ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE CÁRCHELES (JAÉN)

2019/5259 *Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cárcheles.*

Edicto

Don Enrique Puñal Rueda, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Carcheles.

Hace saber:

Que el Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 20 de septiembre del 2019, aprobó por mayoría absoluta, el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cárcheles (Jaén) a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

ANEJO NÚM. 4:

Texto refundido de la

NORMATIVA URBANISTICA DEL PGOU-ADAPTACION A LA L.O.U.A. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CARCHELES (Jaén)

Mayo - 2019

Índice

TITULO 0. GENERALIDADES

CAPITULO 1. SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL: 07

VIGENTE A LA L.O.U.A.

Artículo 0.1.01. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA
Artículo 0.1.02. Ámbito de aplicación
Artículo 0.1.03. Objeto
Artículo 0.1.04. Rango y Vinculación
Artículo 0.1.05. Criterios de interpretación
Artículo 0.1.06. Documentación de la adaptación parcial.
Artículo 0.1.07. Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA
Artículo 0.1.08. Interpretación de los instrumentos de planeamiento
Artículo 0.1.09. Disposiciones vigentes sobre vivienda protegida

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1. REGIMEN JURIDICO Y URBANISTICO DEL SUELO: 13

Artículo 1.1.01. Régimen urbanístico del suelo
Artículo 1.1.02. Determinaciones de la ordenación estructural.
Artículo 1.1.03. Clasificación del suelo.
Artículo 1.1.04. Suelo Urbano.
Artículo 1.1.05. Suelo No Urbanizable.
Artículo 1.1.06. Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.
Artículo 1.1.07. Aprovechamiento urbanístico.
Artículo 1.1.08. Deber de edificación de la propiedad.
Artículo 1.1.09. Deber de conservación de la propiedad.

CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCION: 18

Artículo 1.2.01. Los instrumentos de protección
Artículo 1.2.02. Medidas de protección de los recursos naturales
Artículo 1.2.03. Vertidos gaseosos y calidad del aire.
Artículo 1.2.04. Prevención contra el ruido.
Artículo 1.2.05. Protección del dominio público en el desarrollo urbanístico.
Artículo 1.2.06. Protección de las Vías Pecuarias.
Artículo 1.2.07. Protección del dominio público hidráulico.
Artículo 1.2.08. Protección de Corredores ecológicos
Artículo 1.2.09. Protección de masas forestales
Artículo 1.2.10. Protección del suelo
Artículo 1.2.11. Protección del Patrimonio Histórico
Artículo 1.2.12. Otras afecciones.
Artículo 1.2.13. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

CAPITULO 3. NORMAS SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES: 25

SECCION 1: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.3.01. Clasificación de los Sistemas.
Artículo 1.3.02. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
Artículo 1.3.03. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y locales.

SECCION 2: SISTEMA GENERAL VIARIO

Artículo 1.3.04. Sistema viario. Definición
Artículo 1.3.05. Urbanización del sistema Viario
Artículo 1.3.06. Protección del sistema general viario

SECCION 3: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 1.3.07. Sistema General de equipamiento comunitario. Definición.
Artículo 1.3.08. Clases de equipamientos comunitarios.
Artículo 1.3.09. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

SECCION 4: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 1.3.10. Sistemas de espacios Libres. Definición y tipos.
Artículo 1.3.11. Regulación de los Espacios Libres en cuanto a su funcionalidad.

SECCION 5: SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

Artículo 1.3.12. Infraestructuras técnicas. Definición y tipos.
Artículo 1.3.13. Infraestructuras técnicas. Titularidad y organismo actuante.
Artículo 1.3.14. Infraestructuras técnicas. Calificación del suelo y urbanización.

CAPITULO 4. NORMAS PARA DESARROLLO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO: 31

SECCION 1: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 1.4.01. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.
Artículo 1.4.02. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.
Artículo 1.4.03. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.
Artículo 1.4.04. Niveles de densidad y edificabilidad globales de las zonas homogéneas del suelo urbano.

SECCION 2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 1.4.05. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado.
Artículo 1.4.06. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.
Artículo 1.4.07. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.

CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA: 37

Artículo 1.05.1. Patrimonio Municipal de Suelo.
Artículo 1.05.2. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPITULO 6. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURAS: 38.

Artículo 1.6.01. Características y documentación especifica de los proyectos de urbanización.
Artículo 1.6.02. Distribución de agua potable. Dotaciones y características
Artículo 1.6.03. Red de Alcantarillado
Artículo 1.6.04. Distribución de Energía eléctrica en Baja Tensión
Artículo 1.6.05. Líneas eléctricas de Media Tensión
Artículo 1.6.06. Gestión de la Energía producida en régimen especial
Artículo 1.6.07. Redes de Comunicaciones
Artículo 1.6.08. Gestión de residuos sólidos urbanos
Artículo 1.6.09. Alumbrado público.
Artículo 1.6.10. Red viaria
Artículo 1.6.11. Jardines y Espacios libres de dominio y uso público

CAPITULO 7. LICENCIAS URBANISTICAS: 50

Artículo 1.7.01. Actividades sujetas a licencia municipal.
Artículo 1.7.02. Licencias en Actos Promovidos por Administraciones Publicas.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 1.7.03. Procedimiento en las Licencias Urbanísticas.
Artículo 1.7.04. Competencia en el Otorgamiento de Licencias.
Artículo 1.7.05. Tramitación de las licencias.
Artículo 1.7.06. Contenido general de las solicitudes de la licencia urbanística.
Artículo 1.7.07. Tipología de Obras menores y contenido documental para la solicitud de Licencia.
Artículo 1.7.08. Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.
Artículo 1.7.09. Documentación y Condiciones específicas de las licencias de 1ªocupación y de utilización.
Artículo 1.7.10. Licencia condicionada a completar la urbanización.
Artículo 1.7.11. Informes técnico y Jurídico previo a la concesión de licencia.
Artículo 1.7.12. Procedimiento para actuaciones en suelo no urbanizable
Artículo 1.7.13. Ejecución de las obras de edificación.
Artículo 1.7.14. Modificaciones en la ejecución de las obras de edificación.
Artículo 1.7.15. Plazo para solicitar la licencia de edificación en suelo urbano consolidado

CAPITULO 8. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO: 56

Artículo 1.8.01. Modificación del planeamiento general
Artículo 1.8.02. Planes Parciales.
Artículo 1.8.03. Planes Especiales.
Artículo 1.8.04. Estudios de Detalle.

CAPITULO 9. INSTRUMENTOS DE GESTION Y UNIDADES DE EJECUCION: 58

Artículo 1.9.01. Instrumentos de gestión Sistemática y Asistemática.
Artículo 1.9.02. Delimitación de Unidades de Ejecución.
Artículo 1.9.03. Ordenación de las Unidades de Ejecución.
Artículo 1.9.04. Elección del Sistema de Actuación.
Artículo 1.9.05. Sistema de Compensación.
Artículo 1.9.06. Sistema de Cooperación.
Artículo 1.9.07. Sistema de Expropiación.
Artículo 1.9.08. Sustitución del Sistema de Compensación.
Artículo 1.9.09. Instrumentos de Gestión Asistemática: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
Artículo 1.9.1062 Contribuciones Especiales

CAPITULO 10. PROYECTOS DE OBRAS: 62

Artículo 1.10.01. Proyectos Técnicos.
Artículo 1.10.02. Proyectos de Obras de Urbanización.
Artículo 1.10.03. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias de Urbanización.
Artículo 1.10.04. Proyectos de Obras de Edificación.
Artículo 1.10.05. Obras de reforma menor.
Artículo 1.10.06. Proyectos de Implantación de Actividades.

CAPITULO 11. CONVENIOS URBANISTICOS: 65

Artículo 1.11.01. Los Convenios Urbanísticos. Régimen General.
Artículo 1.11.02. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.
Artículo 1.11.03. Convenios Urbanísticos de Gestión.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION: 68

Artículo 2.1.01. Condiciones generales de la edificación. Definición
Artículo 2.1.02. Definición de parcela edificable
Artículo 2.1.03. Superficie de parcela
Artículo 2.1.04. Parcela mínima en suelo urbano
Artículo 2.1.05. Condición de solar o parcela edificable
Artículo 2.1.06. Agrupación y Segregación de solares.
Artículo 2.1.07. Linderos
Artículo 2.1.08. Alineaciones
Artículo 2.1.09. Rasantes
Artículo 2.1.10. Retranqueo de la edificación
Artículo 2.1.11. Fondo Edificable
Artículo 2.1.12. Ocupación de la edificación
Artículo 2.1.13. Superficie edificada por planta
Artículo 2.1.14. Edificabilidad.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN: 71

Artículo 2.2.01. Aplicación de las condiciones de volumen
Artículo 2.2.02. Altura de la edificación
Artículo 2.2.03. Medición de la altura en número de plantas
Artículo 2.2.03. Medición de la altura en unidades métricas
Artículo 2.2.04. Altura máxima y mínima
Artículo 2.2.05. Regulación de las plantas de la edificación
Artículo 2.2.06. Altura libre de piso
Artículo 2.2.07. Volumen edificable
Artículo 2.2.08. Regulación de los entrantes en fachada
Artículo 2.2.09. Regulación de los cuerpos salientes en fachada
Artículo 2.2.10. Salientes, Rejas y Molduras

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO: 75

Artículo 2.3.01. Usos del suelo urbanizado
Artículo 2.3.02. Condiciones del Uso residencial. VIVIENDA
Artículo 2.3.03. Accesibilidad a las viviendas
Artículo 2.3.04. Condiciones del Uso COMERCIAL
Artículo 2.3.04. Condiciones del Uso OFICINAS
Artículo 2.3.05. Condiciones del Uso ESPECTACULOS PUBLICOS Y SALAS DE REUNION
Artículo 2.3.06. Condiciones del Uso HOSPEDAJE
Artículo 2.3.07. Condiciones del Uso GARAJE
Artículo 2.3.08. Condiciones del Uso INDUSTRIAL PRODUCTIVO
CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS: 79

Artículo 2.4.01. Protección de la estética urbana
Artículo 2.4.02. Marquesinas
Artículo 2.4.03. Toldos
Artículo 2.4.04. Bajantes en fachada
Artículo 2.4.05. Instalaciones de climatización
Artículo 2.4.06. Paredes linderas o medianeras

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

CAPITULO 5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS: 81

Artículo 2.5.01. Condiciones de calidad e higiene. Definición
Artículo 2.5.02. Aislamiento y protección contra la humedad
Artículo 2.5.03. Definición de Local y pieza habitable.
Artículo 2.5.04. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:
Artículo 2.5.05. Patios de luces. Definición y condiciones
Artículo 2.5.06. Dimensiones de los patios de luces cerrados

CAPITULO 6. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS: 83

Artículo 2.6.01. Dotaciones y Servicios de los edificios. Condiciones y aplicación
Artículo 2.6.02. Red de saneamiento
Artículo 2.6.03. Dotación de agua potable
Artículo 2.6.04. Dotación de energía eléctrica
Artículo 2.6.05. Evacuación de humos
Artículo 2.6.06. Evacuación de residuos sólidos
Artículo 2.6.07. Instalaciones de calefacción y climatización
Artículo 2.6.08. Instalaciones de telefonía, radio y televisión
Artículo 2.6.09. Servicios postales
Artículo 2.6.10. Aparatos elevadores.
Artículo 2.6.11. Previsión de aparcamientos en las edificaciones

CAPITULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS: 87

Artículo 2.7.01. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios. Aplicación
Artículo 2.7.02. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios
Artículo 2.7.03. Accesos a las edificaciones
Artículo 2.7.04. Puerta de acceso y circulación interior
Artículo 2.7.05. Escaleras
Artículo 2.7.06. Señalización de edificios y locales

TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION. ORDENANZAS DE ZONA: 90

Artículo 3.1.01. Clases de áreas o zonas en el suelo urbano
Artículo 3.1.02. Características de las clases de áreas o zonas en el suelo urbano
Artículo 3.1.03. Tipologías de edificación.

CAPITULO 2. AREAS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO. FICHAS: 93

Artículo 3.2.01. Unidades de ejecución en el desarrollo en el suelo Urbano Consolidado
Artículo 3.2.02. Unidades de ejecución en el desarrollo en el suelo Urbano No Consolidado

TITULO IV. NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES: 123

Artículo 4.1.01. Suelo no urbanizable. Disposiciones generales
Artículo 4.1.02. Categorías y Delimitación del suelo No Urbanizable.
Articulo. 4.1.03. Condiciones de Planeamiento y tramitación de actuaciones.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 4.1.04. Compatibilidad con otras legislaciones.
Artículo 4.1.05. Licencias en suelo no urbanizable.
Artículo 4.1.06. Medidas para evitar la formación de parcelaciones y nuevos asentamientos.
Artículo 4.1.07. Parcelación rustica y segregación de fincas.
Artículo 4.1.08. Acreditación de la condición de parcela de regadío en el suelo No Urbanizable (SNU)

CAPITULO 2. TIPOS DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE: 130

Artículo 4.2.01. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos en el suelo No Urbanizable Articulo 4.2.02. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros en el suelo No Urbanizable
Artículo 4.2.03. Actuaciones relacionadas con el uso industrial en el suelo No Urbanizable (SNU).
Artículo 4.2.04. Actuaciones de carácter turístico recreativo en el suelo No Urbanizable (SNU)
Artículo 4.2.05. Actuaciones de carácter infraestructural en el suelo No Urbanizable (SNU)
Artículo 4.2.06. Construcciones residenciales aisladas en el Suelo No Urbanizable (SNU)

CAPITULO 3. USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE: 135

Artículo 4.3.01. Condiciones y Objetivos generales de uso en el suelo no urbanizable (SNU).
Artículo 4.3.02. Clases de usos en el Suelo No Urbanizable (SNU).
Artículo 4.3.03. Usos característicos o permitidos en el Suelo No urbanizable (SNU).
Artículo 4.3.04. Usos prohibidos.
Artículo 4.3.05. Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACION VINCULADAS A CADA TIPO DE USO: 137

Artículo 4.4.01. Edificaciones permitidas en los Suelos No Urbanizables (SNU).
Artículo 4.4.02. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.
Artículo 4.4.03. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
Artículo 4.4.04. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar.

CAPITULO 5. EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE: 141

Artículo 4.5.01. Marco legal y determinaciones.
Artículo 4.5.02. Forma de ubicación de Edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable.
Artículo 4.5.02. Relación de asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de Los Cárcheles.
Artículo 4.5.03. Edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable de Los Cárcheles. Clasificación.

TITULO V. OTRAS DISPOSICIONES

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES: 143

Artículo 5.1.01. Ámbito de aplicación.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

CAPITULO 2: PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION: 143

Artículo 5.2.01. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados.
Artículo 5.2.02. Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

CAPITULO 3. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION: 151

Artículo 5.3.01 Previsiones concernientes a los sistemas generales de espacios Libres
Artículo 5.3.02 Plazos para el desarrollo del suelo urbano consolidado
Artículo 5.3.03 Plazos para el desarrollo del suelo urbano no consolidado

TITULO 0. GENERALIDADES

CAPITULO 1. SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

Artículo 0.1.01. Contenido y Alcance de la adaptación parcial del planeamiento general Vigente a la LOUA

1. El presente documento constituye un texto refundido entre la normativa urbanística anterior de las NN.SS., las modificaciones que han concurrido, las condiciones sobrevenidas y la propia de la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente en el municipio de Cárcheles, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de Diciembre y sus posteriores modificaciones Ley 1/2006 y Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002.

2. Conforme a la disposición Transitoria segunda. 2 de la citada Ley tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que como mínimo alcancen al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos 10.1. de dicha Ley.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en el documento de adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, es de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas en régimen protegido, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación que se expresa en la memoria General.

Artículo 0.1.02. Ámbito de aplicación

El documento de Adaptación de estas normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 1/2006 y Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002, y de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la normativa de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 0.1.03. Objeto

El objeto de la presente normativa urbanística refundida, es disponer de un texto refundido que de una parte recoja la normativa vigente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, que ha sido corregida por numerosas modificaciones del planeamiento general desde 1993, e incorpore las correcciones precisas en razón de la presente adaptación a la

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

L.O.U.A., y de otra parte añada la normativa precisa como consecuencia de las condiciones urbanísticas y sectoriales sobrevenidas.

Artículo 0.1.04. Rango y Vinculación

La modificación de las determinaciones urbanísticas de este Documento de Adaptación se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

Tendrán la jerarquía y vinculación propias del planeamiento general con carácter general, las determinaciones de las Fichas de los ámbitos de planeamiento en la medida que así lo prevean y los planos de ordenación que definen la estructura y forma del modelo urbanístico.

La modificación o complemento de estas determinaciones, con la excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en el presente documento, exigirá, en todo caso, la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

Artículo 0.1.05. Criterios de interpretación

Las Normas Urbanísticas del presente Documento de Adaptación de las NN.SS. a la L.O.U.A. se interpretaran en base a su contenido, y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria Justificativa y Planeamiento vigente.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Normativa Urbanística, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

Toda referencia hecha a la LOUA, en las presentes Normas, ha de entenderse referida a la vigente Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y modificaciones de la misma que pudieran producirse con posterioridad a la aprobación del presente Plan General y resultasen de aplicación directa.

Artículo 0.1.06. Documentación de la adaptación parcial.

1.-La Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la L.O.U.A. en el municipio de Cárcheles, consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

término municipal.

- Anexos a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación. Lo integran los siguientes:

• Anexo 1: Instrumentos del Planeamiento General de Desarrollo.
• Anexo 2: Estado del Planeamiento de Desarrollo.
• Anexo 3: Afecciones a los Bienes Patrimoniales
• Anexo 4: Texto Refundido de la Normativa Urbanística.

Artículo 0.1.07. Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA

1. La Adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde la aprobación por el Pleno de la Corporación Municipal, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Cárcheles.

2. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 14 de febrero de 1993 y publicadas en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén el 9 de marzo de 1993. Dicho instrumento, en cuanto figura de planeamiento se asimila a la de Plan general de Ordenación urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición transitoria cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

3. Integran también el Planeamiento general lo siguiente:

a. Las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento de planeamiento general anterior.

b. El planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente en la documentación gráfica de la presente Adaptación del Municipio de Cárcheles.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 0.1.08. Interpretación de los instrumentos de planeamiento

1.-La interpretación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Cárcheles y el presente Documento de Adaptación a la LOUA, corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.-Los distintos documentos del Planeamiento General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3.-En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre les restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión y, en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4.-En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción, entre ellos.

Artículo 0.1.09. Disposiciones vigentes sobre vivienda protegida

1.-Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

2.-El documento de Adaptación Parcial a la LOUA, establece un coeficiente de homogeneización

Vivienda protegida/Vivienda libre de 0,8.

TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1. REGIMEN JURIDICO Y URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 1.1.01. Régimen urbanístico del suelo

1. El Documento de Adaptación Parcial a la LOUA, desarrolla las determinaciones precisas y necesarias que definen el modelo territorial ya previsto en las NN.SS. vigentes y las modificaciones sobrevenidas.

2. El documento de adaptación Parcial a la L.O.U.A, recoge lo establecido para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. Con la clasificación establecida, el Plan divide los terrenos del municipio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable con sus respectivas subclasificaciones o categorías.

3. Para el suelo urbano y urbanizable, la clasificación define usos, densidades y edificabilidades globales y para el no urbanizable sus usos globales.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

4. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

5. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y, en virtud de ello, en el presente documento de planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 1.1.02. Determinaciones de la ordenación estructural.

1. Forman parte de la ordenación estructural del P.G.O.U-Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cárcheles, las siguientes determinaciones:

a. La clasificación del suelo con sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

b. Los sistemas generales, que están constituidos por la red básica y construcciones de destino dotacional público que aseguran el desarrollo urbanístico.

c. Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas del suelo urbano no consolidado.

d. La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.

e. Las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado que así se indique en función de su desarrollo en la ficha urbanística correspondiente, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

f. Las determinaciones de protección establecidas para los edificios, elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

g. La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección; la normativa e identificación de los ámbitos de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

h. La red viaria de carácter estructural que conforma el modelo urbanístico y que se define en los planos de ordenación, que exclusivamente podrán variarse a instancias municipales por motivos topográficos mejora siempre que no modifique la intencionalidad del modelo global de estructura general, ni la continuidad viaria y las conexiones que dan forma a dicho modelo.

Artículo 1. 1.03. Clasificación del suelo.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Los terrenos del término municipal conforme al planeamiento vigente quedan clasificados en urbanos, y no urbanizables con sus respectivas clasificaciones o categorías.

El ámbito espacial de las mencionadas clases de suelo se delimita en los planos de ordenación estructural.

Artículo 1.1.04. Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos actualmente así delimitados por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a. Formar parte de un núcleo de población existente integrado en la estructura de la ciudad o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Planeamiento vigente y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b. Estar así clasificados en el Planeamiento vigente e incluidos en una unidad de ejecución, para su desarrollo urbanístico y con unas determinaciones concretas.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo y de conformidad con sus determinaciones.

2. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

a. Suelo Urbano Consolidado: Integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

b. Suelo Urbano No Consolidado: Comprende los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por no haber completado en la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otros no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Artículo 1. 1.05. Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el actual Planeamiento general adscribe a esta clase de suelo por:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

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

c. Tener unas características que lo hagan merecedor de algún régimen especial de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

protección o garantía de su mantenimiento, otorgado por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, paisajístico, cinegético o análogo.

e. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen a la actividad rural o agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

f. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

h. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo 1. 1.06. Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el planeamiento urbanístico.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con el presente documento de planeamiento. Estando obligados a:

a. Solicitar las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas en la normativa urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los siguientes deberes:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.

d. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.

e. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

f. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

g. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en la normativa urbanística y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.

