) Industria compatible.

Actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales.

Se considerarán actividades compatibles con la vivienda y usos residenciales las relacionadas en el Anexo III de la Ley 7/1994, del Parlamento de Andalucía sobre Protección Ambiental, con la excepción de las enumeradas en los puntos 1, 3, 6, 31, 32, 33 y 34 del indicado Anexo. Igualmente, se considerarán compatibles aquellas actividades no incluidas en el ámbito de aplicación de la citada ley 7/1994. Todo ello sin perjuicio de los límites que sobre emisiones e inmisiones se establecen en la legislación ambiental. Se permiten en las siguientes situaciones:

- En edificios de vivienda/s en planta baja, con acceso independiente.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

• Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
• Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
• Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

b) Industria incompatible.
Actividades incompatibles con la vivienda y usos residenciales.
Todas aquellas actividades no comprendidas en el apartado 1.a) anterior se considerarán incompatibles con la vivienda y usos residenciales, siendo exclusivamente autorizables en edificios independientes enclavados en la zona Industrial definida en este PGOU. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.
También serán incompatibles con el uso residencial:

- Actividades incluidas en los Anexos 1.º ó 2.º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

2. Almacenaje y comercio mayorista.
Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Así mismo, se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica. Este se permite exclusivamente en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas. Se excluirá de zonas con predominante uso residencial.
3. Talleres de reparación, artesanales y artísticos.
Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración y/o transformación de productos por procesos manuales o poco mecanizados. Se permiten en planta baja de edificios de viviendas y en edificio independiente. Estas actividades cumplirán la legislación vigente que para estos usos le sea de aplicación y en todo caso las condiciones establecidas en estas Normas.

C) Uso Económico-productivo Terciario.
El uso económico-productivo terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

1. Comercio.
Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.
Se permiten en edificios de vivienda, en planta baja y en edificio exclusivo e independiente,
Los locales comerciales dispondrán de luz y ventilación, de servicios sanitarios y de las condiciones de seguridad que la Reglamentación específica le exija.
2. Oficinas, Bufetes y Otros Servicios.
Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares.
Se permiten en edificios de vivienda/s y en edificio exclusivo e independiente, con las condiciones indicadas para los locales de comercio.
3. Hostelería.
Comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.
Se permiten en edificios de vivienda/s, en cualquier planta con acceso diferenciado y total independencia de aquella/s, así como en edificio exclusivo e independiente.
Cumplirán las disposiciones vigentes que para estos usos les sean de aplicación.
Se dará cumplimiento al Anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Especial atención requerirán los usos incluidos en los apartados 8 (segundo supuesto), 9, 10, 11 así como los apartados 13, 14, así mismo se tendrá en cuenta para el apartado 19, que en este caso se encontraría contemplado en el apartado 1. Comercio. de la normativa urbanística. Para todos ellos, se hará referencia a la necesidad de elaboración de un estudio acústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, así como el cumplimiento de la Sección 2.ª Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido, del citado Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 40. Uso dotacional.
El uso dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el positivo desarrollo individual y colectivo.
Se consideran tres grandes grupos en razón de la naturaleza de su función global: Comunicaciones, Zonas Verdes e Infraestructuras.

A) Uso dotacional para las comunicaciones (DC).
El uso dotacional para las comunicaciones es el relativo a los espacios sobre los que se desarrolla el desplazamiento de las personas y sus medios de transporte, así como aquéllos donde se posibilita la permanencia de los mismos y el transbordo de pasajeros y mercancías.
Tendrán las condiciones de diseño y construcción definidas por el planeamiento y los proyectos de urbanización correspondientes, las contenidas por las disposiciones que les sean de aplicación, las establecidas por las presentes Normas y las específicas que para cada caso indique el Ayuntamiento.
En este uso se encuadran los estacionamientos o aparcamientos públicos, siendo estos espacios en contacto con la red viaria destinados a almacenamiento temporal de vehículos, pudiendo desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie o bajo rasante.
Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, que en cualquier caso cumplirán las siguientes condiciones:

1. Accesos rodados y peatonales.
Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) $m^2$ Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) $m^2$ deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. Para los mayores de seis mil (6.000) $m^2$, el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos

bidireccionales a dos calles diferentes. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados.La comunicación peatonal entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse con escaleras de anchura mínima de un (1) metro y ascensores cuando el garaje se distribuya en más de dos (2) plantas.

Al menos una planta será accesible por personas disminuidas físicamente, conforme a las disposiciones del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía y en ella se destinarán plazas para minusválidos en cuantía no inferior al 2% del número total de plazas del garaje, con dimensiones mínimas de 5,00 x 3,60 m y debidamente señalizadas.

Los pasillos de acceso y las rampas tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros y un frente de vestíbulo de maniobra frente a cada plaza de cinco (5) metros mínimo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%), medida a lo largo del eje del carril.

La conexión con la red viaria se realizará mediante rellano con pendiente máxima del seis por ciento (6%) y longitud mínima de cinco (5) metros.

Se dará cumplimiento al DB-SU-7 del Código Técnico de la Edificación.

2. Dimensiones.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán 5,00 x 2,50 metros, con la excepción hecha en el punto anterior, para las reservadas a minusválidos.

Se admite la reducción puntual no superior a treinta (30) centímetros como consecuencia de pilares, mochetas o similares, de las medidas mínimas indicadas para pasillos, rampas, escaleras y plazas de aparcamiento.

3. Aseos.

Contarán con un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y placa vertedero por cada cincuenta (50) plazas de aparcamiento o fracción.

Al menos uno de ellos, se ubicará en la planta en la que se reserven las plazas para minusválidos y será accesible conforme al Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía.

4. Estacionamiento en superficie.

Cuando los aparcamientos se dispongan en superficie, se acondicionarán con vegetación y mobiliario urbano de modo que quede disimulada la vista de los vehículos y se integre en el entorno medioambiental, conforme a los criterios que determine el Ayuntamiento.

Salvo en viviendas unifamiliares, los garajes sobre rasante y al mismo nivel que las viviendas, estarán separados de éstas.

5. Estacionamiento en espacios públicos bajo rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción bajo rasante, se cumplirán las condiciones que, en cada caso, establezca el Ayuntamiento para el ordenamiento y urbanización del espacio público sobre el techo o cubierta de éstos.

6. Estacionamiento sobre rasante.

Cuando los aparcamientos se dispongan en construcción sobre rasante, se cumplirán las condiciones establecidas para la zona donde se ubique, cuidándose especialmente el aspecto estético del edificio en relación con su entorno. Salvo en viviendas unifamiliares, los garajes sobre rasante y al mismo nivel que las viviendas, habrán de ser cerrados con elementos constructivos que garanticen u mínimo de absorción acústica según se fije en la normativa en vigor.

7. Altura libre de planta.

La altura libre de planta no será inferior en ningún punto a doscientos treinta (230) centímetros.

8. Medidas de seguridad.

Los aparcamientos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones especiales para locales de estancia de vehículos prescritas por la normativa vigente que les sean de aplicación.

B) Uso dotacional de zonas verdes (ZV).

El uso dotacional de zonas verdes es el relativo a los espacios naturales, arbolados, ajardinados y pavimentados que tienen por objeto garantizar el descanso y el recreo de las personas; mejorar las condiciones estético-paisajísticas de las áreas urbanas y suburbanas; y contribuir a un aumento del nivel de calidad del espacio público.

Los usos dotacionales para el esparcimiento, se diseñarán con criterios esencialmente funcionales, directrices del Ayuntamiento y condiciones dictadas por disposiciones vigentes en la materia.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público.

Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística y sus reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y demás disposiciones jurídicas aplicables.

C) Uso dotacional para las infraestructuras (DI).

El uso dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de infraestructuras básicas:

- Abastecimiento de agua: que comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución del agua.
- Saneamiento: que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos (EDAR).
- Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.
- Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.
- Telecomunicaciones: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a la instalación de infraestructuras, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables de las presentes Normas y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

Artículo 41. Uso de equipamiento (EP) y (EPr).

1. El uso para el equipamiento es el relativo al conjunto de actividades cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, comercial, social, religiosa, etc. así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana. Se destina a proporcionar alguna de las siguientes prestaciones con carácter público o privado.

2. El uso de equipamiento y servicios públicos es admitido, independientemente de la clasificación del suelo, sin más limites que los derivados de la legislación sectorial, y que esté previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará

con acceso, ascensores y escaleras independientes, salvo el necrológico (cementerio, tanatorios, etc.) que será el único equipamiento incompatible con cualquier otro uso.

3. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento en sus diferentes grupos serán de aplicación en el suelo que el planeamiento destina para ello, así como en aquellos lugares que se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la presente normativa.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación sólo serán de aplicación en obras de nueva planta y, cuando proceda, en las de reestructuración.

5. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

(ADM) Administrativo. (ASI) Asistencial. (COM) Comercial.
(CUL) Cultural. (DEP) Deportivo. (EDU) Educativo.
(NEC) Necrológico. (O) Ocio. (REL) Religioso.
(SAN) Sanitario. (SER) Servicios.

6. A los diversos usos pormenorizados en el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en estas Normas. En caso de equipamientos no relacionados o no contemplados específicamente, les serán de aplicación las normas de este epígrafe y las que la reglamentación específica les exija.

* La ubicación de salas de espectáculos públicos tales como cinematógrafos, teatros, circos, taurinos, discotecas, salas de baile, tablados flamencos, etc., y otros similares capaces de producir notables molestias e impacto ambiental, serán en edificios independientes. Así mismo, los usos de equipamiento necrológico público o privado, tales como tanatorios, velatorios, funerarias y similares, habrán de establecerse en edificios independientes.

Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Artículo 42. Condiciones de calidad e higiénico-sanitarias.

Las condiciones de calidad e higiénico-sanitarias se establecen para garantizar la salubridad y seguridad de las personas en la utilización de las edificaciones.

Son de aplicación en las edificaciones de nueva planta, en las de reestructuración total y en las de reforma parcial de un edificio, en la/s zona/s objeto de la reforma. En las demás obras, se aplicarán cuando mejoren las condiciones de seguridad de las personas que usan la edificación.

Se habrán de cumplir los siguientes parámetros de calidad e higiene:

1. Aislamiento Térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía (DB-HE del C.T.E.).

2. Aislamiento Acústico.

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijados por el DB-HR del C.T.E.

3. Barreras Antihumedad.

Toda construcción debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas. Todo ello según lo dispuesto por el DB-HS-1 del C.T.E.

4. Ventilación e Iluminación.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un dieciseisavo (1/16) de la superficie útil de la pieza. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la pieza habitable a la que pertenezcan.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Se admite la ventilación forzada de aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

En cualquier caso habrá de darse cumplimiento del DB-HS-3 del C.T.E.

5. Dotación de Agua Potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Deberá proveerse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Se dará cumplimiento en cualquier caso del DB-HS-4 del C.T.E.

6. Dotación de Energía Eléctrica y Puesta a Tierra.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones cumplirán las condiciones señaladas por las Instrucciones y Reglamentos específicos.

7. Energías alternativas.

Será de obligatorio cumplimiento el Código Técnico de la Edificación-DB-HE.

8. Dotación de Telefonía, Radio y Televisión.

Todos los edificios deberán construirse con prevención de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Contarán con las instalaciones de telecomunicaciones que en su caso exija la legislación sectorial (RICT).

Además, las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en venta o alquiler, contemplarán los requisitos de conexión y equipamiento necesarios para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 32 del Decreto 72/2003, de 18 de marzo, de Medidas de Impulso de la Sociedad del Conocimiento en Andalucía.

9. Evacuación de Aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, excepto en edificios de uso predominante residencial, en los que podrá ser por intermedio de arqueta.

Las aguas industriales se someterán a la previa separación en el caso de vertidos de aguas residuales de efluentes no compatibles.

Queda terminantemente prohibido en todo tipo de edificación la evacuación a través de pozos ciegos.

Será de obligatorio cumplimiento el Código Técnico de la Edificación-HS-5.

Cualquier nuevo vertido o aumento de caudal a cauce público a través de EDAR precisará de la correspondiente autorización del organismo de cuenca.

10. En relación a la calidad ambiental se cumplirá:

Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.

En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria. El uso de energía solar deberá ser promovido para que en los nuevos

desarrollos urbanos previstos y edificaciones aisladas se potencie su utilización.

Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la biomasa).

Se deberá emplear en la medida de lo posible aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

En relación con la evacuación de aguas industriales, se establecerá que, «para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras».

Condiciones estéticas.

Artículo 43. Condiciones estéticas.

1. Se cumplirá la normativa fijada para cada zona en estas Normas.

2. El fomento y defensa de la estética de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, toda construcción nueva, o reforma de edificios existentes, cualquiera que sea su destino o situación, deberá sujetarse a su criterio, en cuanto a su adecuación al entorno. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes, antiestéticas o lesivas para la percepción visual de la ciudad.

3. La concesión, denegación o condicionamiento de las licencias indicadas por las razones expuestas se fundamentará, en todo caso, en las Ordenanzas Gráficas que se adjuntan como Anexo I de estas Normas, así como en las condiciones estéticas particulares que sean de aplicación de acuerdo con la zonificación correspondiente.

4. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en todo caso cumplir las Ordenanzas Gráficas adjuntas.

5. Los materiales y la composición de la fachada serán los precisos para garantizar la adecuación correcta del edificio a su entorno. Las fachadas laterales y posteriores y medianeras se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, tales como revocos blancos o a la cal.

6. A efectos de conservación de la estética, será obligación del dueño de la casa más elevada conservar los muros que aparezcan sobre el solar, casa o casas contiguas existentes, dando a los muros de medianería un tratamiento de fachada, quedando prohibidas las medianeras en ladrillo visto o recubiertas por materiales disonantes, tales como fibrocemento, chapas metálicas, azulejos, etc., ya que su aspecto y la seguridad pública los hace inadecuados.

7. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

8. En cuanto a las construcciones que presentan fachadas sin acabar, se dará un plazo para que las mismas se terminen debidamente.

9. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

10. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 44. Cuerpos volados sobre la vía pública.

1. Se permiten cuerpos volados cuando la distancia mínima entre éstos y la rasante de la calle/acera sea superior a tres (3) metros.

2. Su saliente máximo o ancho del vuelo será de 1/10 del ancho de la calle y en ningún caso superior a cincuenta (50) centímetros en zona Centro Histórico (CH) y cien (100) centímetros en zonas de Ensanche (E) y Residencial Unifamiliar (RU).