Artículo 1.1.07. Aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de Suelo Urbanizable será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios del suelo Urbano No Consolidado será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

3. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios del Suelo Urbano Consolidado será del 100% del aprovechamiento correspondiente a la parcela.

Artículo 1.1.08. Deber de edificación de la propiedad.

1. Los propietarios de solares tienen el deber de edificarlos en los plazos previstos por el planeamiento y, en su defecto, en el de cuatro años desde que los terrenos alcancen la condición de solar. En el caso que no tenga la condición solar y no estén sometidos a ningún instrumento de planeamiento o de gestión previo, deben completar la urbanización para que la parcela alcance dicha condición, dentro del mismo plazo anterior.

2. En el caso que estén sometidos a instrumento de planeamiento de desarrollo o gestión previo y que se acuerde su redacción a la iniciativa privada, deben elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan o que acuerden los instrumentos que se hagan necesario, y en su defecto, en el de cuatro años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general.

3. El incumplimiento por el propietario del deber de edificar y de tramitación del instrumento de desarrollo previo de planeamiento o de gestión, en los plazos legalmente previstos, podrá llevar la inclusión automática de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previa notificación al propietario para que en el plazo de un mes

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

pueda acreditar las causas, en su caso, de imposibilidad de cumplir el deber de edificación. Transcurrido este plazo, sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las obras o acredite las causas de su imposibilidad, el Ayuntamiento determinará, por ministerio de Ley, el estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución, de los terrenos o solar correspondiente.

Artículo 1.1.09. Deber de conservación de la propiedad.

1. Se entenderán como contenidos dentro del deber de conservación de la propiedad: Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, estabilidad, consolidación, reposición, funcionamiento, adaptación y reforma necesarios para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El incumplimiento del deber de conservación, dará lugar a que el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano o ciudadana, inste a la propiedad a su cumplimiento, y en su caso, previo procedimiento iniciado al respecto, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar las condiciones de conservación requeridas.

3. La situación de fuera de ordenación de un edificio, no exonera a su propietario o propietaria del deber de conservación.

4. El deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda la rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

5. En urbanizaciones:

a. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de los diversos servicios públicos, en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos por la legislación sectorial.

Si las obras de urbanización no están recepcionadas, corresponde la conservación a las Juntas de Compensación o ente encargado de la ejecución, correspondiendo a estas entidades, la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y restantes elementos que configuren la urbanización (zonas verdes, mobiliario urbano y dotaciones locales, etc.).

b. Una vez recepcionadas corresponderá la conservación al Ayuntamiento.

6. En construcciones:

a. Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección frente a caídas. La estructura deberá garantizar el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento, de modo que no ofrezcan riesgo a las

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

personas y a los bienes.

b. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse en buen estado las instalaciones de agua, gas y saneamiento; instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice el adecuado uso al que están destinadas y su régimen de utilización. El edificio y sus espacios libres mantendrán un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservaran en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores, las medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

d. Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones le serán de aplicación la normativa andaluza que establece las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía; así como la legislación relativa a la atención a las personas con discapacidad de Andalucía.

7. En solares: Los propietarios de solares, deberán mantenerlos en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, por motivos de seguridad, deberá estar vallado. Así mismo deberán conservase limpios.

CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo 1.2.01. Los instrumentos de protección

1. Se consideraran instrumentos de protección todas aquellas figuras de planeamiento, normas especiales, catálogos, estudios o informes que en desarrollo del presente documento de Planeamiento o de sus instrumentos de desarrollo regulen las medidas de protección sectoriales específicas.

2. Serán instrumentos genéricos de protección para el desarrollo del presente documento de planeamiento:

a. Los Planes Especiales elaborados con este fin.
b. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo.
c. Los Catálogos de bienes protegidos, complementario de este Planeamiento o de su planeamiento de desarrollo.

3. Serán instrumentos específicos de protección del patrimonio histórico y arquitectónico:

a. Los previstos con tal carácter en la legislación básica del Estado y en el de la Comunidad Autónoma.
b. Los regulados por estas normas y en particular los informes arqueológicos municipales o autonómicos.

Artículo 1.2.02. Medidas de protección de los recursos naturales.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1. Serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

a. Medidas de protección del medio ambiente.
b. Medidas de protección del dominio público.
c. Medidas de protección de los recursos naturales.
d. Medidas de prevención de riesgos naturales.
e. Medidas de protección del medio ambiente urbano.
f. Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas.
g. Medidas de protección del patrimonio histórico.

2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 1.2.03. Vertidos gaseosos y calidad del aire.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, actualmente el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.

2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.

3. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.

Artículo 1.2.04. Prevención contra el ruido.

1. La normativa sectorial que establece la prevención contra el ruido es el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

4. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

Artículo 1. 2.05. Protección del dominio público en el desarrollo urbanístico.

1. La protección del dominio público será de conformidad con la legislación sectorial específica y la vigente normativa urbanística.

Los terrenos de dominio público (infraestructuras viarias, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.) si se sitúan de forma colindante, nunca se consideraran incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, no computándose por tanto como superficie del sector o unidad de ejecución.

En las áreas afectas por planeamiento de desarrollo, cuando en el interior de una unidad de ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que están afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de desafectación o mutación demanial que sean procedentes.

En este sentido deberá tenerse en cuenta que el Dominio Público Hidráulico es un bien demanial y, por tanto, se ajusta a lo indicado en el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Publicas, en donde se expresa la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad del Dominio Público Hidráulico.

Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de una unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta que el Dominio Público Hidráulico es un bien demanial y, por lo tanto, se ajusta a lo indicado en el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Publicas, en donde se expresa la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad del Dominio Público Hidráulico.

2. Dominio público hidráulico. Las condiciones de uso del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley de Aguas (Texto Refundido, Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio) y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero).

3. Dominio público pecuario. Las condiciones de uso del dominio público pecuario se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Reglamento.

4. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 1.2.06. Protección de las Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias conforman una red territorial que constituyen un legado histórico cuya preservación está garantizada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía; la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; el Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Además del uso prioritario del tránsito ganadero, la legislación vigente contempla para las vías pecuarias usos compatibles y complementarios, que tendrán en consideración el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.

Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Andalucía (cañadas, coladas, cordeles y veredas), de acuerdo con la descripción incluida en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 4 de marzo de 1968, publicado en el BOE de 13/04/1968 y BOP de 15/05/1968.

Las Vías pecuarias y lugares asociados existentes en el Término Municipal de Los Cárcheles son las siguientes:

Identif. PGOU	Código Vía	Código FID	Nombre de la vía pecuaria	
1 2	23901003 23050001	5300	Cañada Real de Las Mestas	
2 2	23901004 23050001	5313	Colada de Las Mestas a la Salinilla	
3 2	23901005 23050001	5327	Colada del Barranco de Carchel	
4 2	23901006 23050001	5292	Colada de Ballunque	
5 2	23901001 23050001	5325	Vereda de la Sierra	
6 2	23901002 23050001	5319	Vereda de Los Poyos por el Charcón	

Artículo 1.2.7. Protección del dominio público hidráulico.

1. Serán de aplicación los objetivos y medidas de protección establecidos en la vigente Ley de Aguas y Reglamento del DPH (RD 849/1986 de 11 de abril).

2. El dominio público hidráulico del Estado lo constituyen las aguas continentales, ya sean superficiales o subterráneas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas y los acuíferos subterráneos.

3. En las riberas o fajas laterales de los cauces públicos por encima de las aguas bajas, se establecen márgenes sujetos en toda su longitud a:

a. Servidumbre de 5m para uso público.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

b. Zona de policía de 100m que limita el uso del suelo y la actividad en el desarrollada.

4. Los sectores o unidades de ejecución que en el desarrollo del suelo urbano o urbanizable estén afectados por un cauce fluvial, consideraran lo siguiente:

a. La superficie grafiada en los planos deberá ser sustituida por la que resulte de un estudio detallado del cauce.

b. En el desarrollo urbanístico se aportará antes y después del mismo el estudio hidrológico e hidráulico sobre el cauce natural e informe favorable del organismo de aguas competente.

A este respecto señalamos las posibles afecciones a distintos cauces públicos y sus correspondientes zonas de afección:

NÚCLEO	CAUCE	AFECCIÓN
CARCHELEJO	Barranco del Piojo	Es atravesado por el Suelo Urbano Consolidado y Sistemas Generales de Espacios Libres
	Barranco de la Perdiz	Es atravesado por Sistemas Generales de Espacios Libres
	Cauce innominado 1	Linda con Sistemas Generales, Equipamientos y Servicios
	Barranco del Cortijo La Gallina	Linda con SUNC-2 y con el Suelo Urbano Consolidado, se encuentra en sus proximidades. Además, atraviesa un SGEL.
	Barranco La Salinilla	El ámbito SUNC-4 se encuentra en su zona de policía.
CARCHEL	Cauce Innominado 2	El suelo Urbano Consolidado se encuentra en su zona de policía.

5. En cuanto a los usos en las zonas de dominio público hidráulico y afección, se ha de tener en cuenta lo siguiente:

a. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas.

b. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes legalmente previstos (Sección 2ª del Capítulo II RD 849/1986).

c. En las zonas de servidumbre solamente se podrá prever ordenación urbanística orientada a los fines establecidos en la normativa de aguas (artículo 7 RD 849/1986). Por tanto, no podrán prever construcciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

d. A falta de delimitación de la zona de policía se establecerá una banda de al menos 100 metros de anchura contados a partir del cauce, en la que actividades y usos del suelo tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracción de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008 de 11 de enero; con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

e. Con carácter general, se prohíben los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico (artículo 97 RD 849/1986). Estos últimos solo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos de población consolidados que se encuentran asentados en zonas con riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, siempre que no suponga una afección a terceros (medida en términos de superficie, calados y velocidades de la lámina de agua).

Artículo 1.2.8. Protección de Corredores ecológicos

Los cauces fluviales y las vías pecuarias conforman una red territorial de importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico, fomento de la biodiversidad, intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas. Tendrán la consideración de corredores ecológicos a los efectos establecidos en las presentes Normas los siguientes:

- Río Guadalbullón.

- El resto de cauces fluviales menores y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio.

Artículo 1.2.9. Protección de masas forestales

Tienen la consideración de masas forestales, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo someterse a la vigente Legislación Forestal.

Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

Artículo 1.2.10. Protección del suelo

1. Es preciso licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras con desniveles apreciables, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 1.2.11. Protección del Patrimonio Histórico

1. El Patrimonio Histórico de Andalucía se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, que se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, industrial o cualquier otro interés o valor cultural digno de tutela para la Comunidad Autónoma.

2. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) es el Instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Se inscriben bienes muebles, inmuebles y manifestaciones o actividades culturales integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz y la anotación preventiva en el Catálogo (incoación del expediente administrativo) supone la aplicación provisional del régimen de protección y, en su caso, la aplicación de medidas cautelares.
3. La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía establece el régimen jurídico del PHA con el fin de: garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

4. En los Bienes de catalogación general, será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

5. El Documento de Adaptación a la L.O.U.A de las NN.SS. de planeamiento Municipal identifica los bienes relacionados e inscritos en el CGPHA de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Estos bienes de acuerdo con lo anterior, están relacionados en las fichas correspondientes y cartografiados en los planos de ordenación estructural, se expresan también con detalle en el Anexo nº 3 del presente Documento de Adaptación a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Cárcheles y son los siguientes:

1- Iglesia de Nuestra Señora de los Remedios
2- Cementerio de Carchelejo
3- Vivienda 0003
4- Vivienda 0004
5- Vivienda 0005
6- Pilar de Jesús
7- Pilar de Carchelejo
8- Abrevadero-Lavadero de Carchelejo
9- Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles
10- Iglesia de San Marcos
11- Cementerio de Cárchel
12- Pilar de Cárchel
13- Lavadero de Cárchel
14- Tienda de Cárchel
15- Castillo de Cárchel
17- Almazara San Antonio Abad
18- Chozo de la Solana de la Parrilla 02
19- Chozo del Lanchar de los Cierzos
20- Chozo del Llano de la Solana de la Parrilla 01

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

21- Chozo de El Barrancón
22- Era del Cortijo El Convento
23- Era del Cortijo del Chaparral
24- Era de la Ventilla Segunda
25- Era de Perabá
26- Era del Cementerio de Cárchel
27- Eras del Castellón de Cazalla
28- Eras de Abajo
29- Era de Eloy
30- Cortijo El Convento
31- Castellón de Cazalla

6. En las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, así como en los suelos urbanizables y nuevos sistemas generales, será preceptivo para el comienzo de las obras de urbanización, disponer de un análisis previo de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, si esta tuviera constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos, conforme al artículo 29.3 de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, o en su caso Certificación Acreditativa de la innecesariedad de investigación arqueológica alguna.

Artículo 1.2.12. Otras afecciones.

1. Es de aplicación la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales, que establece el límite de la zona de influencia forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales que tendrá una anchura de 400 metros que implica, según determinan los artículos 23 y 26, la elaboración de Planes de Autoprotección por Incendios Forestales, por los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales en la zona de influencia forestal.

2. Es de aplicación el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, que en concreto en su artículo 39 dispone:

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. Los cementerios existentes deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 1. No obstante, siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, las zonas de protección previstas en las letras b) y c) del apartado anterior, podrán reducirse hasta un mínimo de 25 metros, permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud. Dicho informe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se evacuará en el plazo de un mes, entendiéndose favorable si no se emite en el plazo señalado. Excepcionalmente, mediante resolución motivada, dicho plazo podrá ser ampliado hasta un máximo de tres meses.

3. La delimitación de la segunda zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones residenciales existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de Planeamiento.

4. La ampliación de cementerios que suponga incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.»

Artículo 1.2.13. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

1. De acuerdo con 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, el municipio de Cárcheles presenta dos puntos de riesgo por inundación en el núcleo de Carchelejo, y son los siguientes:

CAUCE	NIVEL DE RIESGO
Barranco de la Perdiz	D
Barranco del Piojo	D

Las actuaciones en las zonas de afección de estos cauces, precisaran la autorización administrativa correspondiente.

CAPITULO 3. NORMAS SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

SECCION 1: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.3.01. Clasificación de los Sistemas.

1. En la estructura urbanística los sistemas generales y locales son el conjunto de elementos que interrelacionados contribuyen al desarrollo urbano de manera coherente con el modelo territorial propuesto en el planeamiento general.

2. Los tipos de Sistemas son los siguientes:

a. Sistemas generales: Son la red básica de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la coherencia en el desarrollo urbanístico del conjunto del municipio, se concretan en parques, jardines, espacios libres públicos, infraestructuras, equipamientos.

b. Sistemas locales: Son el conjunto de elementos que en razón a su ámbito de utilización, por su tamaño y carácter, sirven a una parte concreta del núcleo urbano actual o futuro, se concretan en red viaria, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos.

Artículo 1.3.02. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1. La calificación del Sistema supone automáticamente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a Sistemas locales, son de dominio público y adquirido en el desarrollo urbanístico.

Artículo 1.3.03. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y locales.

1. La calificación del Sistema supone automáticamente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a Sistemas locales, son de dominio público y se adquieren en el desarrollo urbanístico.

3. Los sistemas incluidos o adscritos a unidades de ejecución, son de dominio público obteniéndose mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos en el desarrollo urbanístico.

4. Los sistemas no incluidos en unidades de ejecución son de uso y dominio público y se podrán obtener por expropiación u ocupación directa.

SECCION 2: SISTEMA GENERAL VIARIO

Artículo 1.3.04. Sistema viario. Definición

1. Está constituido por los elementos y espacios reservados para el uso viario conforme viene expresado en el planeamiento general, y lo constituye el Sistema General Viario, y completado por el Sistema Local correspondiente.

2. El sistema general viario lo componen:

a. Carreteras, de la red estatal, de la red autonómica, de la red provincial o de la red municipal.

b. Caminos municipales.

Los usos complementarios a la red viaria y próximos a ella estarán condicionados por las normativas propias, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de Julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía.

Artículo 1.3.05. Urbanización del sistema Viario

1. El proyecto y tramitación de la urbanización se realizará conforme a la Ordenanza Municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de urbanización y Recepción de las Obras de Urbanización, aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de Los Cárcheles en fecha 26-marzo-2010 (BOP 196 de 26-8-2010).

2. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

Artículo 1. 3.06. Protección del sistema general viario

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, conforme a la legislación estatal y autonómica están sujetos a limitaciones en el uso y en la edificación.

2. A los efectos de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE nº234 de 30/09/2015) y del Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

3. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen conforme a:

a. *Zona de dominio público (desde la arista exterior de la explanación o límite superior del talud):*

• Autovías y vías rápidas: 8m
• Resto de carreteras: 3m

b. *Zona de servidumbre desde la arista exterior de la explanación o límite superior del talud):*

• Autovías y vías rápidas: 25m
• Resto de carreteras: 8m

c. *Zona de Afección desde la arista exterior de la explanación o límite superior del talud):*

• Autovías y vías rápidas: 100m
• Resto de carreteras: 50m

d. *Para la edificación próxima a la carretera, se definen unos límites de la posición de la edificación, a contar desde la arista exterior de la calzada de:*

• Para Autovías y vías rápidas: 50m
• Para resto de carreteras: 25m

Entre dichos límites y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.

4. Con las mismas limitaciones o protecciones de las carreteras del Estado, se fijan para la red de carreteras de Andalucía con la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía.

5. Cualquier propuesta de nuevas conexiones o modificación de las existentes o de su uso, incluidas las que pudieran incluirse en el planeamiento urbanístico, que no hayan sido informadas desfavorablemente, tendrán efectos similares a los contemplados en el artículo 104.9 del Reglamento General de Carreteras en cuanto a emisión de informe favorable a

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

consultas previas de viabilidad, pero ello no significará su autorización, hasta tanto no se emita resolución expresa de la Dirección General de Carreteras. Para lo cual será necesaria, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad, en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto y su comparación con el nivel de servicio actual. Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de que las instalaciones que, incluso no estando situadas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones ya existentes, si su implantación puede suponer un cambio sustancial de las condiciones de usos (sea en número y/o categoría de vehículos que lo utilizan) del acceso ya existente con el nivel de servicio previo a dicha implantación. Por tanto hasta que no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, deberá suprimirse del planeamiento, toda nueva conexión o modificación de las existentes con la Red de Carreteras del Estado, salvo las que en el Informe sean aceptadas expresamente.

6. En el caso de la red autonómica se estará a lo indicado en los artículos 63 y 64 de la Ley 8/2001.

7. En los casos de apertura de nuevos enlaces o de modificación de los existentes, su aprobación e inclusión en el planeamiento quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en la Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

8. El Informe favorable a nuevos accesos al viario estatal reflejados en cualquier Innovación del planeamiento o modificación del existente, no supone la asunción por el Mº de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, los cuales deberán ejecutarse por el promotor urbanístico, una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras.

9. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los posibles desarrollos urbanísticos, mientras no exista autorización de la Dirección General de carreteras a los accesos incluidos en el mismo, si estos no estuvieran previamente, lo cual se hará constar explícitamente tanto en la Memoria del Instrumento como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar así mismo que, la ejecución de dichos accesos en caso de Informe favorable, se hará por el promotor del planeamiento y a su costa, una vez sean autorizados.

10. En la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico sometido a Informe, por afectar este al sistema viario estatal o autonómico, debe establecerse la condición de que, con carácter previo a su ejecución y puesta en servicio, se garantice la accesibilidad a los sectores planificados, por encontrase ejecutados los accesos aprobados.

11. Ni los desarrollos urbanísticos que se pudieran prever, ni sus obras de construcción podrán afectar al sistema de drenaje actual de las carreteras y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas, se autorizase la aportación de caudales, estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste que esto pudiera dar lugar a cargo del promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

12. En la Innovación del planeamiento urbanístico general, si hubiera nuevos sectores con posible riesgo de inundabilidad, se deberá realizar un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en dichos sectores, y determinar si el riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la red de carreteras.

13. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, o nuevos desarrollos urbanísticos que pudieran preverse, será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18/11/2003) y en el R.D. 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23/10/2007), y en su caso en la normativa autonómica. El estudio deberá hacer los correspondientes mapas de isófonas. Los medios de protección acústica necesarios en su caso, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores o edificaciones, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, no pudiendo ocupar terrenos de dominio público.

14. Cualquier nuevo desarrollo urbanístico que por Innovación del Planeamiento General, se sitúe próximo a las carreteras del Estado o autonómicas, deberá contemplar la compatibilidad de las actuaciones propias de la conservación y explotación de las carreteras, así como la implantación de los elementos funcionales de las mismas con la clasificación urbanística del suelo.

15. Se prohíbe expresamente la instalación de elementos de publicidad en cualquier lugar vivible desde las calzadas de la carretera conforme al art.37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

16. Cualquier nuevo desarrollo urbanístico que por Innovación del Planeamiento General, incorpore en su delimitación parte de las zonas de dominio público, deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que le correspondan, para que sean tenidos en cuenta en las correspondientes Juntas de Compensación.

17. La iluminación de nuevos sectores urbanísticos, o incluso edificaciones en su caso, no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras. Así mismo respecto a los viales que se pudieran construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras. Si fuera necesario, se instalaran medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del órgano titular de la carretera, y corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores o del órgano titular final del sector urbanizado.

18. Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

19. Los usos y actuaciones que se pretendan realizar en las zonas de protección quedaran regulados por el capítulo III "Usos y Defensa de las carreteras" y el capítulo IV "Travesías y redes arteriales", de la Ley 37/2015, de Carreteras.

20. Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado, de conformidad con el art.112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

21. Las definiciones de dominio público, servidumbre, afección y zona de limitación a la edificación de las carreteras estatales serán según consta textualmente en los artículos 29.1, 31.1, 32.1, 33.1 y 33.2 de la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

22. Con carácter previo al desarrollo urbanístico de cualquiera de las unidades de ejecución previstas en Los Cárcheles, o cualquiera otros suelos que con el mismo fin pudieran ser clasificadas, habrán cumplir con lo siguiente:

a. Si las escorrentías recogidas en su superficie tuvieran incidencia en los elementos de drenaje de las carreteras, se deberá aportar al órgano titular de la misma un estudio pormenorizado de las aguas pluviales que, redactado por técnico competente, garantice la correcta evacuación de la escorrentía superficial y que deberá ser informado favorablemente por dicho órgano, en aplicación de la legislación sectorial especifica.

b. La vegetación a disponer será tal que no se perjudique a la visibilidad de la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

SECCION 3: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 1.3.07. Sistema General de equipamiento comunitario. Definición.

1. El Sistema de Equipamiento Comunitario, lo constituyen el conjunto de espacios, edificaciones, construcciones e instalaciones de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población. Como tales se recogen tanto los ya existentes o en ejecución como los que se puedan considerar precisos en el presente documento de Adaptación Parcial de las vigentes Normas Subsidiaras de Planeamiento Municipal a la L.O.U.A.

2. Se consideran sistemas locales los suelos e inmuebles que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita en los sectores y áreas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

Artículo 1.3.08. Clases de equipamientos comunitarios.

1. En general los equipamientos comunitarios se clasifican en:

a. Educativos o Docentes: comprenden los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza.

b. Sanitarios: comprende los centros asistenciales y sanitarios: ambulatorios, centros de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

salud.

c. Deportivos: comprende cualquier tipo de centro deportivo.

d. Social asistencial-cultural: comprende los siguientes usos: Cultural (biblioteca, museos, etc). Religioso, Residencias de ancianos, infantiles.

e. Institucionales: comprende los siguientes usos: Administración. Centros de Protección: Policía, Guardia Civil. Servicios Urbanos.

f. Cementerios.

2. De modo justificado, el suelo calificado para equipamiento podrá destinarse alternativamente a los distintos tipos de equipamiento comunitario (según las necesidades y disponibilidad de suelo) a excepción del suelo calificado para uso educativo y deportivo que no podrá destinarse a otra finalidad distinta.

En tanto no se usen, los suelos destinados a equipamiento, podrán ser utilizados como zonas libres siempre que sean de dominio público.

Artículo 1.3.09. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.

1. Para los elementos del equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

2. Cuando se trate de equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto por el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente.

3. Cuando se trate de equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial.

4. Las condiciones específicas de edificación para el Equipamiento Comunitario se recogen en la Normativa de Edificación correspondiente.

5. Condiciones especiales para los cementerios y tanatorios:

a. La construcción de nuevos cementerios deberá atenerse al Reglamento Sanitario de Policía Mortuoria (Real Decreto 95/2001, de 3 de abril), según el cual, las diferentes figuras de planeamiento deberán ajustarse, en el momento de su revisión y en el supuesto de nuevo planeamiento, a las normas sobre emplazamiento de cementerios previstas por dicho Reglamento.

b. La construcción de tanatorios se atendrá a las condiciones establecidas en el artículo 32, 33 y 34 del Reglamento Sanitario de Policía Mortuoria.

c. De acuerdo con el artículo 40 del citado Reglamento, deberán establecerse alrededor de un nuevo cementerio o ampliación del actual las siguientes zonas de protección:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

i. Zona de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada, que podrá reducirse a 25m.

ii. Zona de 200 metros de anchura mínima a partir de la anterior, que no podrá destinarse a uso residencial.

SECCION 4: SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 1.3.10. Sistemas de espacios Libres. Definición y tipos.

1. El Sistema General de Espacios Libres, parques y jardines públicos, está compuesto por los espacios libres, así como las instalaciones, construcciones y edificaciones anejas, destinados al esparcimiento, reposo, recreo, actividades lúdicas, deportivas y culturales al aire libre, del conjunto de la población municipal.

En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema

General de Espacios Libres.

Complementariamente, están los Sistemas Locales, constituidos por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones del planeamiento general, así como por los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

2. Parques y jardines.

Son los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad.

La definición de una zona como "jardín", podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente ajardinado, como pueden ser las plazas, glorietas, setos... etc. En este sentido y para cada caso concreto será el ayuntamiento el que adopte la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esté ubicada.

El Planeamiento reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Artículo 1.3.11. Regulación de los Espacios Libres en cuanto a su funcionalidad.

En relación a la funcionalidad y uso del espacio, se distinguen los siguientes supuestos.

A. *Espacios libres con pendiente inferior al 12%.*

a. Sobre estos espacios se podrán disponer mobiliario urbano, adecuaciones recreativas, zonas ajardinadas, etc.

En ellos, además del uso como zona verde, se admiten los usos de equipamiento

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

comunitario complementario y adscrito al uso predominante de parque, tales como deportivos, educativos, sociales, culturales, entre otros, y de aparcamiento con las restricciones correspondientes, de manera que la masa arbolada resultante no desnaturalice su condición de espacio libre ajardinado.

b. Se establecerá al menos un itinerario accesible y capaz de acceder a todos los elementos significativos del espacio libre, conforme al Decreto 293/2009 de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

c. La construcción de las instalaciones compatibles así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

d. Las fincas urbanas que delimiten un espacio libre público podrán presentar fachada a él, así como accederse a las mismas a través del citado espacio, salvo que se indique lo contrario en un Plan Especial o cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

e. Se procurará que la ubicación de las plantaciones arbóreas no disminuyan la eficacia del alumbrado público.

f. Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, tendrán los espacios necesarios para que permitan su desarrollo, los arboles de hojas caducas y frondosas tendrán en su tronco como mínimo 12cm de circunferencia a un metro del suelo, y en las especies coníferas y resinosas las ramas alcanzaran una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos.

g. En las zonas libres de esparcimiento también se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro o polvo.

B. *Espacios libres con pendiente superior al 12%.*

a. Estos espacios se destinarán a funciones protectoras y preventivas de fenómenos erosivos y en las que se introducirán especies arbóreas y arbustivas preferentemente autóctonas, adaptadas a las características ecológicas de la zona. Entre estas especies se utilizaran preferentemente encinas, olivos o acebuches, coscojas, genistas, retama, lentisco, majuelo, tomillo, romero,...

b. Los taludes resultantes no sobrepasaran la pendiente del 33%, ajardinándose con plantación que impida la erosión de la superficie.

SECCION 5: SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

Artículo 1.3.12. Infraestructuras técnicas. Definición y tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a. Abastecimiento de agua: aguas potables y aguas recicladas.

b. Saneamiento.

c. Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d. Abastecimiento de energía eléctrica.

e. Servicio de comunicaciones.

f. Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Técnicas y complementado por el Sistema Local correspondiente.

3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal y lo constituyen los siguientes:

a. Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b. Saneamiento: Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c. Eliminación de residuos sólidos: Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d. Abastecimiento de energía eléctrica:

e. Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

f. Servicio telefónico y comunicaciones: Centrales de servicio y redes principales de distribución.

4. El Sistema Local de infraestructuras técnicas está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no se incluyen en el Sistema General.

Artículo 1.3.13. Infraestructuras técnicas. Titularidad y organismo actuante.

La titularidad de la infraestructura técnica corresponde al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 1.3.14. Infraestructuras técnicas. Calificación del suelo y urbanización.

1. Los suelos ocupados por las infraestructuras técnicas existentes en el suelo urbano y no urbanizable tienen en todo caso la calificación urbanística de sistema general de infraestructuras (general o local), con un uso compatible con el uso global del área en el que se inserta.

2. Las ampliaciones de los sistemas existentes previstos en el planeamiento tendrán la

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

calificación de sistemas de infraestructuras.

3. El planeamiento de desarrollo de los sectores deberá prever el sistema de obtención de los suelos destinados a estos sistemas.

4. El uso de los elementos del sistema será conforme a la normativa específica de que se trate o del Organismo que ostente el dominio del mismo.

5. La realización material de los elementos del sistema en las nuevas ordenaciones o modificaciones de las existentes, se harán conforme a la normativa sectorial vigente, y los proyectos técnicos correspondientes.

6. Los centros de transformación tendrán la consideración de Sistemas Locales de Infraestructuras técnicas.

CAPITULO 4. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

SECCION 1: SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 1.4.01. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado tiene los derechos de:

a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, una vez cumplidos los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b. Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.

2. Igualmente tiene los deberes de:

a. Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c. Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d. Completar, a su costa, la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

Artículo 1.4.02. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultaneo a las de edificación.

b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la perdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizada. La Administración podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

Artículo 1.4.03. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de solares sin edificar tienen un plazo de 3 años para solicitar la licencia de edificación.

Aquellos que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán iniciar la edificación de conformidad con los plazos establecidos en la vigente ordenanza municipal reguladora del registro de solares y edificaciones ruinosas. Este plazo no se alterará aunque durante el mismo se efectúen transmisiones de dominio.

2. La no iniciación en el plazo indicado en el apartado anterior, comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares Y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar el propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurridos el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta que se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 1.4.04. Niveles de densidad y edificabilidad globales de las zonas homogéneas del suelo urbano.

Como determinación de la ordenación estructural del documento de Adaptación a la LOUA, se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de Suelo Urbano.

1. *Uso Global*

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada. Así, los usos globales identificados en el Suelo Urbano Consolidado son: Residencial e Industrial.

En el cuadro resumen que se adjunta, así como en los planos correspondientes, se incluyen los usos globales de las distintas áreas homogéneas.

2. *Edificabilidad y Densidad Global.*

Se define como edificabilidad el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito, y como densidad el número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido.

En el Suelo Urbano Consolidado se calcula de un modo aproximado por zonas, y según la tipología de cada ordenanza de aplicación, definiendo una serie de áreas homogéneas se obtiene valores estimados de densidad y edificabilidad que se recogen en el cuadro resumen.

3. *Áreas homogéneas en el suelo urbano consolidado.*

En el cuadro resumen expresado a continuación, así como en los planos de ordenación estructural del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A., se incluyen las densidades y edificabilidades globales de las distintas áreas homogéneas.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Zona homogénea	Uso global	Edificabilidad	Densidad	Núcleo urbano
		m^2t/m^2s	Viv / Ha	
ZH1	Residencial	1,81	101	Carchelejo
ZH2	Residencial	1.75	98	
ZH3	Residencial	1.67	139	
ZH4	Residencial	1.59	110	
ZH5	Industrial	1.54	--	
ZH6	Industrial	0,81	--	
ZH7	Industrial	1.05	--	
ZH8	Industrial	0,82	--	
ZH9	Residencial	0,65	40	
ZH10	Residencial	1,66	92	Cárchel
ZH11	Residencial	0,92	77	
ZH12	Industrial	1,59	--	
ZH13	Industrial	0,81	--	
ZH14	Industrial	0,766	--	
ZH15	Industrial	0,766	--	
ZH16	Residencial	0,55	11	

SECCION 2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 1.4.05. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado.

1. En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del planeamiento general que lo determina, supone para estas áreas:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes citados anteriormente.

c. El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación se precisa la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización, y la urbanización completa de la parcela para que alcance su condición de solar y que deberá ser costeada por los propietarios del suelo que se urbaniza. Únicamente se admitirá la urbanización y la edificación simultánea, previo cumplimiento de las condiciones establecidas.

Artículo 1.4.06. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.

1. Derechos de los propietarios con terrenos en esta situación urbanística:

a. Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

b. Si el sistema al que están sometidos es el de Compensación, a instar el establecimiento del sistema y en su caso a adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. Si es el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

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

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

2. Deberes de los propietarios en esta situación urbanística:

a. Si el sistema es de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como, los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo de la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

h. Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 1.4.07. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d. Que se encuentre aprobado por la Junta de Compensación, ratificado por el Ayuntamiento e inscrito en el registro de la Propiedad, el proyecto de Reparcelación o instrumento equivalente.

d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.

g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En las actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En las actuaciones sistemáticas se exigirá además que al menos en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

• Explanación
• Saneamiento
• Encintado de aceras y base del firme de calzada.
• Cruces de calzada de los servicios.
• Galerías de servicios.
• Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
• Conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios que con el carácter de urbanización básica se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de los servicios urbanos complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación, la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.

b. Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación así como su adecuación al planeamiento.

c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la perdida de las fianzas prestadas.

7. En todas las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, se identifica cada ámbito de actuación con un área de reparto independiente, haciendo coincidir en las mismas los aprovechamientos medios con la edificabilidad global establecida para cada una de ellas.

CAPITULO 5. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA.

Artículo 1.5.1. Patrimonio Municipal de Suelo.

Las determinaciones y gestión del patrimonio público de suelo están desarrolladas en el Título

III de la LOUA. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Cárcheles, constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del planeamiento general.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 1.5.2. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a. En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d. La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

CAPITULO 6. NORMATIVA URBANÍSTICA PARA SERVICIOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 1.6.01. Características y documentación especifica de los proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo previsto en las distintas unidades de ejecución del planeamiento general.

2. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento de un sector del suelo urbano de una unidad de ejecución o un sector de suelo urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada, la apertura o reforma del viario. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán proyectos de obras según su objeto u objetos específicos.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. A efectos de que puedan quedar definidas sus características en los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavación y movimiento de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
d) Red de distribución de agua.
e) Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
h) Alumbrado público.
i) Señalización y marcas.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 1.6.02. Distribución de agua potable. Dotaciones y características

1. La dotación a considerar en la distribución de agua potable, es la se obtenga como resultado de la aplicación de la “Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica” o por la norma que la sustituya en rango o ámbito de aplicación. En la actualidad, conforme a lo anterior son válidos los parámetros de dotación mínima diaria de la vigente normativa urbanística:

- Vivienda: 300 litros/habitante/día
- Industria: 0.75 litros/seg/Ha
- Riego incendio: 100 litros/habitante/día

2. El caudal punta para el cálculo de la red en zonas residenciales se obtendrá multiplicando el consumo medio diario, por un valor (coeficiente punta) que oscilará entre 3 y 5 y que se justificará en el proyecto de urbanización en función de:

• Número de habitantes
• Tipologías edificatorias
• Variedad de usos contemplados

3. Los proyectos de urbanización de nueva planta deberán calcular y adoptar los parámetros anteriores, teniendo en cuenta el número de viviendas que puedan albergar, con una dotación de 2,50 habitantes por vivienda (fuente INE para Carchelejo año 2011) o este mismo dato actualizado para la fecha del cálculo.

4. Las conducciones que afecten discurrirán obligatoriamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser así y discurriera en terrenos privados, lo debería hacer en zonas perfectamente delimitadas, con servidumbre garantizada sobre los que pueda fácilmente documentarse la servidumbre que adopten tanto las canalizaciones como el personal que haya de manipularlas en su montaje y explotación, no permitiéndose en ningún caso, su paso por patios interiores, garajes, parcelas cerradas. El ancho de dicha servidumbre para mantenimiento será fijado por criterios técnicos municipales.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, lo especificado en el REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. (BOE 45/2003, de 21 feb.), así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

6. La red será mallada, o del tipo mixto (mallada-ramificada). Las arterias de las mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro alternativo en caso de avería. Sólo previa justificación de imposibilidad por parte del suministrador, podrá autorizarse una situación distinta de la anterior. Si finalmente y de manera plenamente justificada, la alimentación a las mallas se produce por un único punto esta conducción se doblara para disponer de una alternativa en caso de avería o incidencia.

7.En cuanto al cálculo, definición y diseño en detalle de la red se estará a lo dispuesto por el Reglamento para la Suministro Domiciliario, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O.M. 28/7/1974; o a aquellas Normas y Reglamentos que las sustituyan.

8. La presión mínima en cualquier punto de la red se fijará sobrepasando en cien (100) kPa, el punto más alto de los edificios adyacentes. Para evitar roturas las presiones en la red no sobrepasarán los seiscientos (600) kPa, disponiendo, en su caso, las necesarias válvulas reductoras de presión.

9. La profundidad de las zanjas será tal que la tubería tenga al menos un metro (1 m) entre la generatriz superior y la rasante de la calle. Cuando esté garantizada la inexistencia de cargas mecánicas, por ejemplo bajo una zona verde pública, la profundidad mínima podrá ser de sesenta (60) centímetros. En cambio, en zonas peatonales que puedan estar sometidas a cargas mecánicas ocasionales no se podrá reducir la profundidad. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por interferencias con otras canalizaciones, etc., se actuará conforme a las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

10. Las posibles interferencias con otros servicios se estudiarán y resolverán individualmente.

Si como caso excepcional, la tubería de conducción de agua tuviese que colocarse a menos de un (1) metro de profundidad respecto a la calzada, ésta se protegerá mediante una losa de hormigón armado, cuyo espesor y dimensiones se fijarán en función de la profundidad de la zanja y las cargas a las que va a estar sometida, y será objeto de los cálculos oportunos.

11. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros que deberá aumentarse a un cien (100) centímetros cuando exista riesgo de contaminación.

12. Los Hidrantes de Incendios se distribuirán de forma que la distancia desde cualquier punto del espacio público, medida a lo largo de espacios accesibles de uso público, hasta el hidrante más cercano, sea inferior a 100 m. y existirá uno como mínimo cada 5.000 metros cuadrados de edificación.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

13. La dotación de hidrantes vinculada a la red de agua potable, se aplicará lo establecido normativamente, es decir, la red hidráulica que abastezca a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos de ellos consecutivos cualquiera, durante dos horas, cada uno con un caudal de 1.000 litros/minuto, de forma que la presión de agua en los mismos se mantenga por encima de los 100 kPa. En núcleos consolidados, aislados de las mallas principales de abastecimiento, en los que no se pudieran garantizar las condiciones anteriores, será admisible la reducción del caudal a 500 litros/minuto por hidrante, manteniéndose el resto de las condiciones.

14. Las Bocas de Riego irán alojadas en arquetas, cajas o elementos de protección similar y sus tapas y elementos visibles de la red deberán llevar anagrama o rotulo correspondiente.

15. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Es recomendable cuarenta (40) metros como distancia media.

Artículo 1.6.03. Red de Alcantarillado

1. En las zonas perimetrales al núcleo consolidado de población, en las que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público, la dilución en estos caso será de 1/6, estudiándose los aliviaderos necesarios para que tal circunstancia no se exceda. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. El cálculo de los caudales de base de la red unitaria se realizará considerando en primer lugar los caudales correspondientes a la pluviometría, que se estimarán por el método racional modificado preferentemente, a ese valor se le añadirá la totalidad del caudal doméstico, industrial o comercial, siendo como mínimo el de una precipitación de 110 litros/segundo/Ha, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

3. En los tramos de red separativa se actuará de la misma forma pero asignando a cada conducción su caudal especifico.

4. El Ayuntamiento podrá determinar medidas más restrictivas dependiendo de las situaciones que puedan producirse aguas abajo de la eventual salida de las aguas de lluvia.

5. Los coeficientes de escorrentía que se utilicen deberán quedar debidamente justificados.

6. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de trescientos (300) milímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres con cinco (3.5) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos con cinco (2.5) metros por segundo. No obstante lo anterior, dichas velocidades podrán superarse en aguaceros de corta duración y si el periodo de retorno utilizado en los cálculos es mínimo de 100 años.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

7. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

9. En las tapas de los registros se pondrá esta denominación "Red de Saneamiento".

10. Para recogida de aguas de lluvia se utilizarán imbornales con rejillas con capacidad soporte para 60 T, de tipo preferentemente longitudinal, instalándose una pareja cada 50 metros de distancia y, aumentando este número si la pendiente longitudinal de la calzada determina que la velocidad del agua de escorrentía es tan alta que apenas será recogida por los imbornales. Podrán utilizarse imbornales de tipo buzón. Los imbornales y rejillas dispondrán de codos u otros dispositivos sifónicos que garanticen la no salida de gases al exterior.

11. En las redes se instalaran pozos de registro cada 50m, y siempre que exista cambio de dirección o de rasante. Serán pozos de resalto si es preciso para disminuir la velocidad del agua.

12. Respecto a los posibles materiales de conducción a emplear, se emplearan preferentemente de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV) y polietileno, a profundidad mínima de uno con cincuenta (1,50) metros contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros, debiendo justificar en todo caso los excesos que pudieran producirse, y no como consecuencia de la salida de agua de los sótanos, ya que estas situaciones se resolverán bombeando el agua filtrada en los mismos.

13. Los conductos se dispondrán preferentemente bajo la calzada, pero en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura será más conveniente dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada. Esta disposición será obligatoria cuando el vial tenga una anchura superior a quince metros.

14. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima (sin riesgo de contaminación) de cincuenta (50) centímetros tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

15. Las anchuras de zanja según diámetros serán tales que al menos existan 50 cm a cada lado del tubo para diámetros inferiores a 500 mm. Para diámetros mayores, se adoptará un mínimo a cada lado del tubo de 75 cm. Las condiciones de seguridad podrán determinar anchuras mayores. El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor noventa y cinco (95) por ciento del Próctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Próctor Normal.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

16. Cuando se trate de terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla, arena o zahorra, según recomendaciones del fabricante, de quince (15) centímetros de espesor, previamente compactada. En el caso de terrenos inestables bajo la cama de gravilla, arena o zahorra, se dispondrá un lecho de hormigón pobre HM-15 de quince (15) centímetros de espesor.

17. Las juntas serán de manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos. Dado que la estanqueidad de las juntas efectuadas con corchetes de ladrillo es muy difícil de conseguir, no pueden utilizarse.

18. En las Acometidas domiciliarias se dispondrá de una arqueta sifónica o sifón en línea, antes del entronque a la red municipal, dentro de la zona de dominio privado, registrable y lo más próxima posible a la fachada. A partir de aquí, incluida esta, la instalación será conservada por los abonados.

19. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro o bien con los elementos que cada tipo de fabricante aporte. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas y se realizarán siempre bajo control municipal.

20. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del Organismo de cuenca.

Artículo 1.6.04. Distribución de Energía eléctrica en Baja Tensión

1. Las redes de distribución en Baja Tensión podrán ser aéreas o subterráneas, conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja tensión e Instrucciones Complementarias.

2. En los nuevos desarrollos de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado será siempre subterránea y habrá de justificarse la procedencia de la energía eléctrica, tensión, capacidad disponible y en general las condiciones de acometida. Así mismo los centros de transformación y las propias redes de distribución se situaran siempre son zonas de dominio público.

3. En los nuevos desarrollos las redes eléctricas serán conforme a la normativa sectorial específica, las normas particulares de la Empresa distribuidora, y cumpliendo lo siguiente:

- las arquetas serán de hormigón o de material plástico, y deben cumplir con la norma EN-124, si se situaran en las calzadas las tapas serán del tipo D400, según norma UNE 41301, y se situaran a distancias de 40 m y en los cruces.

- los tubos serán de diámetro nominal 160mm y cumplirán la norma UNE EN 50085-86.

4. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo en un nuevo trazado o sustitución completa de un tramo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que ha de pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sea a cargo de este ni la obra civil, ni los conductores u otros elementos eléctricos.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

5. En los trazados de las redes aéreas, al disponerse sobre fachadas, en la proximidad a los huecos se respetaran las siguientes distancias mínimas:

Ventanas: 0,30 metros al borde superior de la abertura y 0,50 metros al borde inferior y bordes laterales de la abertura.

Balcones: 0,30 metros al borde superior de la abertura y 1,00 metros a los bordes Laterales del balcón.

Artículo 1.6.05. Líneas eléctricas de Media Tensión

Las líneas eléctricas en Media Tensión que discurran o se prevean sobre un suelo urbanizado, serán siempre subterráneas y sobre terrenos de dominio público. Su trazado y materiales a emplear serán conforme a las Normas Particulares de la Empresa Distribuidora, y la profundidad mínima será de cien (100) milímetros.

Artículo 1.6.06. Gestión de la Energía producida en régimen especial

1. Conforme a la normativa vigente en materia de eficiencia energética en los edificios, y como estrategias básicas para alcanzar los objetivos de "edificios de consumo próximos a cero" está la de la producción eléctrica descentralizada (generación distribuida). Esta producción se llevará a cabo a partir de energías renovables (fotovoltaica, principalmente) y residual (motores de cogeneración).

2. La energía eléctrica generada en régimen especial tanto en zonas urbanizadas como en las nuevas actuaciones se conectará a la redes MT y BT de la empresa suministradora, correspondiendo a dicha compañía establecer las condiciones técnicas de las instalaciones de autoproducción y las condiciones de conexión, que se someterán en cualquier caso a lo especificado en el Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.

Artículo 1.6.07. Redes de Comunicaciones

1. El planeamiento de desarrollo que afecte a las infraestructura de telecomunicaciones, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora, las instituciones gestoras y en su caso, con las compañías operadoras. La colaboración deberá instrumentarse desde las fases iniciales de elaboración, se producirá de forma completa y a lo largo de todo el proceso. En su documentación deberán figurar los acuerdos necesarios alcanzados para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. Las competencias municipales sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las normas, disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Las normas y el diseño de las infraestructuras de redes públicas, garantizarán la transparencia de los procedimientos, la no discriminación y el mantenimiento de las condiciones para la competencia leal y efectiva entre los operadores de comunicaciones electrónicas, así como el respeto a los límites impuestos a la intervención administrativa en

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

protección de los derechos de los operadores en la Ley General de Telecomunicaciones. Para ello se preverán las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito municipal.

4. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de la Telecomunicaciones, tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate. Para poder ejercer este derecho tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

5. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.

- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

6. Cualquier proyecto de reurbanización incluirá el soterramiento de las redes, para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con los operadores.

7. Cualquier actuación de reforma, modificación, ampliación, etc. de las redes aéreas de telecomunicaciones existentes obligará al soterramiento de dichas redes de comunicaciones con cargo a la Empresa Suministradora.

Artículo 1.6.08. Gestión de residuos sólidos urbanos

1. Se consideran residuos urbanos o municipales los comprendidos en el artículo 3 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, es decir, los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que, por su naturaleza o composición, puedan asimilarse a los anteriores lugares o actividades. Tienen también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

a. Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.

b. Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.

c. Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparaciones domiciliarias.

2. No se consideran residuos sólidos urbanos que figuren en la lista de residuos peligrosos aprobada en la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

3. Según se establece el decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, se ha de dotar a los núcleos urbanos de Los Cárcheles de al menos 1 contenedor selectivo de cada tipo, por cada 500 habitantes. Por tanto se habrán de situar, de estas características: 2 en el núcleo de Carchelejo y 1 en el núcleo de Cárchel.

4. En cuanto a los Residuos de las construcción y demolición (RCD's) se ha de cumplir en todo momento lo establecido en el R.D. 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición.

5. Red de puntos limpios. Conforme establece el Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, en su punto 5.3.3, para la recepción y acopio de residuos domiciliarios aportados por particulares y que no deben ser depositados en los contenedores habituales situados en la vía pública, hay que establecer "puntos limpios móviles" para municipios de menos de 2000 habitantes, de acuerdo a la normativa vigente y a las recomendaciones de los respectivos Ayuntamientos. Este tipo de residuos domiciliarios corresponden generalmente a los llamados residuos específicos, y su recogida se prevé con periodicidad mensual o bimensual, en función del número de habitantes y cantidad de residuos generados.

6. El planeamiento de detalle para el suelo urbano no consolidado preverá el modo de recogida de basuras, fijando la ubicación y el número de contenedores, aportando la justificación del volumen necesario a razón de 0.5Kg/día/habitante, equivalente a un litro, la señalización y la protección. Serán del tipo contenedor, se ubicarán en lugares situados junto a la calzada, preferiblemente en la banda de aparcamiento, sin que en ningún caso se produzca estrechamiento de las aceras, dotándolos de sumideros para la recogida de las aguas procedentes de la limpieza de los mismos. El tipo de contenedor a utilizar se fijará a través de los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 1.6.09. Alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado exterior, situadas en el término municipal, intentaran mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones.

2. Las instalaciones de alumbrado exterior en su objetivo de ser eficientes energéticamente y como protección al medio ambiente, tendrán los siguientes finalidades:

a. Promover la eficiencia energética de los alumbrados exteriores mediante el ahorro de energía, sin perjuicio de la seguridad de los usuarios.

b. Mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas en general.

c. Prevenir y corregir los efectos del resplandor luminoso nocturno en la visión del cielo.

d. Minimizar la intrusión luminosa en el entorno doméstico y por tanto, disminuir sus

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

molestias y perjuicios.

e. Adecuar los requerimientos y características técnicas de las instalaciones de alumbrado exterior a las recomendaciones y normativas vigentes.

3. Para el cumplimiento de los objetivos medioambientales citados, deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a. Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

b. Los niveles de iluminación calculados en los proyectos y memorias técnicas de diseño y obtenidos en estas instalaciones, no deben superar los valores máximos establecidos en la presente normativa para cada tipo de alumbrado. No obstante, podrán sobrepasarse los niveles luminosos hasta un 20%, salvo en casos excepcionales debidamente justificados en los que sería posible rebasar dicho porcentaje.

c. La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.

d. Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

e. Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, en las condiciones establecidas en la presente normativa, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

f. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

g. Las instalaciones proyectadas cumplirán con lo exigido en el Reglamento de eficiencia energética de instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA01 a EA07.

4. En el diseño de las instalaciones de alumbrado exterior se seguirán las recomendaciones de la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) relativas a los parámetros luminotécnicos, tomando los valores recomendados como niveles objetivos a conseguir y se cumplirán los Requerimientos Técnicos y Niveles de Iluminación establecidos en el Anexo de esta Normativa, cumpliéndose al menos los parámetros lumínicos siguientes:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

- *Carreteras y vías principales:*

• Iluminación horizontal media: 20-15 lux
• Coeficiente de uniformidad: 0,2

- *Vías secundarias:*

• Iluminación horizontal media: 9 lux
• Coeficiente de uniformidad: 0,15

5. Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior. Las instalaciones de alumbrado vial dispondrán de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 00,00 horas de la noche en verano y de las 23,00 horas de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.

6. La situación de los báculos de las luminarias se efectuará de forma que la distancia a la arista exterior del bordillo sea igual o superior a 30cm, pero permitiendo en el acerado el ancho de paso mínimo de 1.20m para el tránsito de personas con movilidad reducida.

Artículo 1.6.10. Red viaria

1. En el diseño de la urbanización de las áreas de suelo urbano no consolidado, así como en los proyectos de remodelación de las áreas consolidadas, se atenderá a lo dispuesto Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

2. Conforme a lo anterior se reservaran los aparcamientos precisos para vehículos conducidos por personas con movilidad reducida, atendiendo a su tamaño y situación.

3. En el ancho de paso de los itinerarios accesibles se tendrá en cuenta la reducción que pudiera ocasionar la implantación de los báculos de alumbrado público, postes de señalización y mobiliario urbano.

4. Para la definición estructural de los firmes que deberán diseñarse se tomará en consideración la vigente Instrucción de Firmes de carreteras del Mº de Fomento.

5. El tipo de firmes empleados serán el siguiente:

- Vías principales: Asfalto.
- Vías secundarias: Hormigón o asfalto.
- Estacionamiento: Hormigón, asfalto o adoquinado.
- Vías peatonales: Adoquinado o Losas.
- Acerados: Enlosado o pavimento continúo con juntas.

6. En la construcción del sistema viario, la capacidad portante de la explanada o capa de apoyo del firme, se consideran, como en la Instrucción de carreteras tres categorías de explanada:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

E1. Formada por suelos adecuados cuyo CBR oscile entre 5 y 10.
E2. Formada por suelos adecuados o bien seleccionados con CBR comprendido entre 10 y 20.
E3. Constituida por suelos seleccionados cuyo CBR sea mayor de 20.

7. En el caso de firmes con base de hormigón, el hormigón a utilizar en este será tipo HA 25, disponiéndose un mallazo de reparto en cara superior mínimo de cuadrícula diámetro 6mm cada 15 cm. Estos firmes dispondrán de juntas de construcción, que se separarán como máximo en cada dirección una longitud no superior a 4 metros.

La ejecución de dichas juntas deberá venir definida perfectamente en proyecto, y el corte se producirá no más tarde del día después de extendido y con una profundidad no inferior a la mitad del espesor de la capa de hormigón correspondiente.

8. Las tapas de arquetas, registros, etc. de diferentes servicios urbanísticos que deban quedar en calzada se recogerán con zuncho de hormigón armado HA 25 que quedará a cinco centímetros por debajo de la rasante de rodadura, permitiendo pasar ésta en última capa de dicho espesor.

9. Todas las tapas de arquetas y registros que se encuentren en calzada serán con capacidad de 60T sea cual fuese el tipo de vía donde queden situadas.

10. No podrán disponerse bajo calzada rejillas de ventilación de ningún servicio ni de instalación, debiendo quedar éstas situadas bajo acerados y con las condiciones que más adelante se indican.

11. Cuando existan desniveles en las proximidades de las vías, se tratarán de forma que los taludes y terraplenes que fueren necesarios dispongan de la suficiente estabilidad, por lo que el talud en desmonte o terraplén mínimo será 2/3, disponiéndose los muros de contención que fueran necesarios, que se colocarán siempre fuera del dominio público.

12. En todo tipo de viario la pendiente mínima longitudinal será del 0,8%, mientras la transversal se adoptará el 2%, salvo en los puntos de transición por el bombeo.

13. Los acerados dispondrá del firme que se define:

- Capa de base de 15 cm de zahorra artificial.
- Capa de hormigón HM 20 de 15 cm de espesor.
- Solado con baldosas de espesor mínimo 4 cm.

14. Todas las tapas de arquetas, registros, etc que queden instaladas en acerados quedarán orientadas teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no sobresalgan del mismo. La capacidad mínima será de 40 T si no se permite tráfico en dicho lugar, y de 60 T, si el tráfico está permitido, aunque éste sólo fuese eventual.

15. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

16. En los vados para pasos de peatones, accesos, escaleras o rampas, así como en las paradas de autobuses, cruces de calles, etc, se dispondrá de un pavimento diferenciado, que sirva de guía y situación a un posible invidente. Se recomienda que a cada costado de los vados de pasos de peatones, se coloque una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta (80) centímetros y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Esta situación también se recomienda en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc. No obstante, podrán diseñarse elementos diferenciadores distintos de los descritos siempre que queden garantizados la percepción para las personas con esta limitación.

Artículo 1.6.11. Jardines y Espacios libres de dominio y uso público

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El diseño de los itinerarios peatonales, contendrá los parámetros establecidos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía, ajustándose a los siguientes criterios:

- El ancho mínimo será de 2.00 metros.

- Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3m, del 8% en tramos iguales o superiores a 3m, y de 6% en tramos no mayores de 9m.

- La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.

3. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

• Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. En cualquier caso, las superficies de pradera serán inferiores al 10% de la superficie total del proyecto.

• La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25).

• Deberá preverse en su caso dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos y papeleras.

• Los alcorques serán preferentemente corridos y en su defecto tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

• El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero o

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

áreas enarenadas; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas, impidiendo la formación de charcos, barro, etc.

• Los taludes ajardinados no sobrepasaran la pendiente del 33%, y se trataran escogiendo las especies y elementos que favorezcan la retención y el correcto mantenimiento.

4. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización.

5. Los elementos que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o piezas especiales, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

6. Protección de arbolado. En cualquier trabajo público o privado próximo a los árboles, o en las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

CAPITULO 7. LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 1.7.01. Actividades sujetas a licencia municipal.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en toda clase de suelo, y relacionadas con los proyectos señalados en el artículo 1.11.04 a 1.11.06 de estas Normas, así como los actos de ocupación y utilización de los edificios.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades ya citadas, aunque sobre el acto de que se trate se exija además autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 1.7.02. Licencias en Actos Promovidos por Administraciones Públicas.

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento de Los Cárcheles en su propio término municipal el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.

2. Cuando los actos recogidos en el apartado anterior sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes distinta de la municipal estarán sujetos a licencia municipal sin perjuicio de las excepciones previstas en la L.O.U.A.

3. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras realizar en las carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado, obras de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal, elementos funcionales de las mismas, etc., en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de Carreteras.

Artículo 1.7.03. Procedimiento en las Licencias Urbanísticas.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la L.O.U.A., las determinaciones del presente P.G.O.U. y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en su caso.

2. Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado en dicha Ley.

3. Las actuaciones que afecten a bienes de dominio público y bienes patrimoniales (vías pecuarias, dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre, yacimientos arqueológicos etc.) requerirán informe favorable de la administración tutelar del dominio público o bien afectado, previo a la concesión de licencia municipal.

4. En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, carretera o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

5. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

6. Las actuaciones que afecten a las zonas inundables de los cauces fluviales requerirán informe favorable del Organismo de aguas competente. Se requerirá Informe de la Administración hidráulica Andaluza, en base al artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de Julio, de Aguas de Andalucía.

7. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo podrá entenderse otorgada la licencia por silencio administrativo.

8. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LOUA, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y del planeamiento vigente.

9. Para las licencias, autorizaciones o medio de intervención administrativo de actividades e instalaciones productoras de niveles de ruido y vibraciones, será necesario un estudio acústico en los términos exigibles de acuerdo al artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Artículo 1.07.04. Competencia en el Otorgamiento de Licencias.

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

Artículo 1.7.05. Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes de este artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.

2. Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con los instrumentos de prevención y control ambiental.

Artículo 1.7.06. Contenido general de las solicitudes de la licencia urbanística.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

b) Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.

c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. A la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar.

b) Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

c) Cuando la licencia se pretenda sobre terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

Artículo 1.7.07. Tipología de Obras menores y contenido documental para la solicitud de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Licencia.

A) *Tipología de Obras menores:*

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras que den a solares o patios, tales como:

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.

- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

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

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

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.

- Colocación de postes.

- Instalación de marquesinas.

- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.

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

- Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.

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

- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

B) *Requerirán Proyecto Técnico o Memoria Valorada firmada por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, con exigencia de Dirección de Obra asumida por técnico competente, las siguientes:*

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

- Construcción de pozos y fosas sépticas.

- Reparación o construcción puntual de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

pilares.

- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.

- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.

- Establecimiento de muro.

- Construcción de piscinas.

- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.

- Construcción o modificación de escaparates.

Artículo 1.07.08. Documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable.

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el Título III de esta normativa.

Artículo 1.07.09. Documentación y Condiciones específicas de las licencias de primera ocupación y de utilización.

1. A la solicitud se adjuntarán al menos los siguientes documentos:

a) Copia de la licencia o licencias de obras concedidas con anterioridad.

b) Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente. Asimismo en caso de requerir proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), certificado o boletín fin de obra que acredite la correcta ejecución de las mismas.

c) Si se trata de Licencia de 1ª Ocupación, Declaración de alta en Impuesto de Bienes Inmuebles.

d) Si se trata de Licencia de Apertura de establecimientos, Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal, para las actividades.

2. En los tramites de licencia de apertura de establecimientos se tendrá en cuenta el sometimiento de la actividad, de acuerdo con su categoría, a los instrumentos de prevención y control ambiental del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA, (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo.

3. En una edificación con varios usos, no se podrá expedir la Licencia de 1ª Ocupación de una parte de la edificación, aun estando completamente terminada y en condiciones de uso, si no están terminadas las paredes y revestimientos que representan la envolvente global de la edificación en su conjunto, incluidas las paredes linderas o medianeras si quedan al descubierto.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 1.07.10. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Se podrán conceder licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en la LOUA, y en la Ordenanza Municipal sobre Redacción de proyectos de Urbanización, Tramitación y Recepción de Obras de Urbanización.

Artículo 1.07.11. Informes técnico y Jurídico previo a la concesión de licencia.

1. Con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución de concesión de una licencia de obras, será preceptivo que los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, emitan informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el artículo 6 del vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de la ley del Suelo.

2. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

3. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

Artículo 1.07.12. Procedimiento para actuaciones en suelo no urbanizable.

1. La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como la de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, y la realización de las actuaciones de Interés Público sobre suelo no urbanizable, requerirán para la concesión de la correspondiente licencia, la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda.

2. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. Transcurrido este plazo sin haber solicitado la licencia, se declarará la caducidad del procedimiento, pudiendo solicitarse el inicio de un nuevo procedimiento, aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel.

Artículo 1.07.13. Ejecución de las obras de edificación.

1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

2. La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

3. Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sustanciales, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales en los términos establecidos en el artículo. 25.2. del RDU.

4. La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística. Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Artículo 1.07.14. Modificaciones en la ejecución de las obras de edificación.

1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes del RDU.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

Artículo 1.07.15. Plazo para solicitar la licencia de edificación en suelo urbano consolidado

Conforme a lo expresado en la L.O.U.A. el plazo para solicitar la licencia de obras de edificación en suelo urbano consolidado es de tres (3) años desde la aprobación del presente documento.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

CAPITULO 8. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 1.8.01. Modificación del planeamiento general

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se entiende por modificación del P.G.O.U-Adaptación a la L.O.U.A. toda alteración de la ordenación o clasificación no contemplada en este.

2. Sera posible la modificación del documento PGOU-Adaptación a la LOUA, en los siguientes supuestos:

a. Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.

b. Cambios en la calificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación urbanística.

c. Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el P.G.O.U., que no modifiquen el modelo territorial previsto.

3. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, no se entiende por modificación del P.G.O.U-Adaptación a la L.O.U.A. lo siguiente:

a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el presente documento reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en las presentes Normas para cada clase de suelo.

b. Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d. La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.

e. Las modificaciones producidas por la aprobación de deslindes administrativos de los bienes de dominio público y sus zonas de protección.

f. Las que se permite expresamente efectuar mediante Estudios de Detalle.

Artículo 1.8.02. Planes Parciales.

1. Tienen por objeto el desarrollo del planeamiento general mediante el establecimiento de la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable sectorizado, en los que el presente Plan no establezca dicha ordenación, o bien,

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

la modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan cuando ésta tenga carácter potestativo, para sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con respeto a la ordenación estructural.

2. En los sectores en los que el planeamiento general contenga la ordenación pormenorizada detallada no será necesario la formulación de Plan Parcial.

3. Los Planes Parciales dispondrán la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo que se justifique lo contrario, a las normas establecidas para el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el PGOU para cada sector, ni podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, que se entenderá en todo caso como mínima.

4. Los Planes Parciales deberán concretar la localización de las viviendas protegidas y ajustar la densidad en cumplimiento de la normativa vigente de viviendas protegidas, sin que en ningún caso, ello suponga aumento de volumen edificatorio máximo asignado al ámbito. Caso de que, en función de las modalidades o programas de que se trate, la densidad requerida para el uso de vivienda protegida exceda del resultado de aplicar el porcentaje de reserva al número total de viviendas, en aras de la adecuación de la edificabilidad para el uso de vivienda protegida el Plan Parcial podrá incrementar el número de viviendas del Sector previa innovación del PGOU según Art. 36.1 de la LOUA. Dicha previsión comportará los ajustes correspondientes en cuanto a reservas de equipamiento y disponibilidad y capacidad de los servicios.

5. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como lo establecido en las presentes Normas y sus correspondientes Fichas Urbanísticas.

Artículo 1.8.03. Planes Especiales.

1. Tienen por objeto en toda clase de suelo, determinar la ordenación o ejecución de aspectos sectoriales del territorio.

2. Los Planes Especiales, estén o no previstos en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA, podrán tener las finalidades y objetivos contemplados en el Art. 14 de la LOUA.

3. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal podrán ser:

a. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

b. Planes Especiales para establecer la ordenación pormenorizada potestativa de áreas de suelo urbano no consolidado.

c. Planes Especiales de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado, afectan a ámbitos homogéneos de la ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de dotaciones, infraestructuras y servicios, en áreas de ciudad que presenten síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. Los Planes Especiales, en general contendrán las determinaciones y documentación que

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

señalan el artículo 19 de la LOUA y artículos 76 y siguientes del RP, e incorporarán las siguientes precisiones: memoria justificativa sobre la adopción de sus determinaciones en función del análisis urbanístico realizado; razones para su formulación; y relación entre sus determinaciones y las previsiones del Plan General. Cuando tengan como finalidad establecer infraestructuras, servicios o equipamientos, así como aquellos que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan este Plan General, o los planes territoriales, sectoriales o ambientales.

6. Los Planes Especiales en general no podrán calificar suelo, ni alterar el aprovechamiento urbanístico del suelo que afecte dicho Plan Especial, y en ningún caso podrán clasificar suelo, ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Planeamiento General.

7. La anterior determinación no es de aplicación a los Planes Especiales de áreas de Reforma Interior, ya que es función propia de los mismos la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades, y usos pormenorizados en su ámbito, con respeto a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el Planeamiento General.

Artículo 1.8.04. Estudios de Detalle.

1. Tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, formulados en desarrollo del planeamiento general, de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales. De acuerdo con el Art. 15 de la LOUA los Estudios de Detalle podrán:

A. *Si las determinaciones no están establecidas por el planeamiento:*

a. Establecer el trazado del viario no estructural.
b. Establecer la ordenación de los volúmenes arquitectónicos.
c. Establecer la localización del suelo dotacional público.
d. Establecer la localización de los suelos destinados a las viviendas en régimen protegido, si le es exigible a la unidad de ejecución correspondiente.

Todo ello respetando los objetivos definidos en el PGOU-Adaptación Parcial o en el planeamiento de desarrollo concreto.

B. *Si las determinaciones están establecidas en los instrumentos de planeamiento:*

a. Fijar y reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario
b. Fijar y reajustar las determinaciones de ordenación de volúmenes y suelo dotacional público.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden.

a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados en el apartado anterior.
b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
c. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie de alterar las condiciones de la ordenación de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento y su escala de representación gráfica será de 1/500 como mínimo.

CAPITULO 9. INSTRUMENTOS DE GESTION Y UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 1.9.01. Instrumentos de gestión Sistemática y Asistemática.

Los instrumentos de gestión son los que tienen como finalidad ejecutar la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento, de acuerdo a la legislación urbanística.

Son de gestión sistemática cuando implican la gestión conjunta de la urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación establecida en una unidad de ejecución. Esta gestión se llevara a cabo por alguno de los sistemas de actuación indicados en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Son asistemáticos cuando no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA, por no implicar una gestión conjunta.

Artículo 1.9.02. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, necesitara la previa delimitación de unidad de ejecución y la ejecución del correspondiente sistema de actuación, con el objeto de llevar a cabo el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Esta delimitación se llevara a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 36 del Reglamento de Gestión. Igual procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los instrumentos de planeamiento, si bien para la aprobación de su delimitación inicial habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. Las unidades de ejecución pueden ser continuas y discontinuas conforma a los artículos 105.1 y 105.2 respectivamente.

3. En el suelo urbano no consolidado el Planeamiento general delimita unidades de ejecución con objeto de:

a. Permitir la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b. En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotándola de éstos.

c. Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

Artículo 1.9.03. Ordenación de las Unidades de Ejecución.

1. Para cada unidad de ejecución el Planeamiento General establece una ficha urbanística

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

2. Al tratarse de ámbitos reducidos las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado se ordenarán mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial si se trata de áreas de reforma interior que precisan entre otros calificar suelo.

3. La ordenación pormenorizada que se grafía en los planos de ordenación para dichas unidades de ejecución tiene carácter no vinculante debiendo ser determinada con carácter definitivo por los instrumentos de desarrollo previstos en las fichas urbanísticas.

No obstante tendrá carácter vinculante el viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, se determine así en la ficha urbanística correspondiente.

Artículo 1.9.04. Elección del Sistema de Actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabos por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

Artículo 1.9.05. Sistema de Compensación.

1. En el Sistema de Compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución. Para ello, deberán constituirse junto a la Administración actuante en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación para obtener la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.

3. El establecimiento del sistema de compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dichos sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 1.9.06. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos. Asimismo, abonan los gastos de urbanización y los de gestión que les correspondan bien en metálico o bien aportando, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la ejecución directa o indirecta.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán suscribir un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema.

4. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante a la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de ella y a enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación hasta la definitiva liquidación de la misma.

Artículo 1.9.07. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la Ley.

2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación, para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación, en los supuestos en que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas, en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

3. El establecimiento del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

Artículo 1.9.08. Sustitución del Sistema de Compensación.

La sustitución del sistema de compensación por cualquiera de los sistemas de actuación públicos se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento de declaración de incumplimiento en el que deberá oírse a todos los propietarios afectados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Artículo 1.9.09. Instrumentos de Gestión Asistemática: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

1. Tendrán el carácter de gestión asistemática aquellas actuaciones de ejecución del planeamiento, en los que este no delimite unidades de ejecución y que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos. La ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

A estos efectos tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas, los

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

sistemas locales con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevea obtener, mejorar o reurbanizar. Su ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable y su obtención mediante la expropiación forzosa u otro de los supuestos previstos en la ley.

A estas actuaciones podrán destinarse los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a las previsiones del Art. 75.2.d de la LOUA., siempre que dicha mejora, conservación y rehabilitación sean en zonas degradadas de la ciudad consolidada.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación o normalización de fincas.

b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c. Transferencias de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el artículo 139 de la LOUA., que se tramitaran y aprobaran conforme a los dispuesto en el artículo 62 de la misma.

d. Adquisición por expropiación forzosa.

e. Compra o permuta.

f. Ocupación directa.

3. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la LOUA.

Artículo 1.9.10. Contribuciones Especiales.

1. Cuando las obras públicas sean de urbanización o de ampliación de los servicios públicos, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Igualmente el coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable. Cuando no sea posible obtenerlo o costearlo mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten espacialmente beneficiados de la actuación mediante contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitaran por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

CAPITULO 10. PROYECTOS DE OBRAS

Artículo 1.10.01. Proyectos Técnicos.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1. Se entiende por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras y puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes normas y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

2.Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas deberán venir redactados por técnicos competentes y visados por sus correspondientes colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

3. La ejecución material de las determinaciones del planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto se incluyen en alguna de las siguientes clases:

a) Proyectos de obras de urbanización.
b) Proyectos de obras públicas ordinarias.
c) Proyectos de obras complementarias de urbanización
d) Proyectos de edificación
e) Proyectos de obras menores
f) Proyectos de actividades e instalaciones
g) Proyectos de parcelación
h) Proyectos de demolición.
i) Proyectos de instalación de grúas.
j) Proyectos de modificación de usos.
k) Proyectos de apertura de establecimientos o actividades.
l) Proyectos de colocación de carteles y elementos publicitarios.
m) Proyectos de actividades y actuaciones urbanísticas incluidas en alguna de las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- Industrias extractivas (Cat.1)
- Instalaciones energéticas (Cat. 2)
- Producción y transformación de metales (Cat. 3)
- Industria del mineral (Cat. 4)
- Industria química y petroquímica (Cat. 5)
- Industria textil, papelera y del cuero (Cat. 6)
- Proyectos de infraestructuras (Cat. 7)
- Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua (Cat. 8)
- Agricultura, selvicultura y acuicultura (Cat. 9)
- Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas (Cat. 10)
- Proyectos de tratamiento y gestión de residuos (Cat. 11)
- Otras actuaciones (Cat. 13)

n) Otros proyectos:

- Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.)

- La división o segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

- La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.

- La realización de trabajos arqueológicos.

4. Una vez concedida la correspondiente licencia, ligada al proyecto correspondiente, debidamente aprobado, quedará incorporado como condición material de la licencia, en consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda modificación que se produzca durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. Las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

6. Si se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, carretera o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

Artículo 1.10.02. Proyectos de Obras de Urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización en el desarrollo del planeamiento vigente se tramitaran conforme a la Ordenanza Municipal reguladora de la redacción y tramitación de los Proyectos de urbanización y Recepción de las Obras de Urbanización, aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de Los Cárcheles en fecha 26-marzo-2010 (BOP 196 de 26-8-2010).

2. Los Proyectos de Obras de Urbanización son proyectos que tienen por finalidad llevar a la práctica lo previsto en los instrumentos de planeamiento de acuerdo conforme a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines, conforme a los términos establecidos en la LOUA.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

4. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad, conforme a las Normas para Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía (Decreto 293/2009).

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

6. Los Proyectos de Urbanización deberán someterse a tramitación ambiental de conformidad con lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

7. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

8. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, si bien han de cumplirse los requisitos complementarios que la Ordenanza Municipal establezca.

Artículo 1.10.03. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias de Urbanización.

1. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

2. Son los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 2 del artículo anterior, se refieran a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.

Artículo 1.10.04. Proyectos de Obras de Edificación.

1. *Clases de obras de edificación.*

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras de Rehabilitación, Consolidación y Reforma interior en los edificios, o que puedan afectar a elementos estructurales o a la configuración de su aspecto exterior o su volumen.

b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

2. *Obras de Rehabilitación, Consolidación y Reforma en los edificios.*

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo las obras de restauración, rehabilitación, consolidación, reparación y/o sustitución de elementos estructurales o instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que sea destinado. Estas obras necesitan proyecto técnico.

3. *Obras de demolición.*

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total. Requerirán proyecto técnico.
b) Demolición parcial, en función de su alcance se distingue:

- Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.

- Demolición parcial de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico o Memoria Valorada con dirección facultativa.

4. *Obras de nueva edificación.*

Se incluyen en este grupo las obras de nueva planta sobre solares vacantes, las de ampliación o sustitución de parte de la edificación existente. Estas obras necesitan proyecto técnico.

Artículo 1.10.05. Obras de reforma menor.

Tendrán la consideración de obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios. En general serán las de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica.

En la solicitud de Licencia de Obra de Reforma Menor, habrá de expresarse el contenido exacto de las obras, las superficies afectadas, y venir acompañada de presupuesto redactado por técnico responsable o constructor.

Artículo 1.10.06. Proyectos de Implantación de Actividades.

1. Se entenderá como tal las actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien de nueva implantación, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales sectoriales que resulten aplicables.

2. En atención a las molestias que en su caso, puedan producir a terceros y de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, dichas actividades deberán someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental de conformidad con lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, GICA, modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

agosto.

3. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquéllas serán objeto de dos expedientes:

- el correspondiente a las obras propiamente dichas y
- el correspondiente a la legislación medioambiental, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a las obras.

CAPITULO 11. CONVENIOS URBANISTICOS

Artículo 1.11.01. Los Convenios Urbanísticos. Régimen General.

1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento. Estos convenios podrán ser:

a) Convenios de planeamiento, cuando tengan por objeto la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

b) Convenios de Gestión, cuando su objeto sea la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se regirán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad.

3. Todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

Dicho acuerdo junto con el convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Artículo 1.11.02. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba.

El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Artículo 1.11.03. Convenios Urbanísticos de Gestión.

1. Son convenios de gestión aquellos que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos, alguno de los objetos establecidos para la reparcelación.

2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 2.1.01. Condiciones generales de la edificación. Definición

1. Son las condiciones generales a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

las que sean de aplicación en función del uso a que se destina, y por las particulares de la zona en que se localice.

2. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

a) Condiciones de uso.
b Condiciones de volumen.
c) Condiciones de estética.
d) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
e) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
f) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales.

3. Con independencia de lo establecido en el presente Título también deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central y Autonómica.

Artículo 2.1.02. Definición de parcela edificable

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable, quedando incluidas en la documentación del Catastro.

3. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

Artículo 2.1.03. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 2.1.04. Parcela mínima en suelo urbano

1. Es la que reúne al menos las siguientes características:

- Longitud mínima de fachada: 5 m
- Superficie mínima: 75 m2
- Fondo mínimo: 8 m
- diámetro mínimo del circulo inscrito.. 4,5 m

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 2.1.05. Condición de solar o parcela edificable

1. Es la parcela de suelo urbano que además de cumplir con lo indicado en el artículo

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

anterior, reúne las siguientes características:

- Contar con los servicios urbanísticos precisos: suministro de agua, suministro eléctrico, red de alcantarillado, acceso rodado y encintado de aceras en la vía a la que da frente.

- Estar comprendido entre las superficies aptas para edificación, es decir no formar parte de viales, plazas, zonas verdes o de áreas definidas por el documento de planeamiento como no susceptibles de edificación.

2. Las propiedades afectadas por las unidades de ejecución, tal y como quedan reflejadas en el planeamiento general, no tendrán la consideración de solares, y por tanto no podrá concederse licencia de edificación hasta tanto no se haya redactado y aprobado el planeamiento de desarrollo, el de reparcelación, incluso su inscripción en el Registro de la Propiedad y se haya realizado la totalidad de las obras de urbanización, aunque esta última, puede ser subsanable con las condiciones establecidas.

Artículo 2.1.06. Agrupación y segregación de solares

1. Se podrá autorizar la segregación de parcelas en suelo urbano consolidado, siempre que la finca matriz y la segregada cumplan la condición de solar edificable conforme al ámbito u ordenanza de aplicación en la que se ubica. Dicha autorización conllevará costear por el solicitante los servicios urbanísticos a las fincas resultantes, ejecutadas de conformidad con la normativa urbanística municipal y las propias de las empresas suministradoras.

2. Se prohíbe la agrupación de parcelas en el suelo urbano consolidado del casco antiguo o áreas con ordenanza ZR-1, excepto en los siguientes casos:

a. Que la superficie total resultante sea inferior al doble de la superficie de la parcela mayor que intervenga en la agrupación.

b. Cuando alguna de las parcelas agrupadas, tenga una superficie inferior a la establecida como mínima en la ordenanza que le es de aplicación.

c. Que el número de parcelas agrupadas no sea superior a tres.

Si la superficie resultante de la parcela agrupada es mayor de 500m2, la edificación nueva resultante habrá de recoger en fachada la imagen de la tipología parcelaria inicial.

3. La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

Artículo 2.1.07. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 2.1.08. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos del Plan General, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, siendo:

a) Alineación exterior: la que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Alineación interior: la que separa las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 2.1.09. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, en cualquier sección longitudinal o transversal.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

Artículo 2.1.10. Retranqueo de la edificación

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre plano de fachada y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela.

Artículo 2.1.11. Fondo Edificable

Es el parámetro establecido en el planeamiento, que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, señalando la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 2.1.12. Ocupación de la edificación

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección en planta de los planos de fachada de la edificación.

2. Los cuerpos salientes permitidos con respecto a las fachadas no entran en el cómputo de la ocupación, ni tampoco los patios interiores.

3. La superficie que se puede ocupar en la edificación puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, fondo máximo, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Artículo 2.1.13. Superficie edificada por planta

1. Superficie edificada por planta es la superficie accesible y cubierta comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

1. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

a) Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos y las plantas bajas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas.

b) La superficie en planta de sótano y semisótano si carece de uso o está destinada a trasteros, aparcamientos y otras instalaciones generales del edificio, siempre que por sus características particulares no sean susceptibles de reconvertirse en otros usos sí computables.

c) Los cuartos de calderas, basuras, huecos de ascensor, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

d) Las plantas de sótano en viviendas unifamiliares adosadas que se hayan originado por desniveles existentes del terreno natural o debido a la escasa capacidad portante del suelo, previa justificación.

e) Los cuerpos salientes no cerrados, cuyo vuelo sea inferior a cuarenta (40) centímetros.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan incluidos los espacios exteriores privativos cubiertos, incluso con estructura ligera, volados o no, tales como porches, terrazas, lavaderos, tendederos computando al cincuenta por cien (50%) de su superficie si están cerrados dos o menos lados y al cien por cien (100 %) si están cerrados por tres o más lados, incluso con celosías o vidrios.

Artículo 2.1.14. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

4. En la edificabilidad permitida o máxima no computaran las plantas bajo rasante, entendiéndose como tal aquellas cuyo techo se sitúa a una distancia igual o menor de ciento veinticinco centímetros (125cm) de la rasante, y siempre que su uso se destine a aparcamiento, trasteros o instalaciones del edificio. Tampoco computaran las que sobrepasen la altura reguladora máxima para acceso a cubiertas, casetón de ascensor o instalaciones del edificio.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 2.2.01. Aplicación de las condiciones de volumen

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva planta, ampliación y legalización de edificaciones existentes; en las de reforma se aplicará en lo que proceda según el alcance de las mismas.

Artículo 2.2.02. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la rasante en cualquier sección longitudinal o transversal del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 2.2.03. Medición de la altura en número de plantas

1. La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

2. La altura de cornisa en la edificación es la distancia en unidades métricas desde la rasante de la vía pública hasta el techo de la última planta.

3. Para las áreas ZR-1 y ZR-2, la altura de cornisa en unidades métricas no deberá superar las distancias verticales máximas que se señalan a continuación:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Ancho de calle	Núm. de plantas	Altura en metros
Menor de 5m	2 plantas y cámara habitable	7,50m
Mayor o igual a 5m	3 plantas	9,50m

Sobre las alturas anteriormente indicadas en estas áreas se podrán construir castilletes retranqueados 4 metros desde la fachada, siempre que no excedan del 15% de la superficie construida en planta, con un máximo de 30m2, que dicho volumen esté comprendido en un plano de 45º desde la cornisa de la edificación y así mismo tenga como uso exclusivo casetones de escalera y cuartos de instalaciones del edificio.

Artículo 2.2.03. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de cornisa se adoptará en base a uniformar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes. Cuando sea necesario para resolver adecuadamente la continuidad volumétrica y compositiva de la edificación proyectada con su entorno, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El punto de medición de las alturas máximas permitidas y demás referencias altimétricas de la edificación, será:

A. Para edificios con frente a una sola vía o espacio libre público, de manera directa o a través de espacio libre privado, se medirá conforme a lo siguiente:

a) Si la rasante de la calle o espacio libre público tomados en la línea de fachada tiene un desnivel igual o menor de ciento cincuenta (150) centímetros, el punto de medición será el centro de la fachada.

b) Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

B. Para edificios con frente a dos o más vías o espacios libres públicos formando esquina o chaflán, de manera directa o a través de espacio libre privado:

a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se aplicarán las disposiciones del apartado a) anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales o espacios libres públicos desarrollados longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se medirá la altura correspondiente a cada calle o espacio libre público tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen. Por motivos de composición estética, se permitirá mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor, en una dimensión máxima de ocho (8) metros, siempre y cuando el resto de parámetros urbanísticos lo permitan.

C. Para edificios con frente a dos vías, espacios libres públicos, o espacios libres privados paralelos u oblicuos que no formen ni esquina ni chaflán se regularán a efectos del establecimiento del punto de medición de la altura máxima permitida, por las

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

determinaciones establecidas en el apartado A del presente artículo para cada uno de dichos frentes, hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones a ambos frentes, siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situada a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles paramentos testeros que queden al descubierto.

D. Para Edificios exentos, la determinación del punto de medición de la altura, será en el centro del plano de la fachada retranqueada.

Artículo 2.2.04. Altura máxima y mínima

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en estas ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas, salvo si así lo dispusieran las ordenanzas de zona.

Artículo 2.2.05. Regulación de las plantas de la edificación

1. Planta es toda la superficie horizontal cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

2. Se consideran los siguientes tipos de plantas:

a. Sótano: La que tiene su techo por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

b. Semisótano: Es la que tiene su techo sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y su suelo esté a ciento veinticinco (125) centímetros o más por debajo de la rasante del pavimento exterior.

c. Baja: Con carácter general, se considera planta baja aquella cuyo suelo esté situado a menos de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante o pavimento exterior.

d. Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de planta baja.

Artículo 2.2.06. Altura libre de piso

1. La altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y l acara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hay.

2. Las alturas libres en la edificación serán las siguientes:

	Altura libre mínima	Altura libre máxima
Plantas bajo rasante	2,20	--
Planta baja	2,55	3,80
Plantas restantes superiores	2,55	3,00

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Se podrá reducir la altura libre en zonas puntuales del uso considerado, a causa de las instalaciones y en los baños y cocinas, con un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 2.2.07. Volumen edificable

1. El volumen máximo edificable en cada parcela se obtendrá por aplicación de la edificabilidad computable conforme al artículo 2.1.11.4, con las alturas totales de cada planta a considerar.

2. El volumen autorizado a edificar por encima de la línea de cornisa, deberá estar contenido en un plano de 45º desde esta, y estar justificado compositivamente con el resto de la fachada.

Artículo 2.2.08. Regulación de los entrantes en fachada

Las terrazas entrantes no podrán tener más profundidad que la altura libre de piso, ni asi mismo menor ancho que la altura de piso.

Artículo 2.2.09. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. Son cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, terrazas, miradores y otros cuerpos cerrados. Y su tipología es conforme a lo siguiente:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en cuarenta (40) centímetros el ancho del vano a cada uno de los lados, con un frente máximo de doscientos (200) centímetros.

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

c) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados, y su longitud no sobrepasará los doscientos cincuenta (250) centímetros, ni el 50% de la longitud total de la fachada. No se permitirán cuerpos volados cerrados en las áreas homogéneas ZH-1 y

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ZH-10, de acuerdo con la tipología de edificación predominante.

2. El vuelo máximo de cualquiera de los cuerpos salientes será conforme a lo siguiente:

Ancho de calle	Vuelo máximo
Menor de 6m	30 centímetros
Mayor o igual a 6m	60 centímetros

En cualquier caso quedaran remetidos al menos 15cm desde el borde exterior del acerado, y se mantendrán paralelos a las alineaciones de la longitud de fachada.