3. La distancia de un cuerpo volado a la medianera del edificio, no será en ningún caso inferior a sesenta (60) centímetros y entre los diferentes cuerpos volados del edificio será como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. En la zona Centro Histórico (CH) serán balcones, su longitud no superará los dos cincuenta (2,50) metros, admitiéndose exclusivamente situados a eje y en la vertical de los huecos de planta baja.

5. En las zonas de Ensanche (E), Residencial Unifamiliar (RU) y de Equipamiento (EP)/(EPr), los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada.

6. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de quince (15) centímetros en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

7. En todo caso se han de cumplir las Ordenanzas Gráficas del Anexo I.

8. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

9. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

10. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 45. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cubriéndose con rejilla adecuada.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos cincuenta (2,50) metros sobre en el nivel de la acera/calle.

3. La existencia de cableados, tendederos, antenas, rótulos, etc. deberán armonizar con las fachadas, ocultándose lo más posible, y posibilitando al Ayuntamiento la denegación de instalación de tales elementos anexos cuando atenten contra la estética urbana.

Artículo 46. Portadas, recercados, cornisas, rejas y escaparates.

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial de calle hasta quince (15) centímetros con estos elementos y de acuerdo a las Ordenanzas Gráficas.

Artículo 47. Muestras y rótulos publicitarios.

1. Cuando estos sean paralelos al plano de fachada, su saliente máximo será de quince (15) centímetros y su distancia a la rasante de la acera/calle superior a tres (3) metros.

2. Cuando sean normales al plano de fachada o en banderín, su saliente máximo será igual al fijado para los balcones (0,50 m.), su altura máxima de un (1) metro y la distancia mínima entre éstos y la rasante de la acera/calle de tres (3) metros.

3. Su diseño, materiales y colores, deberán ser aprobados o autorizados por el Ayuntamiento, quedando prohibidos en la zona Centro Histórico (CH) los de plástico, neón, aluminio y acero inoxidable.

4. En cualquier caso, los carteles y rótulos publicitarios, habrán de mantenerse en condiciones de seguridad y ornato públicos.

Artículo 48. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos cincuenta (2,50) metros.

2. Su saliente, respecto a la alineación oficial de la calle, no podrá ser superior a tres (3) metros en calles o espacios públicos peatonales y a cero cincuenta (0,50) metros en calles aptas al paso de vehículos.

3. Se prohíben en calles de anchura inferior a cuatro (4) metros.

4. En todos los casos permitidos se respetará el arbolado y mobiliario urbano existente.

Artículo 49. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Condiciones de seguridad.

Artículo 50. Condiciones de seguridad.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. En todo caso, cumplirán lo establecido en el DB-SU del C.T.E.

Las condiciones a que se hace referencia en el punto anterior son las siguientes:

1. Acceso a los edificios.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

2. Escaleras.

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros, salvo viviendas unifamiliares.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho cincuenta (18.5) centímetros y la anchura de huella, mayor o igual a veintiocho (28) centímetros, salvo escaleras interiores a una vivienda.

La cabezada mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

Contarán con barandilla de altura no inferior a noventa y cinco (95) centímetros y la separación entre balaustres no será superior a diez (10) centímetros, admitiendose cualquier otro diseño que garantice la seguridad.

3. Prevención de Incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación DB-SI y cuantas Normas estuvieran vigentes en esta materia y fueran de aplicación.

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

Condiciones de protección ambiental.

Artículo 51. Condiciones de protección ambiental.

El Plan General se regirá por los criterios de conformidad con el artículo 32 del Decreto 292/95, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro). De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en esta Declaración con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la citada Ley.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Policía Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril (BOJA núm. 50, de 3 de mayo), donde se especifica que las diferentes figuras de planeamiento deberán ajustarse a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por dicho Reglamento.

Para un mejor control municipal de las siguientes actuaciones como estarán sujetas a licencia urbanística de obras, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue:

Actuaciones de duración indeterminada:

• Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.

• Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.

• Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
• Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
• Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
• Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
• Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
• Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
• Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
• Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
• Adecuaciones naturalistas o recreativas.

Actuaciones provisionales:

• Vallados de obras y solares.
• Apertura de zanjas y calas.
• Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
• Sondeo de terrenos.
• Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

Dada la presencia en los núcleos urbanos de éste término municipal, de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como el cernícalo primilla o quirópteros- murciélagos-), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales. Se deberán articular los mecanismos oportunos para poder armonizar la conservación de los patrimonios cultural y natural. Para ello, en el artículo que se establezca para las licencias, se incluirá un apartado en el que se establecerá que en las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nificación y de cría.

En las licencias de obras (urbanización y edificación) deberá contemplarse la catalogación de los residuos de la construcción y demolición (RCDs) generados y determinarse el destino final de los mismos en función de sus características. A este respecto se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de residuos.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 $m^2$ o a un volumen superior a 5.000 $m^3$ deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

No se podrán otorgar las licencias de apertura y de primera ocupación en tanto que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Del sistema hidrológico

Avenidas e inundaciones.

En materia de inundaciones el Plan General de Ordenación Urbanística de Villacarrillo recoge lo que a este respecto determina la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Según el articulo 46 de la citada Ley pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por presentar riesgos ciertos de inundaciones. De acuerdo al artículo 14 Ordenación de zonas inundables del mencionado Decreto:

Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de las zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, en base a la delimitación de los cauces de avenidas extraordinarias efectuada por el Organismo de cuenca:

a) En los cauces de avenidas extraordinarias de 50 años de período de retorno no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los cauces de avenidas extraordinarias de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los cauces de avenidas extraordinarias de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En los cauces de avenidas extraordinarias de períodos de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de zonas inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por último, el Decreto 189/2002, en su artículo 18 sobre Recomendaciones para el planeamiento urbanístico, prevé lo siguiente:

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en cauces de avenidas extraordinarias de período de retorno como los indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en los instrumentos de planeamiento se procurará que los cauces urbanos cuenten con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

De la protección atmosférica.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al Ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos en la normativa vigente: Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior y demás normativa de aplicación o que la sustituya. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación.

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

De los residuos.

Con respecto a la gestión de residuos urbanos deberá tenerse en cuenta la existencia e una planificación de dicha gestión, tanto a nivel autonómico, a través del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía (aprobado por Decreto 218/1999, de 26 de octubre), como a nivel provincial a través de los planes vigentes en la actualidad y cualquiera otros que se aprueben en el futuro.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre,) mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.

Las operaciones de gestión de residuos urbanos o municipales se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4.3 de la Ley 10/1998, de 21 abril, de Residuos.

Se prohíbe en todos los casos el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado, de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin, debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Dada la existencia de puntos de vertido incontrolados de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal, el Ayuntamiento deberá disponer de una herramienta de gestión que permita la recogida y limpieza de los mismos. El sistema elegido deberá realizarse de forma directa o bien a través de cualquiera de las formas de gestión previstas en la normativa de régimen local.

En principio se deberá acometer la limpieza de los depósitos de residuos de menor tamaño, gestionando los mismos según el tipo de residuo, dando prioridad a la valorización, reciclado y reutilización de los mismos y finalmente su eliminación en vertedero autorizado.

De la protección del suelo.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Se exigirá a los contratistas que el origen de los áridos necesarios para pavimentación y firmes, así como los materiales de préstamo para rellenos procedan de explotaciones debidamente autorizadas por el organismo competente.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones por vertido de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

Suelos potencialmente contaminados

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

Los titulares de las actividades incluidas dentro del Anexo I del Decreto mencionado anteriormente estarán obligados a remitir periódicamente al órgano competente informes de situación. El contenido y la periodicidad con que dichos informes han de ser remitidos serán determinados por el órgano competente de la comunidad autónoma, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad.

## CAPÍTULO VI

### Zonificación y usos urbanísticos para las distintas clases de suelo

Artículo 52. Zonificación del suelo urbano.

A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas establecidas en este capítulo, se establece la siguiente división en zonas, que se identifican en los planos de tipologías constructivas y de usos pormenorizados.

- (CH) Centro Histórico.
- (E) Ensanche.
- (RU) Residencial Unifamiliar.
- (CJ) Ciudad Jardín.
- (I) Industrial.
- (IE) Industria Escaparate.
- (IA) Industria Agraria.
- (ZV) Espacios Libres Públicos: Zonas Verdes y Plantaciones.
- (EP) Equipamiento Público.
- (Epr) Equipamiento Privado.
- (Anejos) Anejos.

Artículo 53. Centro Histórico (CH).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar en el núcleo urbano primigenio.

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: 2,8 m²/m², no computando edificabilidad los aprovechamientos bajo cubierta indicados en el punto 4 (planta abuhardillada).

3. Ocupación máxima: 100%.

4. Altura máxima de la edificación: Tres (III) plantas sobre rasante, más planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros. En cualquier caso el edificio tendrá una altura máxima de once con cincuenta (11,50) metros si cuenta con tres plantas y de doce con cincuenta (12,50) metros si además contara con planta abuhardillada.

5. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

6. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

7. Sótanos: Dos (II) plantas de sótanos o semisótano.

8. Retranqueos: No se permiten.

9. Tipología edificatoria: Edificación en hilera.

10. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares. Se admite la vivienda colectiva y otros usos compatibles. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

11. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite, morteros con china proyectada y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a soga» y/o «a tizón».

La anchura de puertas de cochera, almacén y comercio, será igual o menor a dos ochenta (2,80) metros. Su altura no superará los tres veinte (3,20) metros.

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas; prohibiéndose los tubos y perfiles huecos. Se autoriza un mirador (elemento de madera, hierro o aluminio en color mate, con superficie acristalada superior al 90% del total, montado sobre balcón) en cada planta distinta a la baja, en edificios con mas de nueve (9) metros de fachada. La longitud de cada uno no superará los dos cincuenta (2,50) metros admitiéndose exclusivamente situados a eje y en la vertical de los huecos de planta baja, y la suma total de sus longitudes no excederá del cincuenta (50%) de la longitud de la fachada. Se prohíben elementos y cuerpos volados más de 15 cm en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente igual o inferior a cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, admitiéndose las planas ocluidas (ocultas por medianerías y faldones inclinados), en las siguientes condiciones:

- Estarán retranqueadas al menos dos (2) metros de los aleros y uno cincuenta (1,50) metros de medianerías, caballetes y otras del mismo tipo.
- Su dimensión máxima paralela a fachada será de cuatro (4) metros y la suma de ésta dimensión de todas las cubiertas planas existentes, será igual o inferior al cincuenta por ciento del frente de fachada o anchura del faldón en el que se insertan.

Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

El esquema compositivo responderá al de las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas.

1. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento, si bien las condiciones de aprovechamiento bajo cubierta serán, en caso de autorizarse en el Catálogo, las de los párrafos anteriores.

Artículo 54. Residencial Ensanche (E).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina tanto a vivienda unifamiliar, como a edificios de vivienda plurifamiliar (bloques de pisos).

1. Parcela mínima: 100 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 2,80 m²/m². cuando se permitan tres (III) plantas y 3,5 m²/m². cuando se permitan cuatro (IV) plantas sobre rasante.

3. Altura de la edificación: Tres (III) plantas sobre rasante cuando el ancho de la calle, medido en el centro de la fachada del solar, sea inferior a catorce (<14) metros y Cuatro (IV) plantas cuando éste ancho sea igual o superior a catorce (≥14) metros. Sobre la última planta permitida, podrá levantarse otra planta abuardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de treinta (30) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales y la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros, no computando a efectos de consumo de edificabilidad. Así mismo la aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

4. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

5. Aprovechamiento bajo cubierta: Vividero y/o compatible y no computable a efectos de edificabilidad. Así mismo lla aplicación de las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

6. Sótanos: Dos (II) plantas de sótanos o semisótano.

7. Retranqueos: Se permiten, siempre que se trate la medianería vista con vegetación.

8. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera.

9. Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar y colectiva. Se admiten otros usos compatibles con el residencial. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

10. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a soga» y/o «a tizón».

La anchura de puertas de cochera, almacén y comercio, será igual o menor a trés cincuenta (3,50) metros. Su altura no superará los tres cincuenta (3,50) metros.

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de 15 cm. en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva con pendiente máxima de cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por me-

dianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

El esquema compositivo responderá al de las Ordenanzas Gráficas que se incluyen como Anexo I de estas Normas, pudiéndose apartar de tal esquema en casos muy justificados y excepcionales, edificación singular.

1. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento, salvo que la edificabilidad se podrá agotar en el solar hasta 2,80 m²/m² cuando se permitan tres (III) plantas y 3,5 m²/m² cuando se permitan cuatro (IV) plantas sobre rasante, si fuese la edificabilidad del edificio catalogado inferior a éstas, y siempre como edificación diferenciada de la protegida.

Artículo 55. Residencial Unifamiliar (RU).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina a vivienda, principalmente unifamiliar.

1. Parcela mínima: 100 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1,80 m²/m².

3. Ocupación máxima del solar: No se fija.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Podrá edificarse una tercera planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros y su superficie será inferior al cincuenta (50%) por ciento de la edificada en planta primera y esta no será computable a efectos de edificabilidad. Las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

5. Altura mínima de la edificación: Una planta menos que las máximas.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

7. Retranqueos: Se permiten cumpliendo las siguientes condiciones:

- Serán al menos de tres (3) metros, desde la alineación oficial de calle o parcela colindante.
- No dejarán vistas medianerías de los edificios colindantes con más de dos (2) plantas de altura y las que quedaren de menor altura habrán de ser tratadas, decoradas y/o recubiertas con vegetación.

1. Tipologías edificatorias: Edificación en hilera, aislada o adosada.

2. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva admitiéndose otros usos compatibles. No se admitirán cocheras-almacén para labranza, no vinculadas a viviendas.

3. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a soga» y/o «a tizón».

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada. Quedan prohibidos elementos y cuerpos volados mas de 15 cm. en calles sin aceras, o que contando con ellas tengan una anchura total inferior a cuatro (4) metros.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por medianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

Artículo 56. Ciudad Jardín (CJ).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente a vivienda unifamiliar tipo Ciudad Jardín, a base de viviendas aisladas.

1. Parcela mínima: 300 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1,00 m²/m².

3. Ocupación máxima del solar: Sesenta por ciento (60%) de la superficie.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante. Podrá edificarse una tercera planta abuhardillada (bajo-cubierta) cuya altura libre en alineaciones de fachadas y patios traseros será como máximo de ciento treinta (130) centímetros, la pendiente de cubierta igual o inferior a cuarenta y cinco (45º) grados sexagesimales, la altura libre en ningún punto rebasará los cuatro cincuenta (4,50) metros y su superficie será inferior al cincuenta (50%) por ciento de la edificada en planta primera y esta no será computable a efectos de edificabilidad. Las Alturas Libres de plantas contenidas en estas Normas no serán de aplicación en el interior del volumen bajo cubierta.

5. Fachada mínima: Ocho (8) metros.

6. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

7. Retranqueos: Mínimo obligatorio de cuatro (4) metros a la calle de acceso solamente. Las medianeras que queden vistas serán tratadas igual que las fachadas y en ellas se plantarán algunas especies vegetales.

8. Tipologías edificatorias: Edificación aislada o pareada.

9. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva y la unifamiliar adosada (RU).

10. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de colores claros: blanco, marfil o crema, pudiéndose contrastar en tonos mas oscuros zócalos, cornisas y recercados; prohibiéndose expresamente azulejos, gresite y otros que no sean los revestimientos tradicionales. Podrá utilizarse la fabrica de ladrillo tosco visto colocado de cara al modo tradicional, salvo en recercados y cornisas que podrá colocarse «a soga» y/o «a tizón».

Los vuelos serán abiertos (balcones), con barandillas metálicas no tupidas, al menos en la mitad de su longitud total, autorizandose como cuerpos cerrados o miradores en la longitud restante. Su longitud total no superará el setenta y cinco (75%) por ciento de la longitud de la fachada.

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica curva, admitiéndose las planas hasta el cincuenta (50%) por ciento de la superficie total de la cubierta y ocultas por medianerías y faldones inclinados. Excepcionalmente se podrán autorizar materiales vítreos en lucernarios y monteras.

Artículo 57. Industrial (I).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario.

1. Parcela mínima: 250 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie.

2. Edificabilidad: 1 m²/m².

3. Retranqueos: Mínimo de cinco (5) metros a alineación oficial de calle. En solares de esquina solo será obligatorio en la calle de acceso.

4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie, salvo retranqueos.

5. Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de diez (10) metros. Podrá dotarse de entreplanta sin que esta supere el quince por ciento (15%) de la superficie ocupada por la edificación.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 34 de estas Normas.

1. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro.

2. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera, aislada o adosada.

3. Condiciones de uso: Naves destinadas a industrias, almacenes de todo tipo y usos compatibles. Queda prohibida la vivienda.

4. Condiciones estéticas: No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones. En cualquier caso, la tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

Artículo 58. Industria Escaparate (IE).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al uso económico-productivo secundario y terciario.

En esta zona son de aplicación todas las condiciones indicadas en el artículo anterior para la zona Industrial (I), y al menos el cincuenta (50%) por ciento de la superficie construida habrá de destinarse a Exposición y Venta de productos manufacturados, siendo de aplicación para esta parte de la edificación las condiciones estéticas de la zona de Ensanche (E).

Artículo 59. Industria Agraria y Agroalimentaria (IA).

La zona así definida y grafiada en planos, es la que se destina principalmente al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria y productos agrícolas.

1. Parcela mínima: 50 m². Se prohíben parcelaciones y segregaciones cuando alguna parcela resultante quede con superficie inferior a la mínima, pero son edificables las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, cualquiera que se a su superficie.

2. Edificabilidad: 1 m²/m².

3. Retranqueos: No se prohíben, siendo en su caso de tres (3) metros como mínimo. Las medianeras que queden vistas sean tratadas igual que las fachadas y junto a estas se plantarán algunas especies vegetales.

4. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

5. Altura de la edificación: Una (I) planta sobre rasante, cuya altura en cabeza de pilares no excederá de seis (6) metros, respecto a la rasante de la calle en su cota mas alta.

No es de aplicación al caso, lo indicado en el cuadro de altura libre máxima y mínima de las plantas contenido en el artículo 33 de estas Normas.

1. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

2. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera.

3. Condiciones de uso: Edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de aperos, maquinaria, productos agrícolas, venta y distribución de fitosanitarios, talleres de vehículos agrícolas y cualquier otro uso relacionado con la industria agraria y agroalimentaria. Quedan prohibidos todos los demás usos.

4. Condiciones estéticas: No se permiten cuerpos volados sobre la vía pública. No se emplearán en la construcción cubiertas que puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones. En cualquier caso, la tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

Artículo 60. Anejos.

En los núcleos urbanos anejos, en el Suelo Urbano no marcado con alguna zonificación de las relacionadas con anterioridad en estas Normas, se permiten edificaciones destinadas principalmente a vivienda unifamiliar, con dependencias accesorias destinadas a usos agropecuarios.

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: 1,5 m²/m².

3. Ocupación máxima del solar: No se fija limitándose el fondo máximo de la edificación a quince (15) metros.

4. Altura de la edificación: Dos (II) plantas sobre rasante en viviendas. Y una (I) planta en cocheras y/o almacenes de aperos, cuando se edifiquen en parcela independiente o en la misma, pero adosados o aislados de la vivienda.

5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano, que en ningún punto sobresaldrá de la rasante de la calle más de un (1) metro.

6. Tipologías edificatoria: Edificación en hilera, aislada y adosada.

7. Condiciones de uso: Viviendas unifamiliares, que podrán contar con dependencias anejas para otros usos compatibles. Queda prohibida la vivienda colectiva.

8. Condiciones estéticas: Las fachadas serán de color blanco con zócalos contrastados, prohibiéndose expresamente los azulejos. Se cumplirán las Ordenanzas Gráficas incluidas como Anexo I de estas Normas.

9. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en el Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 61. Espacios libres públicos: zonas verdes y plantaciones (ZV).

1. El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito con acerados de anchura igual o superior a dos cincuenta (2,50) metros, en los estacionamientos de vehículos en superficie, en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

c) En la elección de las especies vegetales se procurará que sean adecuadas al clima del lugar, preferiblemente aquellas que aparezcan en las series de vegetación potencial de la zona, evitándose las que por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en su conservación.

d) La distancia de plantación para alineaciones deberá respetar los mínimos siguientes:

- Árboles de porte pequeño o columnar 4-6 m.
- Árboles de porte mediano 6-10 m.
- Árboles de porte grande 10-16 m.

a) En el alumbrado y mobiliario urbano de parques y jardines se considerarán las motivaciones estéticas y funcionales, empleándose modelos homologados o que apruebe el Ayuntamiento.

b) La edificación permitida deberá estar vinculada al mantenimiento de estos espacios, a usos dotacionales de ocio y cultura, y excepcionalmente residencial cuando sea necesario para guardería de aquellos. En cualquier caso, la edificabilidad máxima será de 0,10 $m^2/m^2$ (100 $m^2$ cada 1.000 $m^2$).

3. En los espacios libres públicos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Las áreas verdes se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

En las áreas ajardinadas y parques se procurará en su diseño la utilización de materiales blandos (tipo albero o arena), evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

Artículo 62. Equipamiento (EP) y (EPr).

En virtud de la titularidad del promotor, el equipamiento será: Público (EP) o Privado (EPr).

1. Parcela mínima: No se fija.

2. Edificabilidad: La de cada zona en la que se ubique el Equipamiento.

3. Ocupación máxima del solar: Cien por cien (100%) de la superficie.

4. Altura de la edificación: El número de plantas será el de la zona donde se enclave.

5. Sótanos: Una (I) planta de sótano o semisótano.

6. Condiciones de uso: Los usos permitidos serán los existentes en la actualidad en cada una de las áreas delimitadas y cuantos otros de esta clase (equipamiento), cuya conveniencia sea estimada por el Ayuntamiento.

Son incompatibles todos los usos restantes: Residencial, Industrial, etc., pudiendo incluir el uso de equipamiento en sus diferentes clases otros vinculados a él, tales como cafetería, oficinas, vivienda de conserje, etc.).

1. Condiciones de volumen:

b) La edificación respetará en general las tipologías edificatorias y las alturas máximas totales de la zona donde se enclave con independencia de que la composición interna del edificio cumpla o no con el resto de condiciones de altura de plantas, de las que queda eximida.

c) Se admitirán en todo caso, elementos singulares por encima de dicha altura máxima y sin limitación, tales como torres de iluminación, torres de identificación, chimeneas de funcionamiento tratadas arquitectónicamente, campanarios, espadañas, torres de observación, etc., pero su superficie no superará un veinteavo de la ocupada por el edificio, sus dimensiones deberán ser menores de cinco (5) metros de lado y estarán distanciados de cualquier medianería un cuarto de su altura.

2. Condiciones estéticas: Se cumplirán las condiciones estéticas de la zona donde se ubique el equipamiento.

3. Edificios Catalogados: En los edificios catalogados, se tendrán en cuenta las condiciones específicas indicadas en su ficha del Catálogo aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 63. Cuadro de usos y su compatibilidad con otros.

| ZONA | USO PRIORITARIO | EDIFIC. $m^2/m^2$ | USOS COMPATIBLES Y GRADO DE COMPATIBILIAD | USOS INCOMPATIBLES |
|---|---|---|---|---|
| CH | Centro Histórico: Residencial | 2,8 | Todos excepto incompatibles | Industriales (I - IA ) |
| E | Ensanche: Residencial | 2,8 (III) 3,50 (IV) | Todos excepto incompatibles | Industriales (I - IA ) |
| RU | Residencial Unifamiliar | 1,8 | Todos excepto incompatibles | CH - E - I - IA - IE |
| CJ | Ciudad Jardín | 1 | Todos excepto incompatibles | CH - E - RU - I - IE - IA |
| I | Industrial | 1 | Todos excepto incompatibles | CH - E - RU - CJ |
| IE | Industria Escaparate | 1 | Residencial (CJ) al 50% | CH - E - RU |
| IA | Industria Agraria | 1 | Industriales (I) | Residencial en todas sus categorías |
| EPr | Equip. Privado | El de cada zona | Sólo los previstos | Los restantes |
| EP | Equip. Público | El de cada zona | Cualquier equipamiento público no previsto al 50% | Los restantes |
| A | Anejos: Residencial Unifamiliar | 1,5 | Todos excepto incompatibles | CH - E |

Los usos compatibles en cada zona deberán cumplir los parámetros mas restrictivos en todo caso.

Cuando en una zona de calificación determinada se opte por un uso predominante de otra zona y compatible en esta, se estará a los parámetros más restrictivos de parcela, vuelos, alturas, retranqueos y edificabilidad, siendo el resto de las condiciones higiénico-sanitarias, de seguridad, etc., las aplicables a cada uso. Cuando se mezclen usos compatibles se aplicará el principio de proporcionalidad, de tal forma que los parámetros serán los del uso de mayor intensidad.

Artículo 64. Definición y normas para el suelo urbanizable.

Constituye el Suelo Urbanizable (Suble) la parte de Término Municipal de Villacarrillo no clasificada como Suelo Urbano (SU) o No Urbanizable especialmente protegido (SNU-ep). Este Suelo Urbanizable (Suble), con arreglo a lo previsto en el art. 47 de la LOUA, se establece en las categorías de Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S) y Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS).

A) Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S):

El Suelo Urbanizable Sectorizado (Suble-S), se sitúa en las zonas grafiadas en los correspondientes planos y que constituye los Sectores de uso industrial y residencial; cuyas superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el Anexo de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

B) Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS):

1. A efectos de lo previsto en la Ley 6/1998 de 13 de abril en su modificación por el R.D.Ley 4/2000 de Junio de 2000, todo el suelo urbanizable del término municipal de Villacarrillo no incluido en un sector delimitado, tiene el carácter de no sectorizado o sin ámbitos delimitados, de tal forma que su transformación se producirá por desarrollo de los contenidos de la citada legislación mediante la presentación del correspondiente Plan de Actuación, Plan Parcial y la innovación del planeamiento.

2. Los parámetros mínimos para el desarrollo de sectores o ámbitos en Suelo Urbanizable Sin Sectorizar (Suble N.S.) serán los siguientes:

Usos: Todos los definidos para el Suelo Urbano y los que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

Tipologías: Todas las definidas para el Suelo Urbano y las que puedan definirse en virtud del desarrollo del Suelo Urbanizable.

Superficie mínima del ámbito o sector: Tres hectáreas (3 ha).

Edificabilidad global máxima: Será justificada en el correspondiente Plan Parcial.

1. Hasta tanto se produzca la sectorización siguiendo alguno de los procedimientos legalmente previstos, los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado (Suble-NS) tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.

2. Los Planes de Sectorización correspondientes, deberán ser sometidos al correspondiente trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. El suelo urbanizable no sectorizado no podrá ser objeto de desarrollo hasta en tanto no trascurran diez años desde la aprobación definitiva de este PGOU, y en todo caso, una vez haya sido desarrollado la totalidad del suelo urbanizable sectorizado.

C) Desarrollo:

1. En el desarrollo de esta clase de suelo se incluirá un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado ubicará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos referidos.

2. Cuando en alguno de los sectores se afecte a algún cauce, de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas y el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, se evitará su embovedado o canalización, procurando su integración de forma natural en las nuevas zonas a urbanizar.

3. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios que se deberán realizar al respecto.

4. A efectos de prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por la vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, así como a las del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. El diseño y la disposición de los sistemas locales y generales se realizará en modo de contribuir, cuando sea posible, a la separación entre la autovía y los usos residenciales.

Artículo 65. Definición y normas para el suelo no urbanizable.

1. Definición: Constituye el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) la parte del Término Municipal de Villacarrillo no incluida en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, forestal, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico, riesgos naturales o razones semejantes.

2. Subclases: Todo el Suelo No Urbanizable se clasifica como de Especial Protección (SNU-ep), distinguiéndose las siguientes subclases, que aparecen grafiadas en el correspondiente plano:

SNU-ep-A: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Parque Natural de las Sierras de Segura, Cazorla y las Villas: Puesto que todo el territorio municipal ubicado en el Parque Natural se encuentra dentro de las Áreas de Interés Ecológico Forestal (Grado de Protección B), con respecto a los usos compatibles e incompatibles, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 192 del P.O.R.N.

Usos compatibles.

1. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación, se consideran compatibles en este tipo de áreas los siguientes usos y actividades:

a) Los aprovechamientos forestales y ganaderos que no comporten degradación de las condiciones naturales del meio y que se ejecuten con arreglo a los Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos de los respectivos montes aprobados por la Consejería de Medio Ambiente de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

b) Las labores selvícolas de conservación y regeneración de las formaciones forestales, incluyendo la realización de claras y repoblaciones de enriquecimiento de las formaciones forestales de coníferas con quercíneas y otras especies frondosas, así como medidas destinadas a la regeneración natural de estas formaciones.

c) Los aprovechamientos agrícolas en huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales.

d) La implantación de cercas, vallados, abrevaderos e instalaciones para el manejo del ganado.

e) La realización de áreas cortafuegos y otras infraestructuras preventivas contraincendios.

f) Los aprovechamientos cinegéticos, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza; en el Decreto 506/1971, de 25 de marzo, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley de Caza; en la Orden de 25 de junio de 1991, por la que se dictan normas sobre la regulación de la Caza en Andalucía y demás legislación vigente y siempre que no entren en contradicción con otras limitaciones específicas.

g) El acondicionamiento de viviendas y edificaciones rurales para actividades de uso público y de alojamiento turístico, siempre que no comporte la apertura de nuevas vías de acceso. Las edificaciones de nueva planta para actividades de uso público únicamente se permitirán cuando no existan edificaciones previas que puedan servir de acogida.

h) La construcción de edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones forestales y ganaderas.

i) Las actividades didáctico-recreativas y las instalaciones necesarias de acuerdo con el Programa de Uso Público del Parque.

j) Las adecuaciones recreativas sobre márgenes de carreteras.

k) Las actuaciones infraestructurales y las edificaciones de interés público se considerarán permisibles únicamente cuando su ubicación resulte ineludible y no pueda satisfacerse

en las categorías de menor grado de protección establecidas por este Plan.

Usos incompatibles.

2. Se consideran incompatibles dentro de estos espacios los siguientes usos y actividades:

a) Las talas o roturaciones que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.

b) La eliminación de los reductos de vegetación natural, en especial de quercíneas, de vegetación riparia y otras formaciones y su sustitución por especies de crecimiento rápido.

c) Las obras que conlleven desmontes, rellenos, explanaciones, etc. y supongan alteración del perfil natural del terreno, salvo informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

d) La apertura de nuevas canteras con fines de explotación comercial, salvo la habilitación de zonas de extracción para el acondicionamiento de carreteras.

e) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

f) La apertura de nuevos caminos, salvo los destinados a favorecer los aprovechamientos primarios de los montes, a fines contra incendios y actividades de uso público.

g) La realización de cualquier actividad que interfiera o altere la red de drenaje, salvo las obras destinadas a la protección hidrológica.

h) Cualquier actividad potencialmente generadora de vertidos.

i) La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a las explotaciones agropecuarias.

3. Las áreas de cultivo en pequeñas fincas particulares situadas en el interior de terrenos forestales podrán continuar con su actividad como áreas agrícolas siempre que no contradigan las normas específicas de estas áreas.

4. Las áreas de cultivo como consecuencia de la roturación ilegal de montes públicos, tendrán la consideración de terrenos forestales o áreas de recuperación del uso forestal, de acuerdo con los objetivos que a continuación se señalan para estas zonas.

a) Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y pequeñas construcciones de tipo efímero (quioscos, terrazas, etc.) de interés municipal.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

Superficie: no superará los 25 $m^2$.

Altura máxima: tres (3) metros.

Condiciones estéticas:

• La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente inferior al 40%.

• Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

Retranqueo: mínimo de quince (15) metros de los linderos con fincas colindantes.

b) Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Parcela mínima: Para las explotaciones forestales será de 10 ha, para explotaciones agrícolas de secano y/o regadío, será de 2 ha y en las huertas de 0,5 ha.

Retranqueo: a linderos 25 m.

Distancia mínima a cualquier otra edificación, exceptuadas las del punto anterior, será de cien (100) metros si alguna de ellas es destinada a vivienda y de ochenta (80) metros para el resto.

Edificabilidad: 0,05 $m^2/m^2$.

Altura máxima: Dos plantas (máximo 6 m a alero).Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

Condiciones estéticas:

• Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

• La cubierta se resolverá a una, dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente inferior al 40%.

c) Edificaciones destinadas a acoger actividades de Uso Público.

1. Las necesidades de acogida para las actividades de uso público y de gestión del Parque Natural deberán satisfacerse, preferentemente, mediante el aprovechamiento de edificaciones del medio urbano o rural ya existentes, autorizándose las de nueva planta cuando requieran ineludiblemente su localización en zonas donde no existiesen otras que permitan su adecuación.

2. Se considerarán edificios preferentes para la implantación de los equipamientos de uso público las edificaciones tradicionales o representativas de la arquitectura popular del Parque Natural, cuya rehabilitación deberá realizarse con carácter ejemplarizante procurando con el mayor rigor posible la conservación de sus características originales.

d) Establecimientos hoteleros y de restauración.

1. La implantación de establecimientos hoteleros y de carácter turístico, en general, deberá realizarse en suelo urbano y urbanizable de los núcleos urbanos y núcleos menores de población del Parque Natural.

2. En el medio rural y en suelo no urbanizable, estos establecimientos sólo se permitirán mediante la rehabilitación de edificaciones previamente existentes (casas rurales o forestales, cortijos, molinos, etc.), de acuerdo con las condiciones sobre rehabilitación establecidas en el P.O.R.N., y las características constructivas tradicionales de la zona, así como con las normas de protección pertinentes en el caso de edificios catalogados o protegidos, de acuerdo con la normativa ambiental y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Las características constructivas y de los materiales a emplear se adecuarán a las normas generales establecidas en el P.O.R.N. para las edificaciones en suelo no urbanizable, quedando prohibida la construcción de edificaciones con tipologías características de las zonas urbanas. Las áreas de aparcamiento deberán acondicionarse con materiales rústicos.

4. Será requisito indispensable para la autorización del proyecto que se aporten medidas para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales, al objeto de evitar vertidos a los cauces.

5. Cuando se trate de establecimientos hoteleros, la tramitación del proyecto requerirá en suelo no urbanizable su declaración de interés público.

6. Con la finalidad de fomentar el desarrollo turístico en aquellas áreas del Parque infradotadas, la Consejería de Medio Ambiente podrá acondicionar como establecimientos turísticos las casas forestales que reúnan condiciones y conceder el servicio para su explotación privada, con arreglo a las normas establecidas para la concesión de servicios de uso público.

7. Para facilitar el desarrollo de la oferta complementaria, incluyéndose en la misma la vivienda eventual ligada a la explotación, se podrá autorizar la construcción de instalaciones cuya superficie máxima construida no podrá exceder del 35% de la superficie construida del establecimiento, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Las nuevas instalaciones tendrán un máximo de una altura, equivalente a dos plantas, y constituirán una unidad continua con las existentes, salvo aquellas actividades que, por sus características, deban tener una ubicación separada.

b) La nueva actividad que se soporte en estas instalaciones deberá estar ligada y ser complementaria a la actividad principal del establecimiento.

c) En el proyecto deberá incluirse, en caso de no poseerlo, el control de vertidos y la adecuación de fachadas.

8. En el corredor del Tranco, y para aquellos equipamientos turísticos que no lo hayan realizado en la fecha de entrada en vigor del presente Plan, se permitirá la remodelación de los mismos siempre que sea una unidad continua con los existentes, no superen el 50% de la obra original e incluya, entre sus objetivos, la mejora de fachadas y el control de vertidos, considerando como volumen de referencia el existente a la fecha de declaración del Parque Natural.

e) Alojamiento en casas rurales.

1. Con objeto de favorecer la obtención de ingresos complementarios a las rentas agrarias, se potenciará la rehabilitación de viviendas rurales para alojamiento bajo las modalidades de turismo rural o agroturismo.

2. Dichos alojamientos deberán ajustarse a las normas establecidas en el Decreto 94/1995, de 4 de abril, sobre ordenación de los alojamientos en casas rurales, y restante normativa sectorial aplicable.

3. No se permitirá la utilización con dichos fines de viviendas del medio rural que estén declaradas fuera de ordenación o en situación urbanística ilegal por el planeamiento, así como las viviendas que no reproduzcan la arquitectura tradicional de la zona.

4. La Consejería de Medio Ambiente coordinará sus acciones con los demás organismos competentes en la materia al objeto de facilitar la tramitación de autorizaciones y las posibles ayudas que puedan destinarse con este fin, a las viviendas que reúnan los requisitos anteriores, así como en el control de irregularidades.

f) Establecimientos para el alojamiento sin ánimo de lucro

1. Los establecimientos de alojamiento sin ánimo de lucro, tales como albergues juveniles y otras instalaciones similares dependientes de la Administración Autonómica con la finalidad de favorecer las actividades recreativas y extraescolares en contacto con la naturaleza, requerirán su declaración de interés público, al que estarán destinados, y sólo podrán implantarse en edificaciones ya existentes, no permitiéndose las de nueva planta.

2. Estos establecimientos deberán garantizar los requisitos básicos legales en cuanto a seguridad, higiene de los edificios destinados a servicios públicos y se deberán ajustar a la normativa sectorial que en su momento se apruebe.

3. La Consejería de Medio Ambiente instará a la Consejería de Turismo y Deporte a que garantice, a través de los medios a su alcance, que en estos establecimientos no se ejerzan actividades turísticas.

g) Campamentos de turismo y campamentos juveniles

1. La instalación de nuevos campamentos de turismo de iniciativa pública o privada y en cualquiera de sus modalidades podrá realizarse en aquellas áreas donde no esté específicamente prohibido por las normas particulares de este Plan, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 154/1987, de 3 de junio, sobre Ordenación y Clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía y demás normativa vigente para este tipo de establecimientos.

2. No se otorgarán nuevas autorizaciones para la instalación de campamentos de turismo en las siguientes áreas del Parque Natural:

a) En las zonas de policía de 100 m de los cauces públicos.

b) En los perímetros de protección de los enclaves de interés paisajístico y elementos paisajísticos singulares definidos en el PORN.

3. Excepcionalmente, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la sustitución paulatina de parcelas de acampada por cabañas desmontables de madera, de una planta, no pudiendo exceder el número de aquéllas del 25% de las parcelas de acampada autorizadas, ni la superficie de las cabañas podrá superar los 30 m$^2$ por parcela, debiendo contemplarse, en caso de no poseerlo, el control de vertidos.

h) Áreas de acampada.

1. Con objeto de cubrir las necesidades de acampada del Parque Natural, la Consejería de Medio Ambiente podrá acondicionar otras áreas, localizándolas preferentemente en algunas de las actuales áreas recreativas o en zonas de escaso interés ambiental.

2. Las áreas de acampada no se podrán ubicar en ninguna de las áreas prohibidas anteriormente para la implantación de campamentos de turismo.

i) Áreas recreativas.

1. La localización de nuevas áreas recreativas deberá establecerse en zonas inmediatas a la red de carreteras, desestimándose su localización en las proximidades de áreas de alto valor ecológico o de elementos paisajísticos singulares.

2. La Consejería de Medio Ambiente podrá acordar el cierre temporal o la clausura de algunas de estas instalaciones, por razones de conservación, excesiva presión de los visitantes o situaciones excepcionales de riesgo que así lo aconsejen. En caso de clausura será conveniente optar por la búsqueda de otros emplazamientos alternativos.

j) Estaciones de servicio o gasolineras.

1. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar nuevas gasolineras en las proximidades de los núcleos de población que carezcan de este servicio, situándose preferentemente en las intersecciones de las carreteras perimetrales del Parque Natural.

2. La Consejería de Medio Ambiente, a la hora de autorizar la instalación de nuevas gasolineras, podrá solicitar a los promotores la redacción y presentación de los informes necesarios y la asunción de aquellas medidas que aseguren la ausencia de impacto negativo sobre los recursos.

3. Todas las instalaciones deberán adoptar medidas de integración en el medio, restringiendo el empleo de colores fuertes que contrasten con los tonos dominantes en el entorno paisajístico o urbano donde se pretendan ubicar. Únicamente se permitirán las instalaciones básicas necesarias para el suministro de carburantes, oficinas y servicios.

k) Edificaciones preexistentes.

De conformidad con lo establecido en el art. 14.4 del P.O.R.N., del Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas, se autoriza la rehabilitación de las viviendas abandonadas cuando vallan destinadas al servicio de las explotaciones y a otras actividades declaradas compatibles. A los efectos de este Plan, se permitirá la rehabilitación de aquellas edificaciones que conserven al menos el 25 por ciento de su estructura . En todo caso deberá respetarse la estructura y tipología constructiva tradicional y , salvo causa justificada, la autorización no dará derecho a ampliar la superficie construida. Se exime para este tipo de edificaciones el cumplimiento de la separción a linderos.

SNU-ep-B: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Agrícola y Zona Preparque:

Coincide con el suelo de uso agrícola que muestra alto valor agrícola, forestal, hortícola y merecedor del mantenimiento y protección respecto a los procesos urbanos. Coincide con gran parte de las zonas este y sur del municipio.

Los usos permitidos son los definidos en el artículo 16 de la Ley del Suelo vigente para Andalucía.

Es común a esta subclase de S.N.U. la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, por lo que se fijan los siguientes criterios de protección:

Es uso compatible la actividad agropecuaria, siempre que no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés. Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efectos de la No formación de Núcleo de Población y en función del uso y destino de las mismas serán las de los siguientes epígrafes.

Se permitirán las edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicios, con edificabilidad máxima de 0,01 $m^2/m^2$ y en parcela mínima de 10.000 $m^2$ en secano y de 5.000 $m^2$ en regadío, retranqueandose cinco (5) metros de los linderos y con altura máxima de tres (3) metros. Las mismas deberán usar materiales para adaptarse estéticamente al entorno en que se enclavan. No se podrá realizar más de una edificación por finca registral y su distancia mínima a suelo urbano será de mil (1000) metros.

Se permitirán edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias en parcela mínima de 20.000 $m^2$, y con edificabilidad de 0.01 $m^2/m^2$. Las mismas se retranquearán de los linderos veinticinco metros y deberán guardar como mínimo cincuenta metros de distancia a edificaciones de otra explotación, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza. La altura máxima permitida será de seis metros, aunque se permitirá aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente. Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno. La distancia al suelo urbano será de mil (1000) metros y a cursos de agua cien (100) metros.