3. Los cuerpos volados, deberán separarse de los linderos un mínimo de sesenta (60) centímetros.

4. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será, en función del saliente, la siguiente:

a. Para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. Para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros, la altura libre podrá reducirse a doscientos setenta (270) centímetros.

5. Las cornisas podrán sobresalir del plano de la fachada 1/12 del ancho de la calle con un máximo de cincuenta centímetros.

Artículo 2.2.10. Salientes, Rejas y Molduras

Se permite que los cierres en planta baja sobresalgan hasta diez (10) centímetros, en las calles con acerado igual o superior a 60cm. La altura de dicho saliente no sobrepasará los doscientos cincuenta (250) centímetros.

CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO

Artículo 2.3.01. Usos del suelo urbanizado

Sobre el suelo urbanizado, se permiten los siguientes usos:

a. Residencial
b. Comercial
c. Oficinas
d. Espectáculos públicos y salas de reunión
e. Hospedaje
f. Cultural
g. Deportivos
h. Sanitarios
i. Religiosos
j. Asistencial
k. Garajes
l. Industrial Productivo

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Con las limitaciones que se indican en los artículos siguientes, y en la normativa sectorial especifica.

Artículo 2.3.02. Condiciones del Uso residencial. VIVIENDA

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas habitables. Cocina, estancia- comedor, baño y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos.

2. La estancia-comedor, tendrá una superficie mínima de 16m2 para viviendas de 2 dormitorios, de 18m2 para viviendas de 3 dormitorios y de 20m2 para viviendas de 4 o más dormitorios.

3. La cocina tendrá una dimensión mínima de 7m2, y un ancho mínimo de ciento sesenta (160) centímetros.

4. Las viviendas que contengan en una sola pieza Estar-Comedor-Cocina, esta tendrá una dimensión mínima de 18m2.

4. Los dormitorios tendrán una dimensión mínima de 10m2 el considerado doble, y 6m2 el sencillo, cuya dimensión mínima será superior a doscientos (200) centímetros.

5. El acceso al baño de la vivienda será siempre desde vestíbulo o pasillo, nunca de manera directa desde otra pieza habitable, salvo que sea desde un dormitorio, y la vivienda disponga de otro baño más.
6. El pasillo de distribución y acceso a las distintas piezas habitables tendrá una anchura mínima de noventa (90) centímetros.

7. No se permiten viviendas situadas en sótano o semisótano, teniendo cualquiera de las piezas su suelo a un nivel superior al de la rasante del vial o del terreno en contacto con ella. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas habitables pertenecientes a una vivienda unifamiliar, siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.

8. Todas las piezas habitables de la vivienda serán exteriores, excepto baños y aseos. Al menos la estancia o un dormitorio doble tendrán hueco a vial público, vial privado resultante de una actuación urbanística aprobada o espacio abierto privado donde se inscriba un circulo de 20 metros, el resto de las piezas podrán tener hueco a patios que cumplan las condiciones que establecen las Normas urbanísticas.

Artículo 2.3.03. Accesibilidad a las viviendas

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

2. En edificio de vivienda colectiva:

a. El portal tendrá unas dimensiones mínimas libres de doscientos (180) centímetros de ancho por doscientos cincuenta (200) centímetros de largo, salvo casos excepcionales en

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

que por las dimensiones de la parcela sea imposible de cumplir.

b. Los desniveles se salvarán mediante rampas ajustadas a la Normativa de Accesibilidad vigente o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros.

Artículo 2.3.04. Condiciones del Uso COMERCIAL

1. En todo uso comercial, la superficie de venta o área de público será aquella no ocupada por mostradores, vitrinas, estanterías, etc. Esta superficie no tendrá menos de seis (6) metros cuadrados, y no podrá tener acceso directo a ninguna vivienda, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar.

2. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a. Hasta cien (100) metros cuadrados construidos de local, un inodoro y un lavabo, que podrá destinarse para uso del personal de comercio.

b. Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción superior a ciento veinticinco (125).

c. Los locales que se destinen a usos hosteleros o de pública concurrencia como bares, cafeterías, restaurantes, etc, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de uso público, dos (2) unidades de inodoro y lavabo, separados para cada sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará en dos (2) inodoros y dos (2) lavabos; a partir de los mil (1.000) metros cuadrados se aumentará en dos (2) inodoros y dos (2) lavabos por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

En ningún caso, los servicios sanitarios podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. La altura libre mínima (suelo-techo terminados) para admitir este uso será en general de doscientos cincuenta (250) centímetros y de doscientos ochenta (280) centímetros en los locales indicados en el punto 2c de este artículo, independientemente de la planta en la que se ubique, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en los aseos y zonas no habitables.

Artículo 2.3.04. Condiciones del Uso OFICINAS

1. Las condiciones de uso serán las mismas que para el uso comercial de carácter general.

2. En agrupación de oficinas, se podrán situar aseos comunes, con la proporción y cuantía que se establecen para el uso comercial.

3. Si las oficinas están vinculadas a la vivienda no precisan condiciones específicas.

Artículo 2.3.05. Condiciones del Uso ESPECTACULOS PUBLICOS Y SALAS DE REUNION

1. Cuando proceda cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. En caso contrario cumplirán las condiciones establecidas para el uso de Comercio.

Artículo 2.3.06. Condiciones del Uso HOSPEDAJE

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones requeridas por la Normativa Sectorial para estos establecimientos.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso pormenorizado.

3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones señaladas para este uso en las condiciones de vivienda.

Artículo 2.3.07. Condiciones del Uso GARAJE

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente no superior al tres por ciento (3%) con las dimensiones libres mínimas de 450cm de largo y 230cm de ancho.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. En garajes de más de 5 plazas de garaje, los pasillos de acceso de los vehículos a dichas plazas tendrán el ancho mínimo cuatrocientos setenta (470) centímetros.

4. En los garajes y aparcamientos públicos se harán las reservas de plazas adaptadas exigidas por la Normativa en materia de Accesibilidad en vigor.

5. El ancho mínimo del acceso al aparcamiento será:

a. En viviendas unifamiliares, se establece en doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. En garaje colectivo y calles de ancho menor de 6m, el mínimo ancho de acceso será de Trescientos cincuenta (350) centímetros.

c. En garaje colectivo y calles de ancho mayor de 6m, el mínimo ancho de acceso será de Trescientos (300) centímetros.

6. Las rampas de acceso en los aparcamientos serán con las pendientes máximas indicadas:

a. En viviendas unifamiliares se admite una primera rampa en el acceso con el 10% de pendiente en una longitud mínima de 150cm y el resto de la rampa al 20%.

b. En el resto de accesos, se admite un primer tramo del 6% en una longitud de 4,50m, y el resto rampa del 16% de pendiente.

7. La altura libre mínima de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220)

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

centímetros, que podrá reducirse a 210cm en puntos característicos por instalaciones del edificio.

8. Las condiciones de ventilación serán las indicadas en el vigente Código Técnico de la Edificación.

Artículo 2.3.08. Condiciones del Uso INDUSTRIAL PRODUCTIVO

1. Se definen como industrias compatibles con los alojamientos o de categoría 1, aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas de bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda. En estas se incluyen talleres artesanales, almacenes, garajes.

2. La actividad industrial se someterá a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

3. Se definen como Industrias compatibles con la zonificación Residencial o de categoría 2, las industrias que, aun pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA: 13.24, 13.26, 13.38, 13.39, 13.40 a 13.44, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.52, 13,53, si bien algunas de ellas deben contar con calificación especifica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento, y en cualquier caso deberán considerar las medidas correctoras oportunas.

4. Se definen como Industrias que requieren zonificación industrial específica o de categoría 3, Las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

5. No se permiten en el suelo urbano las industrias o actividades que generen residuos animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 2.4.01. Protección de la estética urbana

1. Uno de los objetivos de las presentes Normas urbanísticas es la cualificación del paisaje urbano de los núcleos de Cárcheles, por tanto el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que la afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar a condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. Los materiales de fachada, mantendrán el carácter de la zona, y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y predominantemente blanco o de tonos claros. Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos en el revestido de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

fachadas. Esta disposición regirá la construcción de locales comerciales.

3. Todos los proyectos a realizar, y en particular las que se sitúan en las zonas homogéneas ZH-1 y ZH-10, incluirán el estudio y composición con las fachadas colindantes. En el caso de que las actuaciones engloben a varias parcelas de estas zonas, las fachadas deberán ser tratadas en forma independiente si la dimensión del frente de fachada supera en dos veces la dimensión del frente de la fachada mayor.

4. Los locales de planta baja deberán estar tratados con las mismas características que el resto de la edificación.

5. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, las cubiertas de estos cuerpos se tratarán igual que las del resto del edificio.

6. Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

7. Los patios de servicio que contengan lavaderos, tendederos, etc. que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Artículo 2.4.02. Marquesinas

1. Son elementos salientes de las fachadas colocados a nivel de planta baja, que se permiten en todas las zonas, excepto en la ZH-1 Y ZH-10, y en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.

c) Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate, en locales de planta baja.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será en todo momento igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros. El saliente de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera con una limitación máxima de un (1) metro y nunca superior al máximo permitido para los cuerpos salientes en dicha calle.

4. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 2.4.03. Toldos

En ausencia de Ordenanza municipal especifica reguladora, se aplicarán las siguientes normas:

1. Los toldos móviles, a nivel de planta baja, estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo sobre marquesinas.

3. En el resto de plantas, salvo que la Normativa de zona indique lo contrario, se admiten.

los toldos móviles, siempre que estén armonizados en color y textura dentro de la misma edificación.

Artículo 2.4.04. Bajantes en fachada

Se admitirá la existencia de conductos bajantes de aguas pluviales en fachada, en las obras de rehabilitación o mantenimiento de edificios existentes. En las edificaciones de obra nueva deberán estar conectados a la red de saneamiento separativa interior del edificio, conforme expresa el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 2.4.05. Instalaciones de climatización

1. Los aparatos de climatización deberán estar situados y protegidos en la edificación, de tal modo, que no supongan molestias ni ruidos a las propiedades adyacentes o a los viandantes, debiendo cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación y las distintas normativas sectoriales al efecto y en consecuencia disponer las medidas correctoras oportunas contra el ruido.

2. Se prohíbe la instalación de aparatos de climatización en las fachadas de los patios interiores.

3. Se permite la instalación de aparatos de climatización teniendo su rejilla a las fachadas de vías públicas, siempre que estas no sobresalgan del plano de fachada, y se sitúen a más de doscientos (200) centímetros de distancia de cualquier hueco habitable de finca colindante y a más de doscientos cincuenta (250) centímetros de distancia del acerado.

4. Las rejillas de los aparatos de climatización que se sitúen en las fachadas, deberán estar integradas en los aspectos compositivos de la citada fachada.

Artículo 2.4.06. Paredes linderas o medianeras

Todas las paredes linderas o medianeras resultantes del proceso de edificación, serán tratadas como fachadas, con los mismos materiales de las mismas, prohibiéndose expresamente la terminación con materiales bituminosos de impermeabilización, placas metálicos o elementos no empleados en la fachada principal.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

CAPITULO 5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.5.01. Condiciones de calidad e higiene. Definición

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes en el ámbito estatal o autonómico.

Artículo 2.5.02. Aislamiento y protección contra la humedad

Las construcciones deberán cumplir la Normativa vigente a nivel Estatal o Autonómico en materia de aislamiento térmico y acústico, en particular las relativas al Código Técnico de la Edificación, así como de protección frente a la humedad, lo cual deberá quedar justificado en el documento de Proyecto.

Artículo 2.5.03. Definición de Local y pieza habitable.

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En función del uso predominante los locales serán: viviendas comerciales, industriales, de oficinas, etc.

2. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar sobre una vía o espacio libre público.

b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

3. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

4. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el punto 2 del presente artículo. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

5. Mientras no se especifique lo contrario no podrán instalarse en sótano piezas habitables, salvo que el destino de las mismas sea el industrial, comercial u oficinas, cumpliendo las

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

siguientes condiciones:

a) Las oficinas deben formar parte de locales con acceso por planta baja.

b) Los comercios deben formar parte de los locales con acceso por planta baja, debiendo existir una zona de contacto entre ambas plantas que estando abierta tenga una superficie igual o superior a ocho (8) metros cuadrados por los primeros cien (100) metros cuadrados de superficie total del local, aumentándose en un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados más.

c) La industria, cuando tanto la normativa sectorial como la regulación del uso lo permita.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 2.5.04. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:

La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:

a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Cuando sea natural, las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un décimo (1/10) de su superficie en planta, y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un veinteavo (1/20) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros, baños y pasillos.

3. Cuando la iluminación y/o ventilación se efectúe mediante sistemas artificiales deberán presentarse los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y/o acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe cumplir con las normativas sectoriales específicas.

4. Cuando un proyecto para obras de nueva planta contenga superficie de locales comerciales sin distribución ni destino específico, se deberá contar con un conducto para ventilación de aseos y otro para salida de humos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos propios o fracción superior a cincuenta (50), ambos hasta la cubierta del edificio, cuyo diámetro mínimo en ambos casos será de 160mm.

Artículo 2.5.05. Patios de luces. Definición y condiciones

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá admitirse que el acceso al patio se efectúe sólo desde una de las viviendas.

3. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

4. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a uno con cinco (1,5) metros.

5. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.

6. No se permiten patios abiertos a fachada en el ámbito del suelo urbano.

Artículo 2.5.06. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. Los patios de luces para iluminación y ventilación, tendrán una dimensión tal, que permita un circulo inscrito cuyo diámetro sea igual o superior a la cuarta parte (¼) de la altura del cerramiento mayor que lo delimita y no menor de tres (3) metros. Su altura se contará a partir del primer forjado sobre el que existan huecos de viviendas. Su superficie mínima será de doce (12) metros cuadrados en edificación residencial colectiva y de nueve (9) metros en viviendas unifamiliares.

2. De existir cuerpos volados que sobresalgan de los paramentos de las fachadas de dichos patios, la medición del patio se considerará a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

3. Las despensas, aseos y trasteros no precisan iluminación directa, pudiendo obtener la ventilación necesaria, por otros procedimientos o sistemas, conforme al Código Técnico de la edificación.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 2.6.01. Dotaciones y Servicios de los edificios. Condiciones y aplicación

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Artículo 2.6.02. Red de saneamiento

1. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso se deberá contar con la autorización del Organismo competente en materia de Vertidos.

2. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán con la Normativa supramunicipal que le corresponda, además de las determinaciones técnicas del Ayuntamiento de Los Cárcheles.

3. En las nuevas edificaciones o en la rehabilitación integral de las existentes, será preciso, antes del entronque o conexión a la red pública, la instalación en el recinto propio de la edificación, de arqueta sifónica o sifón en línea, registrable.

Artículo 2.6.03. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.

2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán además con la legislación supramunicipal vigente.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, salvo que por su destino sea manifiestamente innecesario, se justifique en Proyecto, y la normativa sectorial específica no obligue a ello.

Artículo 2.6.04. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos se localizaran conforme a la normativa supramunicipal vigente, accesible desde via publica, y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública.

Artículo 2.6.05. Evacuación de humos

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. En las edificaciones de nueva planta, que incluyan locales sin uso específico en plantas bajas es preciso instalar un tubo para la evacuación de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos propios o fracción superior a cincuenta (50) metros.

Artículo 2.6.06. Evacuación de residuos sólidos

1. Todos los edificios con más de una vivienda, así como los destinados a usos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 2.6.07. Instalaciones de calefacción y climatización

1. Todo edificio de nueva planta en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de la previsión de una instalación de climatización tanto para frío como para calor, que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. En toda edificación de nueva planta que contenga usos residenciales o terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las futuras instalaciones de acondicionamiento de aire, previendo la llegada a los mismos de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas,

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.

3. La previsión de la instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. En edificios existentes, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente a la vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 2.6.08. Instalaciones de telefonía, radio y televisión

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

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal o calle hasta cada una de las viviendas.

3. Cuando así lo exija la Normativa específica, se dispondrá en los edificios de una infraestructura común de telecomunicaciones.

Artículo 2.6.09. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, y de acuerdo con la normativa sectorial especifica.

Artículo 2.6.10. Aparatos elevadores.

Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios cuando así lo determinen las Normativas de Accesibilidad de rango estatal, autonómico o municipal vigentes en cada momento.

Artículo 2.6.11. Previsión de aparcamientos en las edificaciones

1. En los edificios de nueva planta deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación.

2. Salvo que las condiciones particulares de uso o zona señalaran otros parámetros diferentes, las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a) En el uso residencial, edificios de nueva planta se exigirá la previsión en el inmueble de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, pudiendo ser exterior o al aire libre en el recinto de la edificación. Salvo otra disposición en contrario se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a setenta (70) metros cuadrados.

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

- Las que tengan su frente de fachada inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros

La previsión de plazas de aparcamiento obligatorio, en caso de no poder situarse en el edificio, lo podrán hacer en otro situado en un radio de 500 metros.

b) En el resto de los usos, en edificaciones de nueva planta, se exigirá la reserva de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

CAPITULO 7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.7.01. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios. Aplicación

1. Son condiciones de seguridad y accesibilidad las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes.

3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia, en particular lo indicado por el código Técnico de la Edificación, además de lo especificado en los apartados siguientes.

Artículo 2.7.02. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios

1. Se cumplirá con la Normativa de aplicación vigente en los posibles ámbitos administrativos, debiendo quedar justificado en el proyecto el cumplimiento de la misma, pudiendo los servicios técnicos municipales requerir aclaraciones o nueva documentación si a criterio de los mismos no quedan claros los criterios expuestos.

2. Las edificaciones de uso residencial y terciario cumplirán lo especificado en el Código Técnico de la edificación CTE-SI de Protección contra Incendios.

3. Las edificaciones de uso Industrial cumplirán con la especificado en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en establecimientos Industriales.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, deberá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 2.7.03. Accesos a las edificaciones

1. Las edificaciones tendrán su acceso desde la vía pública, aunque sea discurriendo a través de un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

2. 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.

3. Los proyectos que incluyan locales en planta baja sin uso específico deberán garantizar la accesibilidad de los mismos, debiendo ser este aspecto condicionante también para otorgar licencias de segregación.

4. En las edificaciones de nueva planta y adaptación de locales a usos concretos, los accesos a las edificaciones cumplirán con lo indicado en el Reglamento que regula las normas para Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, y la edificación en Andalucía, debiendo justificar su cumplimiento en el proyecto correspondiente.

Artículo 2.7.04. Puerta de acceso y circulación interior

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

2. En los edificios o locales, las puertas no podrían invadir en ningún momento la vía pública aun cuando, por Normativa, sea obligatoria la apertura las mismas en el sentido de la evacuación.

3. Los portales de edificaciones con uso de residencial colectivo, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, y la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 2.7.05. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización comunitaria o publica, en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros.

2. La anchura útil de las escaleras de uso privativo de una vivienda unifamiliar o un dúplex, no podrá ser inferior a ochenta (80) centímetros.

3. Las características de las escaleras de uso público comunitario, se adecuarán a lo prescrito en la Normativa en vigor, debiendo adaptarse a las más restrictivas que resulten por condiciones de accesibilidad, protección contra incendios, seguridad de utilización o cualquier otra que le sea de aplicación por el uso del edificio. La altura libre del ámbito del recinto de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

4. No se admiten escaleras de uso público o comunitario, sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas baja y bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales.

5. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos de la mitad del anterior.

6. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que esté garantizada la ventilación mediante un medio artificial. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será igual o superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital deberá quedar libre un hueco en toda su altura, que tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

Artículo 2.7.06. Señalización de edificios y locales

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios y locales de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

TITULO III. NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA DE EDIFICACION PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION. ORDENANZAS DE ZONA

Artículo 3.1.01. Clases de áreas o zonas en el suelo urbano

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece esta normativa urbanística en el suelo urbano, se distinguen diez áreas o zonas: ZR-1, ZR-2, ZR-3, ZR-4, ZR-5, ZR-6, ZR-7, ZD, ZI Y ZI-R. Teniendo cada una de ellas distintas condiciones de tipología de edificación, parcela mínima, ocupación, número de plantas, retranqueos, etc.

2. En los planos de clasificación y categorías del suelo urbano se asignan a cada área las distintas clases o zonas, para la establecer las condiciones de su edificación.

Artículo 3.1.02. Características de las Clases de áreas o zonas en el suelo urbano

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

1. El cuadro de características y condiciones de edificación para cada una de las zonas es el siguiente:

ORDENANZAS EN LOS NÚCLEOS URBANOS DE LOS CÁRCHELES										
ORDENANZA	ZONAS									
	ZR-1	ZR-2a	ZR-2b	ZR-3a	ZR-3b	ZR-4	ZR-5	ZD	ZI	ZI-R
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	A-B	A	B	B-C	B-C	B-C	B-C	D	I	I
PARCELA MINIMA en m2	75	75	125	125 250(1)	125 250(1)	125 250(1)	125 250(1)	--	200 (6)	150 (5) (6)
FONDO MAX. EDIFICABALE PL.BAJA en m.	25	25	25	20	25	20	25	--	--	--
FONDO MAX. EDIFICBALE PL. PISOS en m.	20	20	20	20	20	20	20	--	---	--
ALTURA MAXIMA en m (Art. 52)	9,50 7,50	9,50 7,50	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	10,5	7,90	7,90
NÚM. DE PLANTAS (art. 52)	3	3	2	2	2	2	2	3	2	2
RETRANQUEO EDIFICACION A FACHADA EN m.	NO	NO	3	3	3	3	3 (2)	15	(3)	(3)
RETRANQUEO EDIFICACION A LINDEROS EN m.	NO	NO	--	(1)	3	(1)	(1)	--	(4)	(4)

Edificación tipo A: residencial plurifamiliar
Edificación tipo B: residencial unifamiliar entre medianerías
Edificación tipo C: residencial unifamiliar aislada
Edificación tipo D: dotacional
Edificación tipo I: industrial
Edificación tipo IR: industrial restringida

(1) En esta Ordenanza ZR-3a, ZR-4 y ZR-5 se puede edificar separándose de los linderos con edificación residencial aislada, siempre que el plano de fachada de la edificación se proyecte como un plano continuo con las perforaciones oportunas al menos en la planta baja y ocupando el frente total de fachada de la parcela. Si la edificación es aislada la parcela mínima será de 250m2.

(2) En esta Ordenanza ZR-5 la planta baja puede adelantarse hasta la alineación oficial en un frente de 2/3 de la longitud de fachada, y con una altura máxima de coronación de 3.50m.

(3) El retranqueo del plano de fachada a la Cra. JA-3206 será de 25m en la zona ZI y de 8m desde la arista superior del talud en la zona ZI-R.

(4) El retranqueo es opcional pero si se produce será como mínimo de 2m en los linderos laterales y 3m en el lindero de fondo.

(5) En el uso Industrial correspondiente a la Ordenanza ZI-R solo se admiten las de categoría 1ª conforme se expresa en el artículo 45, y así mismo se permitirá una vivienda por cada industria y con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados y una longitud mínima de fachada de 5m.

(6) En el uso Industrial, en general, es compatible el uso COMERCIAL de venta al por

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

mayor, y los USOS COMPLEMENTARIOS exclusivos de las industrias implantadas en dicho suelo, como salas de reuniones, cultural, sanitaria, deportiva, religiosa y asistencial.

(7) En la tipología de edificación C, se admite una tercera planta sobre rasante, a modo de "castillete o torreón" con una ocupación máxima del 15% de la ocupada en la planta inferior.

(8) La ordenanza ZR-2, se divide en 2 categorías, en función de las modificaciones sobrevenidas con anterioridad:

a. ZR-2-a: para el núcleo urbano de Carchelejo
b. ZR-2-b: para el núcleo urbano de Cárchel

(9) La ordenanza ZR-3, se divide en 2 categorías, en función de las modificaciones sobrevenidas con anterioridad:

a. ZR-3-a: para el núcleo urbano de Carchelejo
b. ZR-3-b: para el núcleo urbano de Cárchel

(10) En las Ordenanzas ZR-1 y ZR-2, conforme al artículo 22.03, para calles con ancho promedio inferior a 5m, la altura máxima de cornisa será de 7,50m. Y para calles con ancho medio mayor de 5m, la altura máxima de cornisa será de 9,50m.

2. En las edificaciones incluidas en unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, se fija un aprovechamiento medio que no podrá ser superado con la edificabilidad de la totalidad de las parcelas resultantes, obtenida desde la aplicación de las Ordenanzas Particulares de zona. Por tanto, la definición de la edificabilidad, uso y tipología concreta de cada área resultante deberá fijarse en la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente e incluirse en el Proyecto de reparcelación la que corresponda a cada parcela registral.

Artículo 3.1.03. Tipologías de edificación.

En el suelo urbano, las tipologías permitidas en las ordenanzas de zona son las siguientes:

TIPO –A- EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA O PLURIFAMILIAR

Se define como edificación cuyo uso predominante es el residencial en vivienda colectiva o plurifamiliar, y es aquella que contiene una agrupación de viviendas en un mismo edificio con acceso desde la vía pública, y con un régimen de propiedad horizontal.

En esta tipología es uso compatible el de oficina o despacho profesional en cualquiera de las plantas, y el uso comercial en planta baja o en edificio exclusivo.

TIPO –B- EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA O ENTRE LINDEROS.

Se define como edificación residencial en vivienda unifamiliar, cuyo suelo está ocupado por una sola vivienda, y no tiene separación alguna con los linderos laterales, si bien la ordenanza de zona puede especificar una separación o retranqueo al vial por el que tiene acceso.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

En esta tipología es uso compatible el de oficina, despacho profesional o comercial en planta baja.

TIPO –C- EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Se define como edificación residencial en vivienda unifamiliar, cuyo suelo está ocupado por una sola vivienda, y ha de separarse de todos sus linderos, incluido el vial por el que tiene acceso, las dimensiones que especifica la ordenanza de zona.

La parcela mínima para este tipo de edificación es de 250m2.

La ocupación máxima en planta baja y primera será del 35% de la superficie de la parcela. Se admite una tercera planta a modo de “castillete o torreón” cuya ocupación máxima será del 15% de la planta inferior.

En esta tipología es uso compatible el de oficina y despacho profesional en planta baja.

TIPO –D- EDIFICACION DOTACIONAL.

Se define como edificación dotacional la que corresponde a una o varias plantas, con uso dotacional público. Tiene las condiciones de edificación que se establecen en la ordenanza de zona correspondiente.

TIPO – I - EDIFICACION INDUSTRIAL.

Se define como edificación industrial la que corresponde a una o varias plantas, con uso predominante industrial, y compatible el uso terciario y comercial. Tiene las condiciones de edificación que se establecen en las distintas ordenanzas de zona, debiendo cumplir así mismo las determinaciones que se deriven del Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales (RD 2267/2004 de 3 de diciembre de 2004).

CAPITULO 2. ÁREAS DE DESARROLLO EN EL SUELO URBANO. FICHAS

Artículo 3.2.01. Unidades de ejecución en el desarrollo en el suelo Urbano Consolidado

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE	USO	NÚCLEO URBANO
Actual	antigua			
SUC-1	UE-8	13.975 m2	residencial	CARCHEL
SUC-2	UE-14	24.274 m2	industrial	
SUC-3	UE-15	23.476 m2	residencial	CARCHELEJO

Las condiciones de desarrollo, se expresan a continuación en las fichas siguientes, para cada una de las unidades de ejecución:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

DENOMINACION	**SUC-1,** antigua UE-8	
Localización		en el plano 3C-2
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	Superficie en m2:	13.975
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	La unidad de ejecución se mantiene a los efectos de completar las cesiones determinadas en la ficha de la UE-8 y en su caso ejecutar el Espacio Libre de uso público pendiente.
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Unifamiliar aislada Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	11
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,55
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	Según instrumento aprobado
	Plazo ejecución urb.	ejecutado
	Plazo ejec. edificación	3 años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3b
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza

DENOMINACION	**SUC-2,** antigua UE-14	
Localización		en el plano 3C-2
5. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	Superficie en m2:	24.274
	Reserva de vivienda protegida	**--**
6. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	La unidad de ejecución se mantiene a los efectos de ejecutar el Espacio Libre de uso público pendiente.
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Industrial Terciario Residencial
	Densidad viv/Ha	--
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,766
7. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	Según instrumento aprobado
	Plazo ejec. edificación	3 años
	Plazo de ejecución	ejecutado
	Sistema de actuación	Actuación publica
8. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	
	Ordenanza de aplicación	ZI
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza

DENOMINACION	**SUC-3,** antigua UE-15	
Localización		En el plano 3C-1
9. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	Superficie en m2:	23.379,15 m^2
10. ORDENACION	**Objetivos y criterios**	La unidad de ejecución se mantiene a los efectos de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

DENOMINACION	**SUC-3,** antigua UE-15	
Localización		En el plano 3C-1
PORMENORIZADA	**de ordenación**	ejecutar el Espacio Libre de uso público pendiente.
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,766
11. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	Según instrumento aprobado
	Plazo ejec. edificación	3 años
	Plazo de ejecución	ejecutado
	Sistema de actuación	COMPENSACION
12. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre medianeras C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza

Artículo 3.2.02. Unidades de ejecución en el desarrollo en el suelo Urbano No Consolidado

DENOMINACIÓN		**SUPERFICIE en m²**	**USO**	**NÚCLEO URBANO**
Actual	**antigua**			
SUNC-1	UE-1	15.370	residencial	CARCHELEJO
SUNC-2	UE-2	45.814	residencial	
SUNC-3	UE-3	16.141	residencial	
SUNC-4	UE-4	1.810	industrial	
SUNC-5	UE-5	12.073	residencial	
SUNC-6	UE-6	5.420	residencial	
SUNC-7	UE-7	12.788	residencial	
SUNC-8	UE-9	5.698	residencial	CARCHEL
SUNC-9	UE-10	2.874	residencial	
SUNC-10	UE-11	19.013	residencial	
SUNC-11	UE-12	17.133	residencial	
SUNC-12	UE-13	15.227	residencial	
SUNC-13	UE-16 3ª fase Pol. Industrial	46.211	industrial	

Las condiciones de desarrollo, se expresan a continuación en las fichas siguientes, para cada una de las unidades de ejecución.

En los suelos urbanos no consolidados, cuando la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos, podrá exigir análisis arqueológico, de acuerdo con el artículo 29.3 de la ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, o, en su caso, certificación acreditativa de innecesaridad de tal actividad, expedida por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, todo ello según el artículo 32, de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

DENOMINACION	SUNC-1 (antigua UE-1)	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	15.370
	Reserva de vivienda protegida	--
2. ORDENACION PORMENORIZADA	Objetivos y criterios de ordenación	Crear un nuevo suelo para uso residencial y conformar los márgenes de la Avenida de España, en el acceso a Carchelejo.
	Ejecución del planeamiento	Planeamiento de desarrollo incluido en NNSS - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico Uso compatible Uso prohibido	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	60
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	10.759
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	Planeamiento y ejecución	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINAC. POTESTATIVAS	Tipología/s de referencia	B residencial unifamiliar entre linderos C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3a
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	Espacios libres m^2s	1.537
	Otras dotaciones m^2s	1.114
6. CESIONES	Aprovechamiento lucrativo	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante. -	

DENOMINACION	SUNC-2 (antigua UE-2)	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	45.814
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	Objetivos y criterios de ordenación	Ampliar la superficie de suelo destinado a edificación residencial, zonas verdes y otras dotaciones en el margen Este del

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

		núcleo urbano de Carchelejo. Creando una nueva fachada desde el acceso desde la carretera de acceso
	Ejecución del planeamiento	Planeamiento de desarrollo incluido en NNSS - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	183
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	32.069,8
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINAC. POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-4
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	5.634
	Otras dotaciones m^2s	5.165
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante. - El ámbito de la Unidad de ejecución linda con el Barranco Cortijo La Gallina, por lo que deberá establecerse la protección correspondiente respecto a la inundabilidad.	

DENOMINACION	**SUNC-3 (antigua UE-3)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	16.141
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Ampliar la superficie de suelo destinado a uso residencial en el Norte del núcleo urbano de Carchelejo, y definir el borde Oeste de la carretera que une con el núcleo de Cárchel.
	Ejecución del planeamiento	Planeamiento de desarrollo incluido en NNSS - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	65
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	11.298,70
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINAC. POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3a
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	1.614
	Otras dotaciones m^2s	1.720
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

DENOMINACION	**SUNC-4 (antigua UE-4)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	1.810
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Crear una zona de uso Industrial donde actualmente está situada la fábrica de productos cárnicos "Carchelejo". El área actual es el resto de la unidad de la antigua unidad de ejecución UE-4.
	Ejecución del planeamiento	- Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	industrial Terciario residencial
	Densidad viv/Ha	--
	Capacidad nº viv	--
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	1
	Techo máximo edificable	1.810
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	1
3. PREVISIONES DE	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

PROGRAMACION Y GESTION	**Plazo de ejecución**	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	I Industrial
	Ordenanza de aplicación	ZI
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	181
	Otras dotaciones m^2s	--
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho del vial se definirán en el correspondiente Estudio de Detalle. - El ámbito del SUNC-4 se encuentra en la Zona de Policía del Barranco de La Salinilla, por lo que deberá establecerse la protección correspondiente al cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente. - El ámbito del SUNC-4 es lindero con la carretera JV-2227, por lo que la separaciones de las edificaciones, así como los accesos a la unidad de ejecución y otras consideraciones técnicas, habrán de estar contenidas en el Estudio de Detalle y en el proyecto de urbanización correspondiente y disponer del Informe sectorial favorable del órgano titular de la citada carretera.	

DENOMINACION	**SUNC-5**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	12.073
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Mejorar las comunicaciones del margen Oeste del núcleo urbano de Carchelejo, creando un eje viario Norte Sur.
	Ejecución del planeamiento	Planeamiento de desarrollo incluido en NNSS - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	48
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	8.451,1
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINAC. POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-5
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	1.207
	Otras dotaciones m^2s	737
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

DENOMINACION	**SUNC-6**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	5.420
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Mejorar las comunicaciones del margen Oeste del núcleo urbano de Carchelejo, creando un eje viario Norte Sur.
	Ejecución del planeamiento	- Estudio de Detalle realizado - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	22
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	3.794
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINAC. POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos
	Ordenanza de aplicación	ZR-5
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	542
	Otras dotaciones m^2s	254

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

DENOMINACION	**SUNC-7 (antigua UE-7)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	12.788
	Reserva de vivienda protegida	--
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Mejorar las comunicaciones del margen Oeste del núcleo urbano de Carchelejo, creando un eje viario Norte Sur.
	Ejecución del planeamiento	Planeamiento de desarrollo incluido en NNSS - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	51
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0,70
	Techo máximo edificable	8.951,60
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,70
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3-a
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	1.278
	Otras dotaciones m^2s	769
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de	

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

INFRAESTRUCTURAS	la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.
8. AFECCIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.

DENOMINACION	**SUNC-8 (antigua UE-9)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m^2:	5.698
	Reserva de vivienda protegida	
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Mejorar las comunicaciones del margen Oeste del núcleo urbano de Carchelejo, creando un eje viario Norte Sur.
	Ejecución del planeamiento	- Plan especial de Reforma Interior - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	21
	Capacidad nº viv	12
	Edificabilidad global m^2t/m^2s	0.50
	Techo máximo edificable	2.849
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,50
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	B residencial unifamiliar entre linderos
	Ordenanza de aplicación	ZR-2-b
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m^2s**	570
	Otras dotaciones m^2s	322
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico Espacios libres dominio y uso publico (Las dotaciones y SLEL serán asignados en el P.E.R.I.)
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

DENOMINACION	SUNC-9 (antigua UE-10)	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m2:	2.874
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	Objetivos y criterios de ordenación	Crear un nuevo suelo para uso residencial y conformar los márgenes de la Avenida de España, en el acceso a Carchelejo.
	Ejecución del planeamiento	- Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico Uso compatible Uso prohibido	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	40
	Capacidad nº viv	11
	Edificabilidad global m2t/m2s	0.80
	Techo máximo edificable	2.299
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,80
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	Planeamiento y ejecución	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	Tipología/s de referencia	A residencia plurifamiliar B residencial unifamiliar entre linderos
	Ordenanza de aplicación	ZR-1
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	Espacios libres m2s	287
	Otras dotaciones m2s	168
6. CESIONES	Aprovechamiento lucrativo	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

DENOMINACION	SUNC-10 (antigua UE-11)	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m2:	19.013
	Reserva de vivienda protegida	---
	Objetivos y criterios de ordenación	Crear un nuevo suelo para uso residencial y conformar los márgenes de la Avenida de España, en el acceso a Carchelejo.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Ejecución del planeamiento**	- Proyecto de Urbanización - Proyecto de reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	24
	Capacidad nº viv	46
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,60
	Techo máximo edificable	11.407,80
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,60
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	C residencial unifamiliar aislada
	Ordenanza de aplicación	ZR-3-b
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m2s**	1.901
	Otras dotaciones m2s	1.194
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante. - La unidad de ejecución implementará la conexión con la calle Carlos Soler.	

DENOMINACION	**SUNC-11 (antigua UE-12)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m2:	17.133
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Aumentar el suelo destinado a uso residencial y dar contenido al vacío urbano existente entre la calle Carlos Soler y la U.E.-8
	Ejecución del planeamiento	- Proyecto de Urbanización - Proyecto de Reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	24
	Capacidad nº viv	41

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

	Edificabilidad global m2t/m2s	0,60
	Techo máximo edificable	10.279,8
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,60
3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	C residencial unifamiliar aislada B residencial unifamiliar entre medianeras
	Ordenanza de aplicación	ZR-3-b
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m2s**	1.713
	Otras dotaciones m2s	1.126
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	- En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse. - Deberá integrar en la urbanización la red proveniente de la antigua UE-8	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

DENOMINACION	**SUNC-12 (antigua UE-13)**	
Localización		en el plano 3c.1
1. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m2:	15.227
	Reserva de vivienda protegida	---
2. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	Aumentar el suelo destinado a uso residencial y dar contenido al vacío urbano existente entre las unidades de ejecución antiguas U.E.12 y la U.E.-8
	Ejecución del planeamiento y gestión	- Plan especial de Reforma Interior - Proyecto de Urbanización - Proyecto de Reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Residencial Terciario Industrial
	Densidad viv/Ha	24
	Capacidad nº viv	37
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,60
	Techo máximo edificable	9.136,2
	Coeficiente	1
	Aprovechamiento medio	0,60

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	---
	Plazo de Ordenación detallada	---
	Plazo de ejecución	Ocho años
	Sistema de actuación	COMPENSACION
4. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	C residencial unifamiliar aislada B residencial unifamiliar entre medianeras
	Ordenanza de aplicación	ZR-3-b
	Altura máxima edificable	Según Ordenanza
5. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m2s**	1.523
	Otras dotaciones m2s	1.080
6. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico (el P.E.R.I. asignará las dotaciones indicadas, el S.L.E.L. y los viales complementarios necesarios)
7. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
8. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante. - Esta unidad de ejecución deberá dotarse de todos los servicios urbanísticos que le sean propios o contribuir con estos gastos en la unidad de ejecución SUNC-11. - Esta unidad de ejecución contribuirá en los gastos necesarios de conexión del vial a que da frente con la calle Egido.	

DENOMINACION	**SUNC-13 (antigua 3ª fase polígono industrial)**	
Localización		en el plano 3c. 1
9. ORDENACION ESTRUCTURAL	**Clase y categoría de suelo:**	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUNC)
	Superficie en m2:	46.211
	Reserva de vivienda protegida	---
10. ORDENACION PORMENORIZADA	**Objetivos y criterios de ordenación**	La unidad de ejecución se mantiene a los efectos de ejecutar una parte de los viales y el sistema local de espacios libres.
	Ejecución del planeamiento y gestión	- Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización - Proyecto de Reparcelación
	Uso característico **Uso compatible** **Uso prohibido**	Industrial Terciario Residencial
	Densidad viv/Ha	---
	Capacidad nº viv	---
	Edificabilidad global m2t/m2s	0,766
	Techo máximo edificable	35.397,62
	Edificabilidad neta m2t/m2s	1,4
	Aprovechamiento medio	0,76604

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

11. PREVISIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	**Planeamiento y ejecución**	**Según instrumento aprobado**
	Plazo de Ordenación detallada	**---**
	Plazo de ejecución	**Ocho años**
	Sistema de actuación	**COMPENSACION**
12. DETERMINACIONES POTESTATIVAS	**Tipología/s de referencia**	**---**
	Ordenanza de aplicación	**Z-I**
	Altura máxima edificable	**Según Ordenanza**
13. RESERVA PARA DOTACIONES	**Espacios libres m2s**	4.621,10
	Otras dotaciones m2s	1.848,44
14. CESIONES	**Aprovechamiento lucrativo**	La propiedad del suelo cederá al Ayuntamiento de Los Cárcheles el 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.
	Dotaciones y sistemas	Sistema local Viario Dotaciones Espacios libres dominio y uso publico
15. CONTRIBUCION A LAS INFRAESTRUCTURAS	En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, la propiedad del suelo contribuirá -en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine- a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.	
16. AFECCIONES Y CONDICIONES	- Las alineaciones y ancho de los viales indicados son vinculantes. - La ubicación de las dotaciones es condición vinculante.	

TITULO IV. NORMATIVA URBANISTICA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 4.1.01. Suelo no urbanizable. Disposiciones generales

1. Constituyen el suelo no urbanizable del término municipal los terrenos que el planeamiento general clasifica como tal por ser incompatible su transformación urbanística atendiendo a la legislación específica, al planeamiento territorial así como a los preceptos de la LOUA.

2. Al objeto de definir las medidas para la protección y conservación del suelo no urbanizable el Planeamiento General dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del suelo no urbanizable.

b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable al efecto de establecer los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada una de ellas así como las posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con su protección y conservación.

c) Definición de los conceptos de asentamiento y parcelación urbanística en suelo no urbanizable al efecto de prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

d) Normas particulares de edificación destinadas a garantizar la preservación del ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasionen las edificaciones y las actividades autorizables.

3. Los terrenos clasificados por el Planeamiento General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y planificación territorial vigentes. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y tipo de suelo no urbanizable.

4. En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados por este Planeamiento General como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

5. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión 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 o sea denegada por ser contraria al interés general.

6. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restitución de las condiciones originarias.

7. El suelo clasificado como no urbanizable de uso forestal o interés forestal afectado por incendios forestales mantendrá su uso forestal y régimen jurídico de no urbanizable, según lo dispuesto en la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Leyes 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Montes en relación al mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados:

a) Queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

b) Con carácter singular, la comunidad autónoma podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:

- Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

- Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

trámite de información pública.

- Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.

c) El órgano competente de la comunidad autónoma fijará las medidas encaminadas a la retirada de la madera quemada y a la restauración de la cubierta vegetal afectada por los incendios que, en todo caso, incluirán el acotamiento temporal de aquellos aprovechamientos o actividades incompatibles con su regeneración y, en particular, el pastoreo, por un plazo que deberá ser superior a un año, salvo levantamiento del acotado por autorización expresa de dicho órgano.

Artículo 4.1.02. Categorías y Delimitación del suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable del término municipal se divide en tres categorías básicas:

a) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.
b) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU-R)
c) Suelo no urbanizable protegido (SNUEP-).
c.1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
c.2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
c.3) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística

Articulo. 4.1.03. Condiciones de Planeamiento y tramitación de actuaciones.

1. Las determinaciones dispuestas por la Normativa Urbanística sobre el suelo no urbanizable son vinculantes tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma.

2. Las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable, a las que se refiere el artículo 52 LOUA y que se especifican en estas Normas para cada una de las categorías establecidas en esta clase de suelo, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, previa aprobación de un Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los Art. 42 y 43 de la LOUA., cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas y Actuaciones de Interés Público.

3. Se exceptúan de esta regulación, aquellas segregaciones de naturaleza rustica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesaridad de licencia.

4. Será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos en el artículo 42 LOUA lo requieran, lo que corresponderá particularmente entre otros, a los siguientes supuestos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración pública no previstas en este Plan sobre esta clase de suelo.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

c) Establecimiento de usos en el suelo no urbanizable, que supongan una intervención de suficiente envergadura, de impacto sustancial en el territorio o repercusiones previsibles en el medio ambiente, muy en particular dotaciones de carácter terciario como complejos recreativos y de ocio o grandes equipamientos, etc.

d) Actuaciones de protección del paisaje y de conservación de determinados lugares y bienes de dominio público (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, ríos, edificios aislados de interés, parques naturales, perímetros edificados).

e) Protección de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

f) Complejos para la captación y producción de energía eólica y solar, con las excepciones señaladas en estas Normas.

g) Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable cuando concurran las circunstancias indicadas en el artículo 42.4.LOUA.

h) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales y aquellos supuestos admitidos en las presentes Normas.

i) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, permitidos en estas Normas.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán las determinaciones requeridas en el artículo 42.5 y 6 LOUA.

5. Los planes especiales que se redacten en ámbitos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y por la planificación territorial así como los de ámbitos de hábitat rural diseminado, ajustaran su tramitación a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007 GICA.

Artículo 4.1.04.-Compatibilidad con otras legislaciones.

1. Las determinaciones del Plan con respecto al suelo no urbanizable se desarrollaran en los términos establecidos por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma, que serán vinculante en todo caso. Cualquier medida que suponga mayor nivel de protección, de las contenidas en esta Normativa, será de aplicación suplementaria.

2. En relación a la planificación ambiental:

Particularmente se adaptan, de acuerdo al artículo 46.1b LOUA, a la legislación en materia de Patrimonio Natural, Flora, Fauna, Montes, Forestal, Vías Pecuarias y Aguas todas ellas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

3. En relación a la Planificación territorial:

Este documento de Adaptación a la LOUA, se inscribe en el marco del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF) cuyas determinaciones de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

protección están recogidas en este documento y en cuanto al uso y protección del territorio, se recogen en las presentes normas para el suelo no urbanizable.

Artículo 4.1.05. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Para el efectivo cumplimiento de las disposiciones de esta Normativa urbanística respecto del suelo no urbanizable, y sin perjuicio de las determinaciones previstas en la LOUA, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, los siguientes:

a) Las obras de construcción de edificaciones, vallas e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación, modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases existentes; ya afecten al interior como al exterior de dichas edificaciones cualquiera que sea su uso, incluso si tienen carácter de provisional.

c) Las obras de instalación de servicios públicos.

d) Las segregaciones y parcelaciones de toda clase.

e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado cuando las obras superen una superficie de 2.500 m2 o un volumen superior a 5.000 m3)

f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

g) Los usos de carácter provisional.

h) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

i) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

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

k) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.

l) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.

m) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en el medio rural.
n) Construcciones y adecuaciones del terreno destinado al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.

o) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc., e instalaciones a su servicio.

p) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

q) Instalaciones y tendidos eléctricos y antenas de telecomunicación.

r) Instalaciones de captación de energía solar y eólica.

s) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos. x) Obras para la realización de captaciones de agua.

t) Construcciones destinadas a vivienda aislada vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o similar, apertura de nuevos caminos, no autorizándose los mismos cuando supongan un presunto acceso a parcelaciones ilegales.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

3. La tramitación de las licencias referidas a actuaciones de entresaca y talas, que afecten a masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de certificación previa de la Consejería competente en la materia en todos los casos, sin excepción.

Artículo 4.1.06. Medidas para evitar la formación de parcelaciones y nuevos asentamientos.

1. Los conceptos relativos a parcelación urbanística ilegal y asentamientos de población y actividades impropias en suelo no urbanizable constituyen normas de control y prevención de riesgo, de modo que la concurrencia de indicios que pongan de manifiesto la posibilidad de su formación obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones que se desarrollan, prevenir la formación de nuevos asentamientos y, en su caso, exigir las responsabilidades concurrentes, proceder a la reposición de los terrenos a la situación anterior a la comisión de la infracción, resarcir de los daños e indemnizar por los perjuicios ocasionados.

2. En términos generales, existe riesgo de formación o ampliación de un asentamiento en los siguientes casos:

a) Cuando sobre una unidad o unidades rusticas se pretenda ejecutar actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en las unidades colindantes, daría lugar a la existencia, en un círculo con radio de cien (100) metros trazado desde el centro de la edificación prevista, de tres o más edificaciones no ligadas a la actividad de explotación rustica efectivamente desarrollada.

b) Cuando la edificación que se pretenda construir se encuentre a menos de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o a menos de doscientos cincuenta (250) metros de un asentamiento urbanístico delimitado en suelo no urbanizable.

3. Además de los supuestos contemplados en el artículo 66.2 LOUA, son indicios del riesgo de una posible parcelación urbanística, que pueden inducir a la formación o ampliación de los asentamientos urbanísticos que se trata de prevenir cualesquiera que pongan de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

manifiesto tal peligro y, particularmente cuando concurran de forma aislada o conjunta, los siguientes:

a) La aparición de señalización o previsión de accesos o viales interiores a parcelas que no figuren en los planos catastrales.

b) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o este situado a una distancia inferior a 100 m del borde de la misma.

c) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el organismo que la otorgó.

d) La enajenación de lotes de terrenos, ya sea en instrumento público o privado, sin ajustarse a las reglas de parcelación del suelo no urbanizable previstas por la normativa urbanística o parcela mínima de cultivo.

f) La enajenación de cuotas indivisas de una finca registral o catastral, cuando ello se haga con reserva de uso de porciones de la misma entre los condueños, con derecho individualizable de estos al suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de aguas o acceso rodado, o constituya entre aquellos derechos de servidumbres de paso.

g) La enajenación de participaciones sociales, directamente o mediante sociedades interpuestas, con reservas de uso privativo sobre superficies que conlleve efectos análogos a los previstos en el apartado anterior.

h) La ejecución de infraestructuras de suministros que no guarden relación con la naturaleza y destino rustico de la finca.

4. Para el conocimiento y control del fraccionamiento del suelo no urbanizable, se toma como base la estructura parcelaria contenida en los planos catastrales vigentes de rustica en el Municipio de Los Cárcheles.

6. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

7. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir nuevos asentamientos.

Artículo 4.1.07. Parcelación rustica y segregación de fincas.

1. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones propias de este

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

suelo quedando expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Estas segregaciones rústicas se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones o divisiones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, que para el municipio de Los Cárcheles, conforme a la RESOLUCION de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, es:

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío.
- Treinta mil (30.000) metros cuadrados en secano.

Se admitirán segregaciones de superficie inferior a la mínima en aquellos casos en que los lotes resultantes siendo inferiores a la superficie mínima exigible se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el apartado anterior cuando estén ligadas a edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

4. Se consideran indivisibles las fincas que:

a) Tengan unas dimensiones inferiores al doble de la superficie determinada como mínima en el apartado 2 de este artículo. Se exceptuara de esta condición el caso en que la división se realice al efecto de agruparla con otra finca y formar una nueva que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles. En este supuesto la finca restante de la división deberá cumplir la superficie mínima exigible.

b) Aun teniendo una superficie superior al doble de la mínima, tengan edificaciones que agoten su capacidad edificatoria, o resultaren con exceso de edificación por causa de la segregación pretendida.

c) Estén vinculadas a las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas mediante actuaciones de interés público.

5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesaridad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

6. Las declaraciones de innecesaridad de licencia se otorgaran y expedirán bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesaridad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

7. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesaridad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 4.1.08. Acreditación de la condición de parcela de regadío en el suelo No Urbanizable (SNU)

1. Para acreditar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de regadíos de nueva implantación, será al término del cual cuando se podrá considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión, aportando:

a) Proyecto completo de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

CAPITULO 2. TIPOS DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.2.01. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos en el suelo No Urbanizable (SNU)

Se consideran actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos las siguientes:

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles, sin pérdida de su condición o finalidad agrícola.

2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entienden por tales todas aquellas cercas

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfo topográficas.

5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares.

10. Piscifactorías. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertederos destinados a la explotación de recursos vivos.

Artículo 4.2.02. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros en el suelo No Urbanizable (SNU)

Se consideran actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros las siguientes:

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de un manantial.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

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

6. Infraestructuras de servicio. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 4.2.03. Actuaciones relacionadas con el uso industrial en el suelo No Urbanizable (SNU).

Se consideran actuaciones relacionadas con el uso industrial las siguientes:

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 4.2.04. Actuaciones de carácter turístico recreativo en el suelo No Urbanizable (SNU)

Se consideran actuaciones de carácter turístico las siguientes:

1. Adecuaciones naturalistas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

2. Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turístico recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

12. Son instalaciones recreativo-turísticas: los acuarios, aeródromos deportivos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supra local.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 4.2.05. Actuaciones de carácter infraestructural en el suelo No Urbanizable (SNU)

Se consideran actuaciones de carácter infraestructural las siguientes:

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, las subestaciones de transformación y las instalaciones de generación y captación de energías renovables. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

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

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

9. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

Artículo 4.2.06. Construcciones residenciales aisladas en el Suelo No Urbanizable (SNU)

Se consideran construcciones residenciales aisladas las siguientes:

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial principalmente de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

CAPITULO 3. USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.3.01. Condiciones y Objetivos generales de uso en el suelo no urbanizable (SNU).

1. El objetivo general del uso del suelo no urbanizable (SNU), es establecer los condicionantes territoriales para la mejora de la funcionalidad del espacio agrario y para la integración paisajística de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones en el medio rural.

2. Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos de los establecidos para cada una de las categorías recogidas en el planeamiento general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regule.

3. Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en las presentes Normas.

4. Sin perjuicio de las condiciones que para cada tipo de uso establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas Normas para cada categoría y tipo de suelo.

Artículo 4.3.02. Clases de usos en el Suelo No Urbanizable (SNU).

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos: Aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles: Aquellos que previa autorización de la Consejería competente, pueden implantarse en esta clase de suelo.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 4.3.03. Usos característicos o permitidos en el Suelo No urbanizable (SNU).

1. De acuerdo con el artículo 50.B LOUA, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación por razón de su clasificación y categoría, en el suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

a) Aquellos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos por la legislación específica sectorial y por la ordenación del territorio.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el presente Plan siempre que los mismos estén expresamente previstos en la LOUA.

2. En todo el suelo no urbanizable se permite el ejercicio directo de las actividades propias de los usos agrícolas, ganaderos y forestales, con las limitaciones impuestas por la normativa territorial y ambiental.

3. Se incluyen como usos específicos del aprovechamiento productivo los siguientes:

a) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos que fuera necesario realizar para adecuar los terrenos a las finalidades de la explotación cuando estas obras puedan ser autorizables de forma directa, por no superar los parámetros que no requieren la Evaluación de Impacto Ambiental, tal como vienen definidos en las Condiciones Generales de Protección del Suelo de estas Normas.

b) Los vallados de fincas y cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas.

c) Obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por la legislación sectorial, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera,

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

c.1) La vivienda relacionada con el uso agropecuario previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo a la LOUA.

c.2) Casetas o naves destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.

c.3) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.

c.4) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.

c.5) Las casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.)

c.6) Los invernaderos y viveros.

c.7) Las naves agrícolas, forestales y ganaderas e instalaciones de almacenaje de estos usos, así como las que tengan manipulación o transformación de productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal de la parcela.

c.8) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, incluidos vallados de fincas y cerramientos.

c.9) Instalaciones de Interés Público y Social tal y como se definen en estas Normas de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 LOUA.

4. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

a) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

c) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

d) La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Artículo 4.3.04. Usos prohibidos.

1. Los usos y actividades prohibidos se determinan expresamente por el planeamiento para cada categoría de suelo no urbanizable.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección se prohíben las segregaciones, obras y

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

construcciones o edificaciones e instalaciones que resulten incompatibles con el régimen de protección a que este sometido.

3. En todas las categorías de suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Artículo 4.3.05. Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

2. Los usos y actividades que se puedan implantar en cualquiera de las categorías de suelo no urbanizable, y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente o sobre las áreas y parajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional, serán objeto de evaluación ambiental según el procedimiento establecido a tal efecto en la GICA.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACION VINCULADAS A CADA TIPO DE USO

Artículo 4.4.01. Edificaciones permitidas en los Suelos No Urbanizables (SNU).

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias y forestales.

b) Las actividades extractivas.

c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

a) Las actividades turísticas y recreativas, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.

b) La producción industrial, cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

c) La vivienda unifamiliar ligada a la explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos.

Para los supuestos a) y b) no se establece parcela mínima. La propia tramitación de la actuación, bajo la consideración de interés público según el artículo 42 LOUA deberá valorar

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

la aptitud de la parcela para la actividad prevista.

En el supuesto c) la vivienda se vinculara a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. La parcela adquirirá la condición de indivisible, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

4. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras de la red básica estatal o autonómica.

b) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras de la red intercomarcal y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.

c) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda en carreteras de la red secundaria, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones del trazado lo permitan.

d) Los accesos a las redes de carreteras básica e intercomarcal, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b). Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras de la red secundaria con las condiciones del apartado c).

Artículo 4.4.02. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima total de la edificación de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

labranza, salvo que no se fija limitación de superficie y la separación mínima a linderos será de un (1) metro.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales en suelos urbanos o urbanizables o a núcleos de población delimitados no será inferior a los quinientos (500) metros.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales medido en el centro de la fachada será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

d) Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 4.2.01 del presente Titulo.

3. Almacenes agrícolas y depósito de maquinaria agrícola o aperos:

Cuando el tamaño de la explotación agrícola precise el almacenaje de maquinaria o aperos de labranza con una superficie construida mayor de 15m2, se podrá construir con las siguientes condiciones:

a) En ningún caso la ocupación de la construcción superará el tres por mil (0,30%) de la superficie de la finca o de la explotación agraria del titular para el caso en el que se acredite que la constituyen varias parcelas, aunque estén separadas físicamente, y que todas ellas justifiquen la necesidad de dicha construcción.

b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y más de quinientos (500) metros de edificaciones residenciales en suelos urbanos o urbanizables o núcleos de población delimitados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales medido en el centro de la fachada será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6,00) metros.

d) Los ventanales de iluminación serán cenitales, y si se situaran en los cerramientos verticales estará su parte inferior a un mínimo de 2m de altura, medido desde el interior de la nave agrícola.

e) Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 4.2.01 del presente Titulo.

f) Si la construcción se justifica como elemento necesario a una explotación agraria

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

constituida por varias parcelas catastrales, la Licencia de Obras de dicha construcción, indicará la finca catastral en la que se sitúa, y las fincas catastrales a las que queda también vinculada, quedando asi mismo incorporada dicha vinculación en la Inscripción Registral de cada una de ellas.

Artículo 4.4.03. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

1. No se establece parcela mínima. La propia tramitación de la actuación, bajo la consideración de interés público según el artículo 42 LOUA deberá valorar la aptitud de la parcela para la actividad prevista.

2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.

3. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de tres (3) metros cuadrados por cada cien metros cuadrado de parcela.

4. La altura de cornisa será de seis metros (6,50) cincuenta centímetros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. No se incluirán en dicho cómputo las plantas situadas bajo rasante cuyo uso sea complementario del principal.

5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.

Artículo 4.4.04. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar.

1. Solo serán admisibles nuevas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar en el Suelo No urbanizable (SNU) si se cumplen los siguientes requisitos:

a) Quedar justificada su necesidad derivada de su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

b) La superficie de parcela deberá cumplir la dimensión de 5.000m2 en suelos de secano y de 2.500 m2 en suelos de regadío.

c) Quedar justificado expresamente que su implantación no induce la formación de nuevos asentamientos.

2. Se denegara la licencia municipal cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km del suelo urbano o de un

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

asentamiento urbanístico.

b) La explotación vinculada a la nueva vivienda contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para ésta se encontrara en suelos protegidos.

c) El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. Condiciones de ordenación:

a) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.

b) La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros.

c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de seis metros (6,50) con cincuenta centímetros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.

d) La ocupación máxima será del cuatro por cien (4%) de la superficie de la parcela.

e) No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.

f) Cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

CAPITULO 5. EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.5.01. Marco legal y determinaciones.

1. La evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su origen como en su forma de implantación, existiendo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso etc. las cuales demandan un tratamiento diferenciado. En este sentido, el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable y el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecen las determinaciones que clarifican el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

2. El Ayuntamiento de Cárcheles realizará un Inventario de todos los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del Término Municipal, en el que se incluyen su localización, delimitación y principales características de densidad, parcelación y número de viviendas.

3. Las situaciones que se reconocen inicialmente en el Término Municipal de Cárcheles son:

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

a. Asentamientos urbanísticos que se incorporan como ámbitos de hábitat rural diseminado.

b. Edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, no incluidas en el anterior.

Artículo 4.5.02. Forma de ubicación de Edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable.

1. Conforme al artículo 4 del Decreto 2-2012 de 10 de Enero de la Junta de Andalucía, sobre el régimen de asentamientos existentes en el suelo No urbanizable, el Ayuntamiento de Los Cárcheles podrá promover la realización de un Avance de planeamiento, con carácter de Ordenanza Municipal, para la identificación y delimitación de los asentamientos que pudieran ser objeto de ser delimitación como Asentamientos Urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. El Avance previsto en el Artículo 4 del Decreto 2-2012 de 10 de enero, se redactará conforme al Anexo I que establece la Normativa Directora para su redacción, según Orden del 1-marzo-2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

3. Para aquellas edificaciones y asentamientos que se puedan reconocer en suelo no urbanizable, y según su forma de ubicación en el territorio, se pueden distinguir las siguientes situaciones:

a. Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.

Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

b. Asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable.

Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la L.O.U.A., los cuales no han sido incorporados al planeamiento vigente ni como suelo urbano no consolidado ni como hábitat rural diseminado.

c. Edificaciones aisladas.

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y que no sean incluidas ni en los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable ni en los ámbitos de Hábitat Rural diseminado.

Artículo 4.5.03. Edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable de Los Cárcheles. Clasificación.

1. Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable no incluidas en asentamientos urbanísticos se considerarán edificaciones aisladas en suelo no urbanizable a efectos de la

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

aplicación del régimen de suelo correspondiente establecido en las presentes Normas.

2. La situación jurídica en la que se encuentran estas edificaciones aisladas se puede distinguir conforme a lo siguiente:

A. *Edificaciones que se ajustan a la ordenación urbanística vigente.*

a. Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus Condiciones.

B. *Edificaciones que no se ajustan a la ordenación urbanística vigente.*

a. Edificaciones construidas con licencia urbanística, y en situación de fuera de ordenación.

b. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de daños graves para las personas y los bienes, de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos.

TITULO V. OTRAS DISPOSICIONES

CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.01. Ámbito de aplicación.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

El presenta documento Adaptación Parcial a la L.O.U.A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Los Cárcheles, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, incorpora los planes e instrumentos aprobados y en curso de aprobación, las determinaciones, con las modificaciones establecidas en el planeamiento vigente que considera compatible con el modelo territorial y de uso del suelo que se propone.

CAPITULO 2: PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION

Artículo 5.2.01. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado definitivamente es la que corresponde al nivel de consolidación, urbanización o grado de gestión del mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Los suelos incluidos en Modificaciones del Planeamiento General anterior y que se han desarrollado, se clasifican como Suelo Urbano.

b) Los suelos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable en el anterior planeamiento que hayan iniciado o terminado el proceso de urbanización se clasifican como Suelo Urbano.

Artículo 5.2.02. Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

Se regula en este Artículo el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (ED, PPO, INNOVACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL, etc.) aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor de la presente Normativa Urbanística, cuya ordenación se mantiene e incorpora al mismo como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Ordenado.

En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio instrumento de desarrollo aprobado.

CAPITULO 3. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION

Artículo 5.3.01 Previsiones concernientes a los sistemas generales de espacios Libres

Las nuevas dotaciones previstas de Sistemas Generales de Espacios Libres, se han de realizar mediante la Innovación del planeamiento general, de modo que permitan el cumplimiento del estándar de 5m2/habitante según las previsiones del planeamiento general actual del municipio.

Por tanto siendo estos terrenos ya de titularidad municipal, debe programarse su implementación conforme a lo siguiente:

- 3 meses para el inicio de la Innovación del Planeamiento General desde la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial.

- 3 años para la ejecución de las obras de urbanización o acondicionamiento de estos terrenos como parque.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 5.3.02 Plazos para el desarrollo del suelo urbano consolidado

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA se establece el plazo máximo de tres (3) años, a contar desde la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, para solicitar licencia de edificación en los solares existentes en el ámbito del suelo urbano consolidado.

Artículo 5.3.03 Plazos para el desarrollo del suelo urbano no consolidado

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LOUA y del artículo 3.g) del decreto 11/2008, de 22 de enero, se establece un plazo de tres (3) meses para la presentación de las Bases y Estatutos de las Juntas de Compensación de las unidades de ejecución del suelo urbano No Consolidado, desde la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, iniciando con ello su desarrollo.

- La ejecución completa de la unidad de ejecución en un plazo de 8 años desde la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, iniciando con ello su desarrollo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cárcheles, a 15 de noviembre de 2019.- El Alcalde, Enrique Puñal Rueda.

cve: BOP-2019-5259
Verificable en https://bop.dipujaen.es