Las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad pecuaria se podrán realizar sobre parcela mínima de 5.000 $m^2$, con edificabilidad de 0.2 $m^2/m^2$ El retranqueo a linderos será de veinticinco metros, debiendo distanciarse de cualquier otra edificación un mínimo de quinientos metros, exceptuándose las destinadas a almacenamiento de aperos de labranza. La altura máxima permitida será de seis metros, aunque se permitirá aquellas instalaciones que superen la misma pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad, siempre y cuando se justifiquen adecuadamente. Los materiales a usar deberán garantizar su adecuación al entorno. La distancia al suelo urbano será de mil (1000) metros y a cursos de agua cien (100) metros.

Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo turístico, de acuerdo al trámite establecido en el artículo 16.3.20. de la Ley del Suelo vigente en Andalucía, en parcela mínima de 3 Has. y edificabilidad de 0,1 $m^2/m^2$, y con altura máxima de siete metros (dos plantas), realizadas con materiales que adecuen su adaptación al entorno. Las mismas se retranquearán de los linderos diez metros, y deberán estar distanciadas de cualquier otra edificación exterior a la parcela veinte metros, quedando exceptuadas las destinadas a almacenamiento o complementarias del complejo turístico: garaje, piscina cubierta u otros.

En SNU-epB, de acuerdo con el art. 16.3 de la Ley del Suelo vigente para Andalucía, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo. La parcela mínima sobre las que podrán realizarse será de 2.500 $m^2$, con edificabilidad de 0,25 $m^2/m^2$, y altura máxima de siete metros (dos plantas), aunque se podrá superar debiéndose justificar adecuadamente; se retranquearán de linderos 10 m.

Cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. de uso de equipamiento público o privado al servicio de la comunidad, deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas al desarrollo turístico, pudiendo dejarse de cumplir las limitaciones referentes a retranqueos a linderos y parcela mínima, previa declaración de interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en su caso de los órganos competentes en la materia de que se trate.

Zona Preparque: Dentro de esta subclase de suelo (SNU-ep-B), en la zona así delimitada como tal y definida en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, colindante con el Parque Natural de las Sierras de Segura, Cazorla y las Villas, en el que existen pendientes superiores al veinte por ciento (20%) y vegetación natural o de carácter forestal. En esta zona se prohíbe la alteración los hábitats naturales existentes. Cualquier actuación estará sometida al trámite de prevención ambiental que corresponda. Así mismo, en esta zona queda expresamente prohibida la implantación de actividades industriales de cualquier tipo.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 $m^2$ o a un volumen superior a 5.000 $m^3$ deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

SNU-ep-C: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Biótico P.E.P.M.F.:

Se corresponde con la zona RA-1, Complejo Ribereño de interés Ambiental del Guadalimar, declarada en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (Orden de 7 de julio de 1986).

Queda prohibido cualquier tipo de actuación y/o intervención que pueda suponer una modificación del medio que comporte degradación del ecosistema, por lo que solo se permiten los trabajos de plantación, poda y otras labores destinadas a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger, así como los encaminados a la regeneración del bosque mediterráneo, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Los nuevos caminos o sendas precisos para usos del S.N.U., tendrán al menos cuatro (4) metros de anchura.

Dadas las especiales características de este tipo de suelo, no se permite en él ningún tipo de edificación o instalación.

Todas las actividades necesitarán necesidad de requerir autorización del órgano competente en materia medioambiental, además de la oportuna licencia municipal de obras, para cualquier actuación desarrollada en estas superficies, por ser en su mayoría terrenos forestales, en aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y/o afectar a la flora y fauna protegida por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestres de Andalucía.

Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

Deberá figurar expresamente que deberán contar con autorización de vertido si los generan y estos no se efectúan al alcantarillado municipal y de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

• Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

• Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

• Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

SNU-ep-D: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Márgenes de Carreteras y otras Vías de Comunicación:

Comprenden la superficie en contacto con las carreteras y otras vías de comunicación, de ancho variable según su importancia y que tienen por objeto la defensa de las mismas y de sus futuras ampliaciones y/o rectificaciones. Así como la red de caminos de funcionalidad agrícola y de titularidad municipal o autonómica generalmente, grafiada en el PGMO: Caminos asfaltados, Caminos de tierra y la Antigua Vía de FF.CC. Baeza-Utiel.

Como regla general cualquier tipo de obra que se acometa a lo largo de las márgenes de las carreteras que discurren por el Término Municipal deberá atenerse a lo establecido por el Organismo competente, especialmente en lo referente a lo dispuesto en cuanto a zonas de dominio público, servidumbre y afección y a la línea de edificación.

Se establece una zona de protección a ambos lados de todas y cada una de las vías de comunicación del Término Municipal de Villacarrillo, de dos (2) metros de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo, ni tampoco se permite ningún tipo de plantación exceptuando a las de aquellas especies de carácter autóctono.

Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento lo declare de manifiesta utilidad pública e interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

Los cercados de predios se retranquearán del borde legal de las vías de comunicación tres (3) metros y las construcciones, lo dispuesto en la legislación específica, en su defecto en la establecida por las presentes Normas y, en el caso en que no aparezca definida, la distancia mínima será la anterior. La distancia indicada se considera mínima y sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de rango superior.

SNU-ep-E: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Dotacional:

Suelo previsto para futuras o existentes Dotaciones de Infraestructuras o servicios públicos necesarios para el municipio, y que deban enclavarse por sus características en esta clase de suelo (EDAR, Telecomunicación, Depósitos de agua potable, estaciones de medición, vertederos controlados, etc.), no procediendo ningún otro tipo de instalación que no se encamine a los servicios referidos.

Las condiciones de edificación y de sus instalaciones serán las propias y necesarias de este tipo dotacional.

SNU-ep R): Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Márgenes de Ríos y Arroyos.

En el caso concreto del río Guadalquivir y Aguascebas se establece una zona de protección que se corresponde con la grafiada en el plano y en el resto de los cauces de 50 m., en la que su uso primordial será agrícola y el de repoblación para fijación de márgenes, exceptuándose de esta restricción las instalaciones unidas a la explotación de recursos naturales, que deberán ser aprobadas por los organismos competentes, en especial la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como organismo de cuencaEn esta clase de suelo no se permite el vertido de aguas residuales a ningún cauce aunque temporalmente esté seco, ni aún previamente depuradas.

Se estará además en lo recogido en Norma 4 relativa a cauces, riberas y márgenes, del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

Cualquier vertido a cauces o zonas de dominio público e hidráulico precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Igualmente cualquier construcción en la zona de policía de cauces públicos precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Todas las actividades necesitarán necesidad de requerir autorización del órgano competente en materia medioambiental, además de la oportuna licencia municipal de obras, para cualquier actuación desarrollada en estas superficies, por ser en su mayoría terrenos forestales, en aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, y/o afectar a la flora y fauna protegida por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestres de Andalucía.

Toda edificación dedicada a vivienda y/o refugio definitivo, parcial o temporal, deberá ubicarse fuera de zona inundable para periodos de retorno de 500 años.

Deberá figurar expresamente que deberán contar con autorización de vertido si los generan y estos no se efectúan al alcantarillado municipal y de reconocimiento de derecho a aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc), si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

• Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

• Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

• Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Para facilitar el acceso de los peces a los distintos tramos de los cursos de aguas, se dotará a las nuevas infraestructuras situadas en las aguas continentales de escalas, pasos o dispositivos de franqueo o, en su defecto, se adoptarán medidas sustitutivas que contribuyan a neutralizar su efecto nocivo. Con la misma finalidad, deberán ser objeto de demolición aquellos obstáculos artificiales en desuso.

Para impedir la muerte de peces, en toda obra de toma de agua, a la entrada de los cauces o canales de derivación y a la salida de los mismos, así como en los canales de vertido a cauces, los titulares o concesionarios del aprovechamiento hidráulico o de las instalaciones afectadas deberán colocar y mantener en perfecto estado de conservación y funciona-

miento compuertas, rejillas y accesorios que impidan el paso de los peces a los cursos de derivación.

SNU-ep-VP: Suelo No Urbanizable de Especial Protección-Subclase Vías Pecuarias:

Forma parte del sistema general de comunicaciones en el territorio, red que queda protegida por el PGOU de actuaciones en su entorno. Se corresponde con la red grafiada de vías pecuarias que discurren por el termino municipal de Villacarrillo.

De estas nos encontramos y quedan grafiadas en planos las siguientes:

1. Cañada Real, con anchura de 75,22 metros.
2. Vereda del Condado de la Sierra, con anchura de 20,89 metros.
3. Vereda del Vado Cabrahigos, con anchura de 20,89 metros.
4. Colada de la Cuesta Blanca al Vado, con anchura de 6,00 metros.

Las vías pecuarias tienen carácter de bienes de dominio público de la Comunidad autónoma de Andalucía de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias así como la consideración de las mismas como suelo no urbanizable de especial protección según se establece en el art. 39.1 del Reglamento de vías pecuarias, Decreto 155/1998, sin que puedan establecerse sobre los terrenos afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y Reglamento (Uso Compatibles y Complementarios reflejados en el Título II del Reglamento).

Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización provisional de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se deberán desafectar los terrenos de vías pecuarias, que hayan adquirido la condición de suelo urbano con anterioridad al 31 de diciembre de 1999, en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y con arreglo a lo especificado en la misma (BOJA 152/1999, de 31 de diciembre).

Las vías pecuarias que atraviesan el municipio, dispondrán además de una franja de protección inedificable de diez (10) metros a ambos lados de las mismas y a lo largo de todo su recorrido, medidos desde su borde legal, en la que solo estará permitida la plantación y reforestación de la misma.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para las vías de comunicación.

La representación gráfica de las Vias Pecuarias es aproximada hasta tanto no se realice el deslinde de las mismas.

3. Normas de aplicación general para el S.N.U.

A) A efectos urbanísticos, el S.N.U. carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas puedan establecerse sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico propio de su explotación.

B) Los criterios de actuación en las diferentes zonas de S.N.U. citadas se basan en la posibilidad de intervención sin menoscabo de la protección requerida para cada una, pero que en todo caso no dejen frustradas las posibilidades de desarrollo económico, rural, agrícola, turístico, etc. del territorio.

La previsión de usos alternativos como industrias agrícolas, industrias y usos comerciales necesarios de implantarse en medio rural, campamentos, hostelería, usos de interés social en este tipo de suelo queda controlada por el Ayuntamiento de forma ajustada.

C) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaran adecuadas con aquéllos y previa resolución del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento.

D) Si un suceso natural o provocado originase la degradación de los valores de un terreno de cualquiera de las categorías del S.N.U., dichas circunstancias no serán motivo para modificar su cualificación, sino que deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para recuperar sus valores originales.

E) En el S.N.U. de especial protección, será de aplicación el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión. por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados, para cualquier proyecto de línea eléctrica que discurra por el esta clase de suelo.

F) Queda prohibida la formación de núcleo de población. Se considera núcleo de población dentro del Suelo No Urbanizable todo asentamiento residencial que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios diferenciados, aunque estos servicios no tengan las características exigidas en las áreas con destino urbano.

Tendrá la consideración de aislada y se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación que se pretenda construir cumpla las tres condiciones siguientes:

a) Se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada clase de suelo se fijan en el apartado correspondiente.

b) No existan más de dos viviendas en un círculo con radio de cien (100) metros, trazado desde el centro de la edificación prevista.

c) Se sitúe a más de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o más de doscientos cincuenta (250) metros de un anejo o núcleo de población delimitado por el PGOU.

4. Parcelaciones.

En el Suelo No Urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Estas parcelaciones, en todo caso, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en la legislación agraria, especialmente a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

De acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 4 de Noviembre de 1996, BOJA núm. 136, sobre unidades mínimas de cultivo, en ningún caso las parcelas resultantes podrán ser inferiores a veinticinco mil (25.000 m$^2$) metros cuadrados en secano y dos mil quinientos (2.500 m$^2$) metros cuadrados en regadío.

5. Usos permitidos y autorizaciones.

Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate, los destinados a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan

de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, de acuerdo y con las limitaciones y condiciones establecidas por los artículos 50.B.a) y 52 de la LOUA, y concordantes del P.O.R.N. del Parque Natural.

Para que se autoricen actividades en S.N.U. que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse la existencia o la viabilidad material, jurídica y urbanística tanto del acceso rodado a la parcela como de los distintos suministros y saneamientos que fueran necesarios para garantizar la salubridad y las condiciones higiénicas exigibles; de igual forma la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria y previa de otros órganos competentes. Para asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo, deberá justificarse que no concurren las circunstancias que puedan generar la formación de un asentamiento residencial o núcleo de población y que se determinan en la correspondiente definición del art. 5 de estas Normas Urbanísticas.

Para garantizar la debida protección ambiental queda terminantemente prohibido en todo tipo de edificación la evacuación a través de pozos ciegos.

Cualquier vertido a cauces o zonas de dominio público e hidráulico precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

Igualmente cualquier construcción en la zona de policía de cauces públicos precisará de autorización preceptiva previa del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

6. Cercado de predios.

Podrá concederse licencia para el cercado de predios en S.N.U. de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 30.3 de estas Normas.

Ordenanzas gráficas.

Contenido.

Las Ordenanzas Gráficas tienen como misión servir de «guión» al controlador de la licencia urbanística y al redactor de los proyectos para la zona denominada Centro Histórico (CH).

No se trata de un lenguaje gráfico directo de aplicar sino que sirve para «contener» ciertos parámetros de la nueva intervención arquitectónica de tal forma que se garanticen unos mínimos de adecuación al entorno edificado , con cuyas referencias está confeccionada tal normativa.

Alcance y motivación.

Como hemos referido se trata, más que de modelos de aplicación directa, de normas genéricas gráficamente expresadas en que proporciones, medidas máximas y mínimas, tipologías básicas de modulación, materiales prohibidos, colores, contenidos básicos de terminaciones, etc. de tal forma que al diseñador de fuera de la localidad le de suficientes referentes para acertar o al menos para no errar en elementos de raigambre de Villacarrillo, que de otra forma quedaría desintegrados y sin identidad local.

No puede tacharse la propuesta de rigidizadora ni molesta al arquitecto ya que supone un fácil y sencillo guión de lo que « no se puede hacer» más de lo que debe hacerse.

Elementos definidos.

Se proponen gráficamente propuestas de fachadas de dos y tres plantas, con alternativas de puerta cochera o no, de planta última tipo cámara o sin ella, de tipologías populares o cultas, con recercos o no. En todo caso se trata de posibles combinaciones de todos los elementos pero guardando al menos la composición genérica: no pueden mezclarse tipos de dinteles (curvos con rectos) ; no pueden alternarse modelos de composición rígida con aleatoria (culta y popular); no pueden mezclarse tipos de rejerías; etc. , de tal forma que se elijan alternativas que cumplan los parámetros métricos propuestos.

Se divide la propuesta de Ordenanza gráfica en:

Fachadas: Culta y Popular; de dos y tres plantas; con o sin zócalos.

Cubiertas: Aleros y chimeneas.

Rejas huecos: enrasadas o voladas.

Rejas balcones: Barandas, poyetes y filigranas.

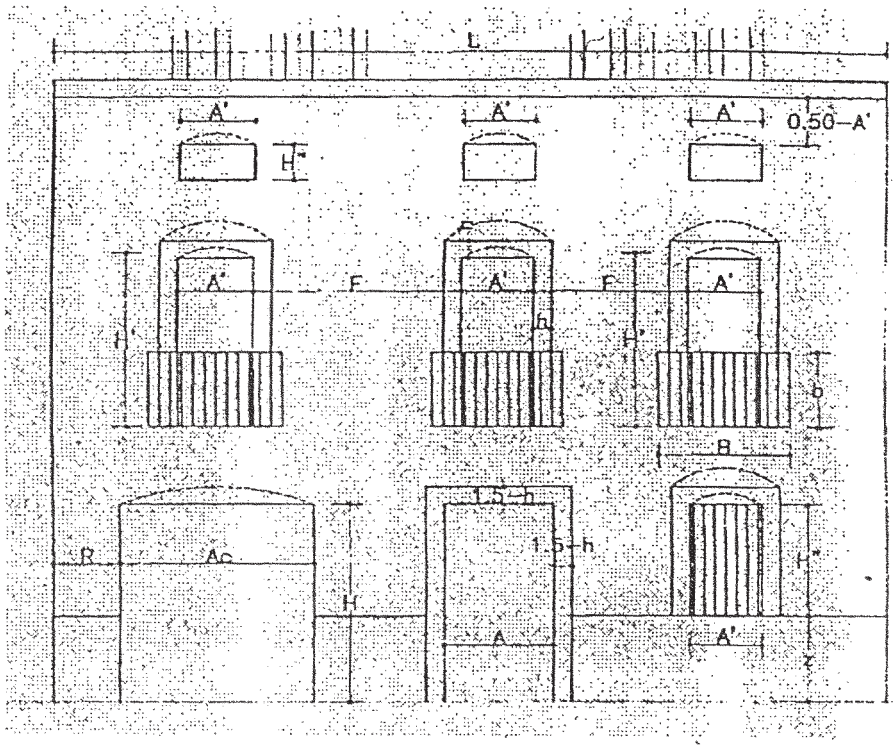
Materiales prohibidos:

- Se hace hincapié en la prohibición de colores de fachada que no sea el blanco, prohibiendo los azulejos, aplacados y chapados de piedra que no sean en zócalos de más de 10 cms. de grueso.
- Se prohíbe utilizar carpinterías de aluminio en su color, bronce, reflectantes o aceros inoxidables, de tal forma que se utilicen materiales modernos como PVC, aluminio lacado mate, madera, etc. siempre evitando las falsas imitaciones.
- Se prohíbe muy expresamente utilizar materiales encofrados o prefabricados en hormigón de cualquier color, y las llamadas piedras artificiales, tanto para poyetes de balcones, aleros, recercados, chapados, etc. y que puedan en la fachada atentar contrapureza de las formas y materiales verdaderos.
- Las rejas no pueden ser de otro material que la forja maciza tan común e innata a la localidad y comarca, prohibiéndose expresamente la «fundición» que tan desastrosos resultados está produciendo a base de modelos descontextualizados.
- Por último, se llama la atención sobre los remates de chimeneas y conductos tipo «shunt» de tal forma que se prohíben los prefabricados de hormigón, fibrocemento o similares, optando por los tradicionales remates de obra revocada o metal de diámetro superior a 25 cms. En color oscuro.

Documentación.

Se propone un repertorio gráfico adjunto que recoge todo lo dicho:

## MODELO CULTO



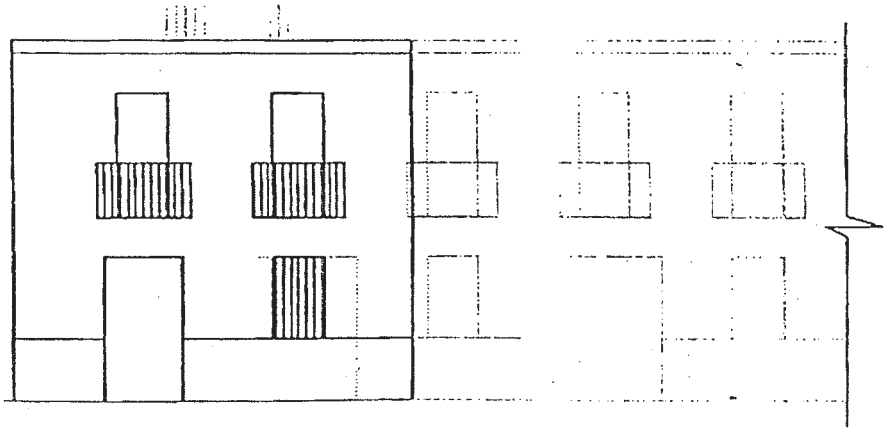

PARÁMETROS GEOMÉTRICOS: mts.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| HUECOS A EJES | 1,50 < A <2,50 | 1,00<A´<2,00 | Ac < 2,50 | H < 3 | 2,20 < H´< 2,80 |
| 2A´<F<4A´ | H´´= H´ | H´´/ A´= 1,5 | 0,20<h<0,50 | 0,80<b<1,20 | B = 2 A´ B < 2,50 |
| H´/ A´= 2 | 1,00<z<1,50 | 0,50<R<1,50 | L < 20 | Suma A´< L/2 | Proporción Vano/Macizo < 2 = |

PARÁMETROS SOBRE MATERIALES A EMPLEAR:

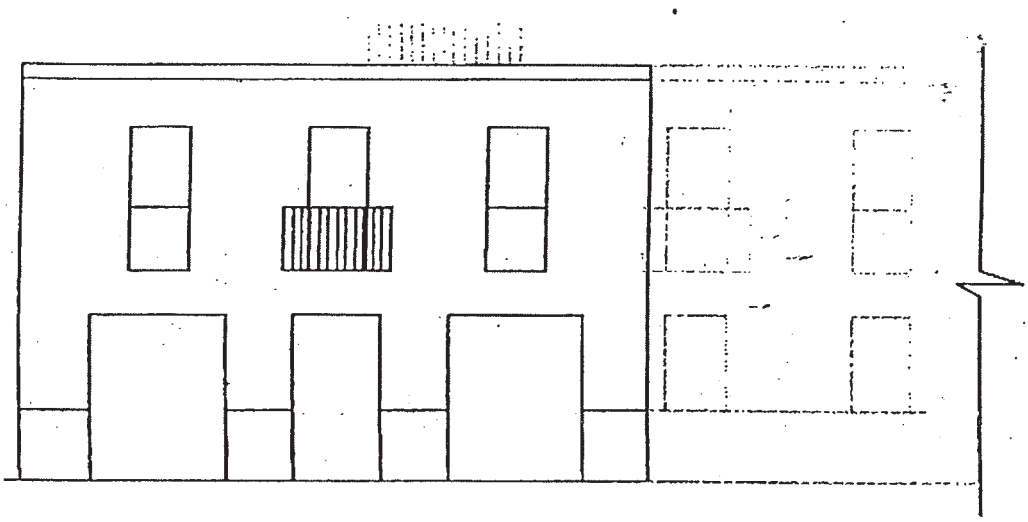
- ☐ CUBIERTA DE TEJA ÁRABE CURVA
- ☐ CANALONES Y BAJANTES DE CINC O CHAPA
- ☐ ALERO DE PIEDRA MACIZA O LADRILLO MACIZO TEJAR
- ☐ ACABADOS DE FACHADA ENFOSCADOS, SILLERÍA PIEDRA > 10 CMS. Ó LADRILLO VISTO A TESTA
- ☐ DINTELES ARCO REBAJADO O RECTOS
- ☐ RECERCADOS DE HUECOS DE OBRAS REVESTIDA, LADRILLO VISTO A SARDINEL O SILLERÍA > 10 CMS.
- ☐ CARPINTERÍAS PROHIBIDAS: ALUMINIO NO LACADO E IMITACIONES FALSAS DE MATERIALES NOBLES
- ☐ REJERÍAS DE BALCONES Y HUECOS EN FORJA MÁCIZA CON O SIN FILIGRANA - PROHIBIDA LA FUNDICIÓN
- ☐ ZÓCALO DE SILLERÍA > 10 CMS. U OBRA REVOCADA.
- ☐ FACHADA: SILLERÍA Y MAMPOSTERÍA COCERTADA10 CMS., PINTADA COLOR TIERRAS Ó BLANCO.
- ☐ PERSIANAS: ENRROLLABLES DE MADERA O FRAILEROS
- ☐ CHIMENEAS DE OBRA O LADRILLO VISTO MACIZO

**Posible Variante del modelo culto**

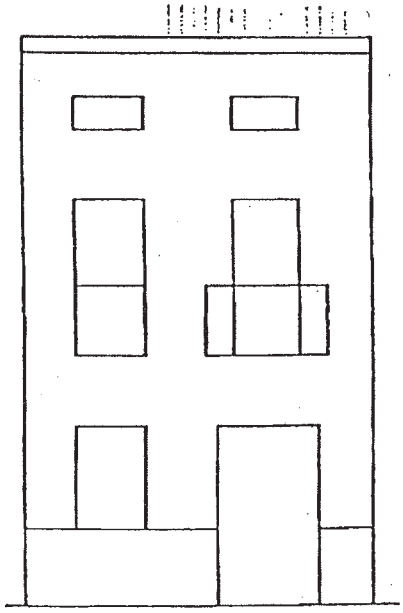


Orden de cinco huecos y opciones de puertas cocheras y comerciales

**Posible Variante del modelo culto**

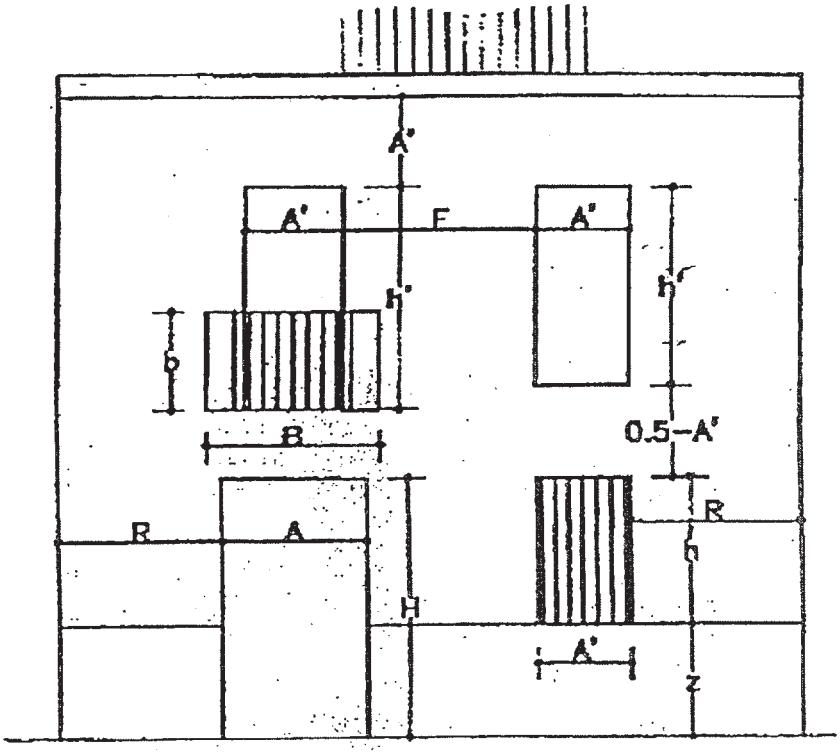


Orden de cinco huecos o más y opciones de puertas cocheras y comerciales



EN GENERAL SE ADMITEN LAS MÚLTIPLES VARIANTES POSIBLES COMBINANDO LOS MODELOS ESBOZADOS PERO CUMPLIENDO LO PRESCRITO

## MODELO POPULAR



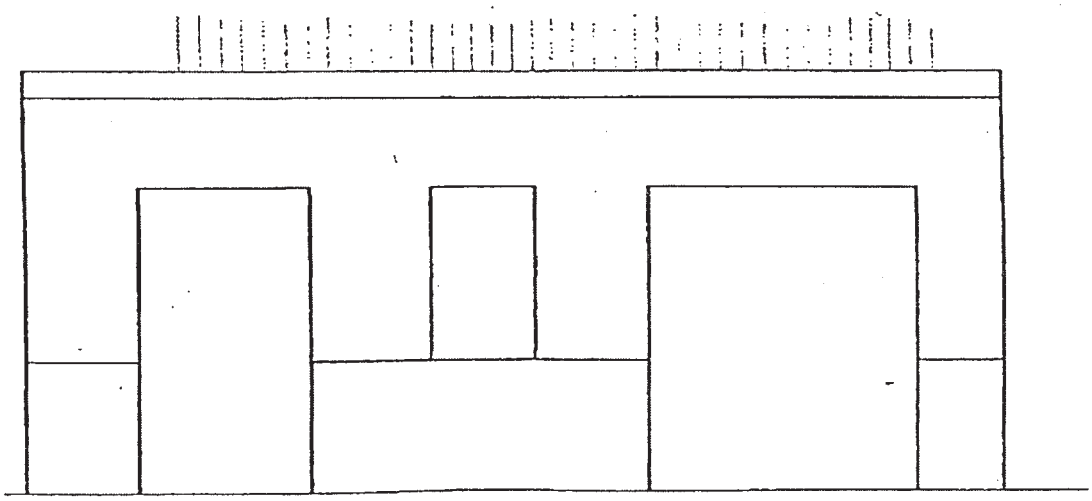

PARÁMETROS GEOMÉTRICOS: mts.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL MENOS A EJE EL ACCESO Y SUS HUECOS SUPERIORES | 1,00 < A <1,50 | 1,00<A'<1,50 | 0,80<b<1,20 | 2,30 < H< 3,00 |
| 2A'<F<4A' | h / A'= 1,50 | h'/A' '= 2,00 | B = 2 A'<br>B < 2,50 | Relación proporción Vano/Macizo < 1,50 = |
| H/ A= 1,50 | 1,00<z<1,50 | 0,50<R<1,50 | Suma A'< L/2 | |

PARÁMETROS SOBRE MATERIALES A EMPLEAR:

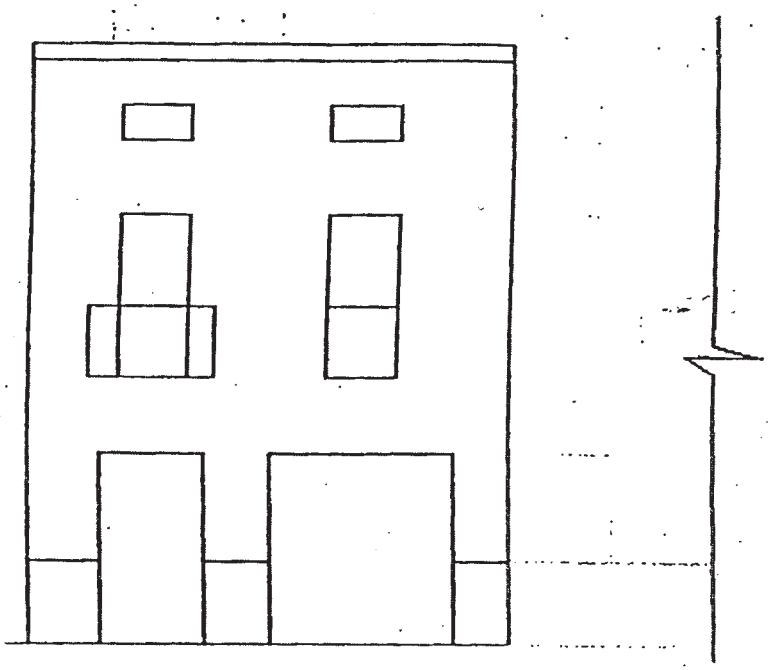
- ☐ CUBIERTA DE TEJA ÁRABE CURVA
- ☐ CANALONES Y BAJANTES DE CINC O CHAPA
- ☐ ALERO DE LADRILLO MACIZO TEJAR 2 0 3 HILADAS
- ☐ ACABADOS DE FACHADA EN LADRILLO VISTO A TESTA
- ☐ DINTELES RECTOS
- ☐ RECERCADOS PROHIBIDOS
- ☐ CARPINTERÍAS PROHIBIDAS: ALUMINIO NO LACADO E IMITACIONES FALSAS DE MATERIALES NOBLES
- ☐ PUERTA DE ACCESO DE MADERA
- ☐ REJERÍAS DE BALCONES Y HUECOS EN FORJA MACIZA SIN FILIGRANA - PROHIBIDA LA FUNDICIÓN
- ☐ ZÓCALO DE OBRA REVOCADA.
- ☐ FACHADA DE LADRILLO A TESTA MACIZO DE TEJAR
- ☐ FACHADAS : COL BLANCO.
- ☐ PERSIANAS: ENRROLLABLES DE MADERA. PROHIBIDAS DE PLÁSTICO
- ☐ CHIMENEAS DE OBRA

**Posible Variante del modelo popular**



Una sola planta y tres órdenes de huecos con puerta cochera

**Posible Variante del modelo popular**



Dos plantas+cámara de dos o tres órdenes con hueco para puerta cochera

EN GENERAL SE ADMITEN LAS MÚLTIPLES VARIANTES POSIBLES COMBINANDO LOS MODELOS ESBOZADOS PERO CUMPLIENDO LO PRESCRITO

**NORMAS COMUNES A AMBOS MODELOS (Culto y Popular) PARA APERTURA DE PUERTAS COCHERAS DE Y DE COMERCIOS-ALMACENES**

- ANCHURA (Ac) MENOR A 2,50 M.
- ALTURA (H) MENOR DEL DINTEL DEL HUECO QUE NO SEA ACCESO, Y SIEMPRE MENOR A 3,00 M
- RECERCADOS IGUAL AL RESTO DE LOS DE LA FACHADA
- COMPOSICIÓN A EJES DE ALGÚN HUECO
- DISTANCIA AL LINDERO MAYOR DE 0,50 M.
- DINTEL CURVO O RECTO SEGÚN RESTO DE FACHADA

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y sus Áreas de reparto y Aprovechamiento Medio.

Tabla comparativa resumen-uso residencial

| UNIDAD EJECUCION | SUPERFICIE M² | AREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO | Nº-MAX-VIVIENDAS | DENSIDAD VIV./HA |
|---|---|---|---|---|---|
| UE-SU-1/E- Área Reforma Interior | 20.545 | AR-SU-UE-A.R.I.-1 | 1,22 | 156 | 76 |
| UE-SU-2/RU | 24.916 | AR-SU-UE-2 | 0,86 | 152 | 61 |
| UE-SU-4/E- Área Reforma Interior | 7.620 | AR-SU-UE-A.R.I.-4 | 1,30 | 60 | 79 |
| UE-SU-5/RU-IA | 72.366 | AR-SU-UE-5 | 0,89 | 405 | 56 |
| UE-SU-6/RU | 30.390 | AR-SU-UE-6 | 0,89 | 188 | 62 |
| UE-SU-7/RU | 20.043 | AR-SU-UE-7 | 0,86 | 116 | 58 |
| TOTAL Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCION | | | | 1.077 | |

Tabla comparativa resumen-uso industrial.

| UNIDAD EJECUCION | SUPERFICIE M² | AREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---|---|---|---|
| UE-SU-3/I-IE | 33.289 | AR-SU-UE- -3/I/IE | 0.70 |
| UE-SU-8/I-IE | 61.379 | AR-SU-UE-8-I/IE | 0.70 |

Nota sobre medición de superficie.

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de unidades ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución-Área de Reforma Interior UE-A.R.I.--SU-1/E , que constituye el rea de Reparto número AR-SU-UE-A.R.I.-1, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-1/E | | Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 156 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF. M²/M² | EDIF.TOTAL M² |
| RESIDENCIAL ENSANCHE (E) VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - III PLANTAS | 2.695 | 2,8 | 7.546 |
| RESIDENCIAL ENSANCHE (E) - III PLANTAS | 6.290 | 2,8 | 17.612 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 3.620 | 2,8 * | 0 |
| ZONAS VERDES | 2.010 | - | - |
| VIARIO | 5.930 | - | - |
| TOTALES | 20.545 | - | 25.158 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 1,22<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 76 Viv/ha < 100 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-A.R.I.-1 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-A.R.I.-1.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-A.R.I.-1 | RESIDENCIAL (E) | 8.985 | 2,8 | 25.158 | 1 | 25.150 | 1,22 |
| | E. PÚBLICO | 3.620 | | 0 | - | - | |
| | ZONAS VERDES | 2.010 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 5.930 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 20.545 | - | | | 25.150 | 1,22 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-2/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-2, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-2/RU | | Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 152 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)<br>VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS | 3.580 | 1,8 | 6.444 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS | 8.355 | 1,8 | 15.039 |
| ZONAS VERDES | 2.516 | - | - |
| VIARIO | 10.465 | - | - |
| TOTALES | 24.916 | - | 21.483 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,86<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 61viv/ha < 75 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-2/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-2.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-2 | RESIDENCIAL (RU) | 11.935 | 1,8 | 21.483 | 1 | 21.483 | 0,86 |
| | ZONAS VERDES | 2.516 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 10.465 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 24.916 | - | | | 21.483 | 0,86 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-3/I-IE , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-3/I-IE, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-3/I-IE | | | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| INDUSTRIAL (I) | 20.255 | 1 | 20.255 |
| INDUSTRIA-ESCAPARATE (IE) | 2.990 | 1 | 2.990 |
| ZONAS VERDES | 3.578 | - | - |
| VIARIO | 6.466 | - | - |
| TOTALES | 33.289 | - | 23.245 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,70 | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-3/I-IE cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-3/I-IE.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-3 | INDUSTRIAL (I)-(IE) | 23.245 | 1 | 23.245 | 1 | 23.245 | 0,7 |
| | ZONAS VERDES | 3.578 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 6.466 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 33.289 | - | | | 23.245 | 0,7 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución-Área de Reforma Interior UE-A.R.I.-SU-4/E , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-A.R.I.-4, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-4/E | | Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 60 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| RESIDENCIAL ENSANCHE (E)<br>III PLANTAS. | 2.476 | 2,8 | 6.933 |
| RESIDENCIAL ENSANCHE-VIVIENDAS PROMOCION PUBLICA (E)-III PLANTAS. | 1.061 | 2,8 | 2.970 |

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-A.R.I.-4/E | | Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 60 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO-EDU | 1.186 | 2,8* | - |
| ZONAS VERDES | 502 | 2,8* | - |
| VIARIO | 2.395 | - | - |
| TOTALES | 7.620 | - | 9.903 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 1.30<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 79 viv/ha < 100 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-A.R.I.-4/E cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-A.R.I.-4.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-A.R.I.-4 | RESIDENCIAL (E) | 3.537 | 2,8 | 9.903 | 1 | 9.903 | |
| | EQUIPAMIENTO-EDU | 1.186 | - | - | - | - | |
| | ZONAS VERDES | 502 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 2.395 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 7.620 | - | | | 9.903 | 1.30 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-5/RU-IA , que constituye el Área de Reparto número AR-UE-SU-5/RU-IA- situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-5/RU-IA | | Nº VIVIENDAS MÁXIMAS: 405 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| INDUSTRIA AGRARIA (IA) | 5.633 | 1 | 5.633 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS | 32.554 | 1,8 | 58.597 |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP) | 10.671 | - | - |
| ZONAS VERDES | 5.510 | - | - |
| VIARIO | 17.998 | - | - |
| TOTALES | 72.366 | - | 64.230 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0.89<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 56 viv/ha < 75 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS- ESTA UNIDAD QUEDA EXIMIDA DE LA RESERVA DEL 30% DE EDIFICABILIDAD PARA V.P.P. Art.10.1.A.b. L.O.U.A. | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-5/RU-IA cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-5.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-5 | RESIDENCIAL (RU) | 32.554 | 1,8 | 58.597 | 1 | 58.597 | 0.81 |
| | EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP) | 10.671 | - | - | - | - | |
| | INDUSTRIA AG. (IA). | 5.633 | 1 | 5.633 | 1 | 5.633 | 0.08 |
| | ZONAS VERDES | 5.510 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 17.998 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 72.366 | - | | | 64.230 | 0.89 |

* No se computa a efectos lucrativos.
* El uso de vivienda no podrá situarse a menos de 250 m. del límite del Cementerio.

Unidad de ejecución SU-UE-5/RU-IA.
Justificación exención total de reserva 30 % edificabilidad para viviendas V.P.P.

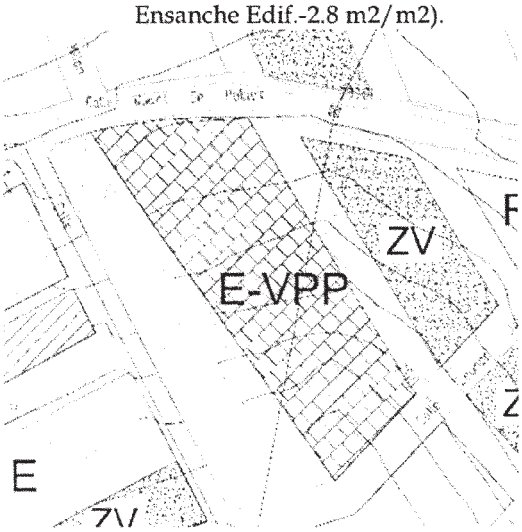
Visto lo establecido en el artículo art.10.1.A.b. de la LOUA: «En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas

concretos ..... El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad...».

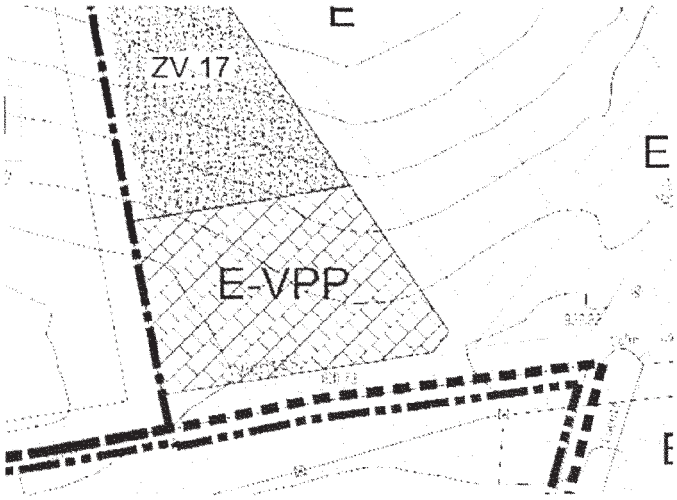
Visto el cuadro anterior de aprovechamientos de SU-UE-5/RU-IA indicar que esta unidad de ejecución tiene una serie de factores o cargas que reducen cuantitativamente la densidad de viviendas (38.7 viviendas/ha) máximas permitidas respecto a otras unidades. Entre los factores anteriores indicar la cesión gratuita de un espacio de equipamiento público destinado a ferial y la limitación de la distancia de 250 metros para uso residencial desde los límites del cementerio, y cuyo espacio se propone el uso de industria agraria (dominante en construcciones actuales entorno al cementerio).

Por ello, y dado que la exención total de edificabilidad para V.P.P. de esta unidad es de 17.579 m² de techo, se propone su compensación en dos solares, que de propiedad municipal, permiten obtener los siguientes m² de techo:

✓ Solar 1 : Situado en C/Quart de Poblet. Superficie= 3.993 m2 Edificiablidad= 11.180m2/techo (Residencial Ensanche Edif.-2.8 m2/m2).




✓ Solar 2 : Situado en C/Cuatro Vientos. Superficie =3.674 m2 Edificabilida=10.287 m2/techo (Residencial Ensanche Edif.-2.8m2/m2)




Por tanto la suma de techo edificable y destinado a V.P.P. es de 21.467 m2 > 17.579 m2.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-6/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-6, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-6/RU | | N° VIVIENDAS MÁXIMAS: 188 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR(RU)<br>VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS | 4.505 | 1,8 | 8.109 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS | 10.512 | 1,8 | 18.922 |
| EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP) | 1.822 | - | - |
| ZONAS VERDES | 4.140 | - | - |
| VIARIO | 9.411 | - | - |
| TOTALES | 30.390 | - | 27.031 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,89<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 62 viv/ha < 75 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-6/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-6.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-6 | RESIDENCIAL (RU) | 15.017 | 1,8 | 27.031 | 1 | 27.031 | 0.89 |
| | EQUIPAMIENTO PUBLICO (EP) | 1.822 | - | - | - | - | |
| | ZONAS VERDES | 4.140 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 9.411 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 30.390 | - | | | 27.031 | 0.89 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-7/RU , que constituye el Área de Reparto número AR-SU-UE-7, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-7/RU | | N° VIVIENDAS MÁXIMAS: 116 | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR(RU)<br>VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) - II PLANTAS | 2.866 | 1,8 | 5.159 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) - II PLANTAS | 6.686 | 1,8 | 12.035 |
| ZONAS VERDES | 1.022 | - | - |
| VIARIO | 9.469 | - | - |
| TOTALES | 20.043 | - | 17.194 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0.86<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 58 viv/ha <75 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm. SU-UE-7/RU cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-7.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-7 | RESIDENCIAL (RU) | 9.552 | 1,8 | 17.194 | 1 | 17.194 | 0,86 |
| | ZONAS VERDES | 1.022 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 9.469 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 20.043 | - | | | 20.043 | 0,86 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El ámbito de se corresponde con la Unidad de Ejecución UE-SU-8/IA-IE-I , que constituye el Area de Reparto número AR-SU-UE-8/IA-IE-I, situada de acuerdo con lo grafiado en el plano correspondiente, cuyos usos, superficies y edificabilidad se indican en el siguiente cuadro:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-UE-8/IA-IE-I | | | |
|---|---|---|---|
| USOS | SUPERFICIE M² | EDIF M²/ M² | EDIF.TOTAL M² |
| INDUSTRIA-ESCAPARATE-INDUSTRIA (IE/I) | 43.422 | 1 | 43.422 |
| ZONAS VERDES | 949 | - | - |
| VIARIO | 17.008 | - | - |
| TOTALES | 61.379 | - | 43.422 |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,70 | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* No se computa a efectos lucrativos.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-núm SU-UE-8/IA-IE-I cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbano no consolidado: SU-UE-8/IA-IE-I.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SU-UE-8 | INDUSTRIAL (IE)-(I) | 43.422 | 1 | 43.422 | 1 | 43.422 | 0,7 |
| | ZONAS VERDES | 949 | - | - | - | - | |
| | VIARIO | 17.008 | - | - | - | - | |
| | TOTALES | 61.379 | - | | | 43.422 | 0,7 |

* No se computa a efectos lucrativos.

Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado y sus Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

Tabla comparativa resumen-uso residencial.

| UNIDAD EJECUCION | SUPERFICIE M² | AREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO | Nº-MAX-VIVIENDAS | DENSIDAD VIV./HA |
|---|---|---|---|---|---|
| S-Uble S-2/C.J. | 96.390 | AR-SUble-S-2/C.J. | 0.48 | 135 | 14 |
| S-Uble S-3/C.J. | 82.879 | AR-SUble-S-3/C.J. | 0.48 | 116 | 14 |
| TOTAL Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN UNIDADES DE EJECUCION | | | | 251 | |

Tabla comparativa resumen-uso industrial.

| UNIDAD EJECUCION | SUPERFICIE M² | AREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---|---|---|---|
| S-Uble S-1/IA | 67.196 | AR-Suble-S-1-I/A | 0,52 |
| S-Uble S-4/IA | 62.667 | AR-Suble-S-4-I/A | 0,51 |

Nota sobre medición de superficie y previsiones.

Las superficies y parámetros están correlacionados a la superficie medida en la planimetría 1/2000. Si las superficies fueran en la medición real de los sectores ligeramente distintas a las de los cuadros adjuntos se producirá la modificación automática proporcional en más o menos correspondiente para mantener idénticos aprovechamientos globales y medios que se mantendrán inalterables.

En los Planos de ordenación se grafían en su caso reservas mínimas de zonas verdes y equipamientos, pero que deberán ser completadas con las previsiones de los cuadros adjuntos, a fin de que se cumplan los estándares reglamentarios mínimos vigentes

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUble-S-1/IA de uso Industria Agraria, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUble-1-/IA cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector Suble-1/IA.

| USOS | SUPERFICIES | EDIFICABILIDAD | PARCELA MINIMA |
|---|---|---|---|
| Industria Agraria (IA) | 35.186 m² | 1 m²/m² ( 35.186 m²) | 50 m² . |
| Viario | 19.915 m² | --- | --- |
| Estacionamientos públicos | 240 | --- | --- |
| Equipamiento Publico | 5.295 m² | | |
| Jardines - J | 6.800 m² | --- | --- |
| S. TOTAL | 67.196 m² | 35.186 m² | --- |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,52 | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-1 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-1 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable: S-1.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-1 | Industria Agraria (IA) | 35.186 | 1 | 35.186 | 1 | 35.186 | 0.52 |
| | CESIONES | 12.095* | 1 | 0 | 1 | - | |
| | TOTALES | 67.196 m² | | | | 35.186 | 0,52 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUble-S-2/CJ de uso residencial ciudad jardin, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUble-S-2/CJ cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUble-S-2/CJ.

| USOS | SUPERFICIES | EDIFICABILIDAD | PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS |
|---|---|---|---|
| Residencial Ciudad Jardin (CJ) | 46.130 m² | 1 m²/m² ( 46.130) m²<br>Se reservará 30% edificabilidad para V.P.O. | 300 m² - 135 Viv. |
| Viario | 32.500 m² | --- | --- |
| Estacionamientos públicos | 182 | --- | --- |
| Jardines - J | 10.600 m² | --- | --- |
| Social - S | 860 m² | *1 m²/m² ( 860m²) | --- |
| Deportivo - D | 2.300 m² | *1 m²/m² (2.300 m²) | --- |
| Educativo- E | 3.500 m² | *1 m²/m² (3.500 m²) | |
| Comercial - C | 500 m² | *1 m²/m² (500 m²) | --- |
| S. TOTAL | 96.390 m² | 46.130 m² | --- |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,48<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 14 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: OCHO (8) AÑOS | | | |

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-2 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-2 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable Sect.: S-2.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-2 | Residencial Ciudad Jardín (CJ) | 46.130 | 1 | 46130 | 1 | 46130 | 0.48 |
| | CESIONES | 50.260* | - | 0 | - | - | |
| | TOTALES | 96.390 m² | | | | 46.130 m² | 0.48 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUble-S-3/CJ de uso residencial ciudad jardin, se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector SUble-S-3/CJ cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUble-S-3/CJ.

| USOS | SUPERFICIES | EDIFICABILIDAD | PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS |
|---|---|---|---|
| Residencial Ciudad Jardin (CJ) | 39.670 m² | 1 m²/m² (39.670) m²<br>Se reservará 30% edificabilidad para V.P.O. | 300 m² - 116 Viv. |
| Viario | 27.924 m² | --- | --- |

| USOS | SUPERFICIES | EDIFICABILIDAD | PARCELA MÍNIMA VIVIENDAS MÁXIMAS |
|---|---|---|---|
| Estacionamientos públicos | 156 | --- | --- |
| Jardines - J | 9.120 m² | --- | --- |
| Social - S | 740 m² | *1 m²/m² (740m²) | --- |
| Deportivo - D | 2.000 m² | *1 m²/m² (2.000 m²) | --- |
| Educativo- E | 3.000 m² | *1 m²/m² (3.000 m²) | |
| Comercial - C | 425 m² | *1 m²/m² (425 m²) | --- |
| S. TOTAL | 82.879 m² | 39.670 m² | --- |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0,48<br>DENSIDAD DE VIVIENDAS 14 viv/ha | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: OCHO (8) AÑOS | | | |

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-3 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-2 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable Sect.: S-3.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-2 | Residencial Ciudad Jardín (CJ) | 39670 | 1 | 39670 | 1 | 39670 | 0,48 |
| | CESIONES | 43.209* | - | 0 | - | - | |
| | TOTALES | 82.879 m² | | | | 39.670 m² | 0,48 |

* No se computa a efectos lucrativos.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Suble-S-4/IA de uso Industria Agraria , se sitúa en la zona grafiada en los correspondientes planos, para el que el PGOU constituye el Sector Ordneado Suble -4/IA cuyos usos, superficies, edificabilidad y parcela mínima, en su caso, se indican en el siguiente cuadro:

Sector SUble-4/IA.

| USOS | SUPERFICIES | EDIFICABILIDAD | PARCELA MÍNIMA |
|---|---|---|---|
| Industria Agraria (IA) | 32.110 m² | 1 m²/m² (32.110 m²) | 50 m² |
| Viario | 16.545 m² | --- | --- |
| Estacionamientos públicos | 240 | --- | --- |
| Jardines - J | 8.497 m² | --- | --- |
| Dotacional-D | 2.515 m² | *1 m²/m² (2.515 m²) | --- |
| S. TOTAL | 62.667 m² | 32.110 m² | --- |
| EDIFICACIÓN GLOBAL = 0.51 | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN<br>PLAZO DE EJECUCION: CUATRO (4) AÑOS | | | |

* Los SIPS. no computan a efectos de aprovechamiento lucrativo.

A efectos de lo previsto en el art. 105.1, inciso segundo, y 105.3 de la LOUA, la totalidad de este sector S-4 constituye la unidad de ejecución.

Su área de reparto correspondiente es la denominada AR-S-4 cuyos parámetros son los siguientes:

Suelo urbanizable: S-4.

| AR | USOS | S | E | S x E | P | S x E x P | A. Medio |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S-4 | Industria Agraria ( IA ) | 32110 | 1 | 32110 | 1 | 32110 | 51 |
| | CESIONES | 30.557* | - | 0 | - | - | |
| | TOTALES | 62.667 m² | | | | 71.215 m² | 51 |

* No se computa a efectos lucrativos.

Este Sector está en ejecución y se incorporará prontamente al suelo urbanizable gestionado y ejecutado, habiéndose producido por desarrollo urbanístico la equidistribución de beneficios y cargas.

Jaén, 27 de noviembre de 2007.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

*El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:*

## ALMERÍA:

- LUAL PICASSO
  C/ Reyes Católicos, núm. 17
  04001 Almería
  950.23.56.00
  www.librerias-picasso.com

- CRUZ GRANDE
  C/ Las Lisas, núm. 1
  04610 Cuevas del Almanzora
  950.61.83.15
  www.cruzgrande.es

## CÁDIZ:

- QUÓRUM LIBROS
  C/ Ancha, núm. 27
  11001 Cádiz
  956.80.70.26
  www.grupoquorum.com

## CÓRDOBA:

- LUQUE LIBROS
  C/ Cruz Conde, núm. 19
  14001 Córdoba
  957.47.30.34
  luquelibros@telefonica.net

- UNIVÉRSITAS
  C/ Rodríguez Sánchez, 14
  14003 Córdoba
  957.47.33.04
  universitas@teleline.es

## GRANADA:

- BABEL
  C/ San Juan de Dios, núm. 20
  18002 Granada
  958.20.12.98

  C/ Emperatriz Eugenia, núm. 6
  18002 Granada
  958.27.20.43
  www.babellibros.com

- VELÁZQUEZ
  Plaza de la Universidad, s/n
  18001 Granada
  958.27.84.75
  libreriavelazquez@telefonica.net

## HUELVA:

- CIENTÍFICO-TÉCNICA
  C/ La Paz, núm. 6
  23006 Huelva
  959.29.04.14
  comercial@libreriacientificotecnica.com

## JAÉN:

- DON LIBRO
  C/ San Joaquín, núm. 1
  23006 Jaén
  953.29.41.99
  donlibro@telefonica.net

- ORTIZ
  Av. Doctor Eduardo García-Triviño, núm. 3
  23009 Jaén
  953.92.15.82
  ortizromera@telefonica.net

## MÁLAGA:

- LOGOS
  C/ Duquesa de Parcent, núm. 10
  29001 Málaga
  952.21.97.21
  www.ajlogos.com

## SEVILLA:

- AL- ÁNDALUS
  C/ Roldana, núm. 3
  41004 Sevilla
  954.22.60.03
  www.libreria-al-andalus.net

- CÉFIRO
  C/ Virgen de los Buenos Libros, núm. 1
  41002 Sevilla
  954.21.58.83
  www.cefiro-libros.com

- GUERRERO
  C/ García de Vinuesa, núm. 35
  41001 Sevilla
  954.21.73.73
  librguerrero@telefonica.net

- CIENTÍFICO-TÉCNICA
  C/ Buiza y Mensaque, 6
  41004 Sevilla
  954.22.43.44
  comercial@libreriacientificotecnica.com

# PUBLICACIONES

**Título:** **La Prostitución en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

**Realización y Edición:** Instituto Andaluz de la Mujer
**Año de edición:** 2006
**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA
**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
**P.V.P.:** 7,75 € (IVA incluido)

# PUBLICACIONES

## Textos Legales nº 38

**Título:** **Ley de Regulación de las consultas populares locales en Andalucía**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
**Año de edición:** 2006
**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA
**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
**P.V.P.:** 1,59 € (IVA incluido)

# PUBLICACIONES

## Textos Legales nº 39

**Título:** **Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
**Año de edición:** 2006
**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA
**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

# PUBLICACIONES

## Textos Legales nº 40

**Título:** **Ley del Voluntariado**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
**Año de edición:** 2006
**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA
**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
**P.V.P.:** 1,92 € (IVA incluido)

# PUBLICACIONES

## Textos Legales nº 41

**Título:** **Ley de Carreteras de Andalucía**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
**Año de edición:** 2006
**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA
**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
**P.V.P.:** 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico