NORMAS SUBSIDIARIAS	MARMOLEJO (JAEN)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FORMA PARTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MARMOLEJO, QUE FUERON APROBADAS POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, PROVISIONALMENTE, EL DIA 21 DE DICIEMBRE DE 1989, CON LAS MODIFICACIONES DEL PROPIO.

MARMOLEJO, 5 DE JUNIO DE 1990.

AYUNTAMIENTO DE MARMOLEJO (Jaén) SECRETARIA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

DOCUMENTO Nº IV: NORMATIVA URBANISTICA

INDICE A LA NORMATIVA

PAGINA

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL 8

CAPITULO 1º: NORMAS GENERALES

SECCION PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y CAMPO DE APLICACION DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS

NORMA 1: JUSTIFICACION, NATURALEZA Y AMBITO 9
NORMA 2: DERECHO SUPLETORIO 10

SECCION SEGUNDA: DE LA OBLIGATORIEDAD Y COMPENTENCIA

NORMA 3: OBLIGATORIEDAD DEL CUMPLIMIENTO 11
NORMA 4: COMPETENCIAS URBANISTICAS DEL AYUNTAMIENTO 11

SECCION TERCERA: DE LA VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

NORMA 5: VIGENCIA 13
NORMA 6: REVISION 13
NORMA 7: MODIFICACION 14

CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE ORDENACION

SECCION UNICA: DE LAS NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS

NORMA 8: OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION Y ORDENANZAS 15
NORMA 9: OBRAS DE REFORMA 16
NORMA 10: OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS 16
NORMA 11: VALLADO DE OBRAS 17
NORMA 12: DERRIBOS 17
NORMA 13: APEOS 18
NORMA 14: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES EN SOLARES 19

CAPITULO 3º: NORMAS DE PLANEAMIENTO Y TRAMITACION

SECCION PRIMERA: DE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO Y CLASIFICACION

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 15: DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA 20
NORMA 16: CLASIFICACION DEL SUELO 22
NORMA 17: SUELO URBANO 23
NORMA 18: SUELO APTO PARA URBANIZAR 23
NORMA 19: SUELO NO URBANIZABLE 24

SECCION SEGUNDA: NORMAS DE ACTUACION

NORMA 20: TIPOS DE ACTUACION URBANISTICA 25
NORMA 21: ACTUACIONES EN SUELO URBANO 25
NORMA 22: ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR 26
NORMA 23: ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE 26

SECCION TERCERA: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMA 24: REGIMEN URBANISTICO 27
NORMA 25: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO 27
NORMA 26: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR 28
NORMA 27: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE 29

SECCION CUARTA: PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS. TRAMITACION Y LICENCIAS

APARTADO PRIMERO: PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS

NORMA 28: DETERMINACIONES GENERALES 30
NORMA 29: PLANES PARCIALES 30
NORMA 30: PLANES ESPECIALES 33
NORMA 31: ESTUDIOS DE DETALLE 34
NORMA 32: DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION 35
NORMA 33: DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION 36
NORMA 34.1: DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACION 37
NORMA 34.2: DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACION 38
NORMA 35: DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION 40

APARTADO SEGUNDO: NORMAS DE TRAMITACION DE PLANEAMIENTO

NORMA 36: TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO 41

APARTADO TERCERO: LICENCIAS

NORMA 37: ACTOS SOMETIDOS A PREVIA LICENCIA 42
NORMA 38: OBTENCION Y SOLICITUD DE LICENCIAS 44

APROBACION DEFINITIVA
13
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 39: TRAMITACION DE LICENCIAS 44
NORMA 40: PLAZO DE COMIENZO DE LAS OBRAS, CADUCIDAD Y RENOVACION DE LICENCIAS 45
NORMA 41: ANULACION DE LICENCIAS 45

SECCION QUINTA: DE LA PROPIEDAD, INFORMACION Y CONTROL E INSPECCION URBANISTICA

APARTADO PRIMERO: NORMAS SOBRE EL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD

NORMA 42: DERECHOS Y DEBERES 47
NORMA 43: ENAJENACIONES 48
NORMA 44: DEBER DE CONSERVACION DE LAS PROPIEDADES Y ESTADO RUINOSO DE LAS MISMAS 48
NORMA 45: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES 49

APARTADO SEGUNDO: DE LA INFORMACION URBANISTICA

NORMA 46: INFORMACION 51
NORMA 47: PUBLICIDAD 52

APARTADO TERCERO: INSPECCION Y CONTROL URBANISTICO

NORMA 48: INSPECCION URBANISTICA 53
NORMA 49: FIJACION DE ALINEACIONES Y RASANTES 53
NORMA 50: CONTROL DURANTE LA EJECUCION 53
NORMA 51: CERTIFICADO DE PRIMERA OCUPACION 54

CAPITULO CUARTO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

NORMA 52: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION 55
NORMA 53: ABASTECIMIENTO DE AGUA 55
NORMA 54: SANEAMIENTO 56
NORMA 55: SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA 58
NORMA 56: ALUMBRADO PUBLICO 60
NORMA 57: RED VIARIA 61
NORMA 58: PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERIA 61
NORMA 59: EJECUCION Y RECEPCION DE LAS OBRAS 62

CAPITULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

SECCION PRIMERA: DEFINICIONES Y PRESCRIPCIONES GENERALES

NORMA 60: DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA. ALINEACIONES Y RASANTES 64

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 11 91
EL SECRETARIO DE LA C. P. U

NORMA 61: ENTRANTES Y SALIENTES 65
NORMA 62: ALTURA DE LA EDIFICACION 67
NORMA 63: NUMERO DE PLANTAS MAXIMO Y MINIMO 69
NORMA 64: PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MAX.PERMITIDA 69
NORMA 65: CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA 70
NORMA 66: CUBIERTAS 61

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

NORMA 67: PATIOS 72
NORMA 68: ESCALERAS 73
NORMA 69: CONDICIONES MINIMAS DE LA EDIFICACION 74
NORMA 70: VIVIENDAS INTERIORES, EN SOTANO Y MINUSVALIDOS 75

SECCION TERCERA: CONDICIONES DE USO

NORMA 71: UTILIZACION DE LAS EDIFICACIONES Y SUELO76

TITULO SEGUNDO: NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

NORMA 72: DEFINICION DE SUELO URBANO. AMBITO DE APLICACION Y ZONIFICACION 80
NORMA 73: AREAS NO CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO 81

CAPITULO 2º: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

SECCION PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y APLICACION

NORMA 74: FINALIDAD Y APLICACION DE LAS NORMAS GENERALES DE EDIFICACION 82

SECCION SEGUNDA: DE LAS NORMAS PARTICULARES DEL CASCO ANTIGUO

NORMA 75: DELIMITACION Y UNIDADES DE ACTUACION 83
NORMA 76: PARCELA MINIMA, AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS 83
NORMA 77: TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN 84
NORMA 78: CONDICIONES DE USO 85
NORMA 79: CONDICIONES DE COMPOSICION 86
NORMA 80: CONDICIONES ESTETICAS Y CONSERVACION DE LO HISTORICO 87

Delegación. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUL. 991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

SECCION TERCERA: DE LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA ENSANCHE

NORMA 81: DELIMITACION 88
NORMA 82: PARCELA MINIMA, AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS 88
NORMA 83: TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN 88
NORMA 84: CONDICIONES DE USO Y COMPOSICION 89

SECCION CUARTA: NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ~~USO INDUSTRIAL~~ RÉGIMEN TRANSITORIO

NORMA 85: DELIMITACION 90
NORMA 86: TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y COND. VOL. 90
NORMA 87: CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN 91

SECCION QUINTA: NORMAS PARTICULARES DE LAS AREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

NORMA 88: DELIMITACION 92
NORMA 89: CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN 92

SECCION SEXTA: NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR, DOTACIONAL Y DEPORTIVO

NORMA 90: DELIMITACION Y USO 93

SECCION SEPTIMA: ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

NORMA 91: DELIMITACION 94
NORMA 92: CONDICIONES DE USO 94
NORMA 93: CONDICIONES DE VOLUMEN 94

SECCION OCTAVA: ACTUACIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

NORMA 94: UNIDADES DE ACTUACION. DETERMINACIONES 95

TITULO TERCERO: NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO DECLARADO APTO PARA URBANIZAR

NORMA 95: AMBITOS DE APLICACION. USOS DEL SUELO. ZONIFICACION Y EDIFICACION 101

TITULO CUARTO: NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCION

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

SECCION UNICA: AMBITO DE APLICACION Y DEFINICIONES

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 96: AMBITO DE APLICACION.DERECHO SUPLETORIO 109
NORMA 97: PARCELA MINIMA EDIFICABLE. NUCLEO DE POBLACION Y PARCELACIONES 109
NORMA 98: EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE. TIPOLOGIA Y ALTURAS 110
NORMA 99: ASPECTO EXTERIOR Y SERVICIOS BASICOS 111

CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

SECCION PRIMERA: PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS

NORMA 100: CAUCE Y RIBERAS 112

SECCION SEGUNDA: PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES

NORMA 101: PROTECCION VEGETACION, FAUNA Y PAISAJE 114

SECCION TERCERA: NORMAS GNERALES DE PROTECCION DE INFRAEST.

APARTADO PRIMERO: PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y RED VIARIA

NORMA 102: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA 115
NORMA 103: TIPOS DE VIAS Y ZONAS DE PROTECCION 115
NORMA 104: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO PERTENECIENTE AL SISTEMA VIARIO 116
NORMA 105: VIAS PECUARIAS 117

APARTADO SEGUNDO: TRAZADO Y PROTECCION DE ENERGIA ELECTRICA

NORMA 106: GENERALIDADES 118
NORMA 107: DISTANCIA DE PROTECCION 118
NORMA 108: TRAZADO 119
NORMA 109: ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INDUSTRIALES TURISTICAS Y RECREATIVAS 119

CAPITULO 3º: NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION

NORMA 110: OBJETO, DEFINICIONES Y PROTECCION 121
NORMA 111: ESPACIOS SOMETIDOS A PROTECCION ESPECIAL-INTEGRAL 121
NORMA 112: COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL 123

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

TITULO PRIMERO:

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 1º: NORMAS GENERALES

SECCION PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y CAMPO DE APLICACION DE LAS PRESENTES NORMAS URBANISTICAS

NORMA 1:
JUSTIFICACION, NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACION

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marmolejo se redactan en cumplimiento de lo establecido en el artº 88 y 93 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo, aplicación y cumplimiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Marmolejo constituyen el instrumento legal de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo, y de la urbanización, edificación y uso del mismo.

3. Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal de Marmolejo, sobre el que el Ayuntamiento ejerce su competencia dentro de las disposiciones legales en vigor, y afectarán al planeamiento urbanístico y su desarrollo, incluídos los proyectos de urbanización y de edificación, tanto privados como de carácter público, así como a toda clase de actuación urbanística.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 3 [illegible]
EL SECRETARIO

NORMA 2:

DERECHO SUPLETORIO

En lo no previsto por estas Normas, regirá el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana publicado por R.D de 9 de abril de 1976 (en adelante Ley del Suelo) y Reglamentos de la misma, Normas Subsidiarias de Ambito Provincial de Jaén, Ley de Carreteras y su Legislación del Régimen Local y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

NORMA 3:

OBLIGATORIEDAD DEL CUMPLIMIENTO

1. Toda actuación urbanística o edificatoria tanto definida como provisional que se pretenda ejecutar en el T.M de Marmolejo deberá ajustarse en sus determinaciones y características a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación, de acuerdo con lo dispuesto en los artº 57 y 58 de la vigente Ley del Suelo.

2. La Corporación Municipal estará obligada a imponer, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el estricto cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias Municipales según lo establecido en la siguiente Norma.

NORMA 4:

COMPETENCIAS URBANISTICAS DEL AYUNTAMIENTO

Son competencia urbanística del Ayuntamiento todas las facultades de índole local que no estén atribuídas por la Ley o estas Normas a otros Organismos.

1. De Planeamiento y Régimen del Suelo.- Es competencia del Ayuntamiento:

- Gestionar, fomentar, coordinar y controlar la redacción de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle necesarios en el desarrollo de estas Normas para el ordenamiento urbanístico del T.M.

- Prácticar el control sobre la utilización racional del suelo en congruencia con la base de utilidad pública e interés social de la propiedad.

- Ejercer una política activa del suelo mediante el incremento del patrimonio del suelo municipal, la regulación del mercado de

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

terrenos y la justa distribución a los afectados de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.

2. Del uso del suelo y la edificación.- Son competencias del Ayuntamiento en estos aspectos:

- Prohibir los usos no contemplados o ajustados a las presentes Normas y Supletorios.

- Intervenir en el uso y construcción de fincas.

- Cuidar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.

- Disponer los medios necesarios para facilitar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley y de estas Normas.

- Ejercer una política activa de viviendas para aprovechar al máximo el patrimonio inmobiliario y favorecer la renovación de edificios en mal estado.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 5:

VIGENCIA

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal entrarán en vigor el día siguiente de la publicación en el B.O.P de su aprobación definitiva y tendrán una vigencia indefinida en tanto que no sean revisadas o sustituídas por un Plan General de Ordenación Urbana, sin perjuicio de que sus determinaciones puedan ser modificadas con arreglo a lo dispuesto en las Normas siguientes.

NORMA 6:

REVISION

1. La revisión de las presentes Normas Subsidiarias o en su caso su sustitución por un Plan General, será obligatoria cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- que el censo de la población alcance 10.000 habitantes

- que haya sido urbanizado y edificado todo el suelo de uso residencial, y se justifique suficientemente la necesidad de su ampliación mediante un análisis detallado del estado de la demanda y oferta de viviendas.

- que se haya edificado la totalidad del suelo industrial y se justifique suficientemente la necesidad de su ampliación.

2. A fin de mantener la necesaria adaptación a las circunstancias que en el futuro puedan presentarse, estas Normas podrán revisarse cada cinco años.

No obstante, si las actuaciones urbanísticas en el suelo apto para urbanizar, en zona contígua al suelo urbano, alcanzasen a más del 50% del señalamiento inicial, podrá anticiparse la revisión de las normas en aquellos puntos que se consideren oportunos, siendo

el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación, y siempre que se justifique la necesidad o conveniencia de la revisión anticipada.

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

NORMA 7:

MODIFICACION

1. La alteración previamente justificada de alguna o algunas de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, siempre que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estrutura general y orgánica del territorio, o de la clasificación genérica del suelo, no exigirá la revisión del planeamiento sino que será considerada simplemente como modificación del mismo y tramitada como tal con arreglo a lo dispuesto en los artº 49 y 50 de la Ley del Suelo, y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y correcciones de la nueva Ley de Régimen Local.

2. Cuando la modificación supusiere un incremento en el volúmen edificable de una zona, su aprobación requerirá la previsión de los mayores espacios libres correspondientes al aumento de la densidad de población y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación, así como de la comisión que hubiere de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva, según señala el artº 49 de la Ley del Suelo.

3. Si la modificación de las presentes Normas afectase a la delimitación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres determinados por ellas, deberá ser aprobada por la Junta de Andalucía, de acuerdo con el traspaso de transferencias y de lo establecido en el artº 162 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE ORDENACION

SECCION UNICA: DE LAS NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS

NORMA 8:

OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION Y ORDENANZAS

De acuerdo con lo determinado en el artº 60 de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que resultaren disconformes con las mismas serán calificadas como fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta y por pequeñas reparaciones, se entenderán la sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 15% de la superficie total edificada, y la de elementos de cubierta, siempre que no exceda del 15% de la superficie de ésta; evacuación de aguas, repaso de instalaciones, raparación de galería, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos, obras de adecentamiento, etc.

Sin embargo, en casos excepcionales podrá realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la disconformidad con las Normas no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y se entenderá comprendido el caso dentro del nº 2 del artº 78, sección tercera del capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Cuando, aprobadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento resultasen industrias emplazadas en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del apartado anterior.

NORMA 9:

OBRAS DE REFORMA

En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establezcan en estas Normas.

Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2'40 m.

NORMA 10:

OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contíguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Los técnicos y agentes de la policía municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos citados antes, los edificios que se hayan en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, en expediente contradictorio con los ocupantes del inmueble a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la alcaldía presidencial ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

NORMA 11:

VALLADO DE OBRAS

En toda obra que afecte a la estructura del inmueble o a su fachada deberá conservarse la libre circulación viaria en todas las vías a que tenga fachada, así como se adoptarán medidas de protección necesarias para evitar riesgos mecánicos a sus usuarios, instalando, como mínimo, una cerca de fábrica o material adecuado en todo el perímetro de la obra.

NORMA 12:

DERRIBOS

Los derribos se verificarán a las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas salvo que estén debidamente cerrados. La dirección facultativa, la propiedad y el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de un técnico municipal, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del centro de la población, por tránsito, etc, se justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado y cumpliendo para tal fin las prescripciones indicadas en cada caso.

En el interior de las fincas pueden hacerse derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

Los materiales procedentes de derribos o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

NORMA 13:

APEOS

Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesaria apear la contígua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando planos en caso de ser necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeos, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Cuando las obras afecten a una medianería se regirán por lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia o peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

NORMA 14ª

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES EN SOLARES

En el interior de los solares en que se vayan a efectuar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinadas a guardería, depósito de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realziar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de esas últimas.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

SECCION PRIMERA: DE LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO Y CLASIFICACION

NORMA 15: DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

ZONA: superficie definida por criterios homogéneos de planeamiento y referida únicamente a este ámbito
SECTOR: superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación del planeamiento parcial o especial.
POLIGONO: superficie definida como unidad mínima de redacción de planes parciales, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas Normas, de repartos de cargas a efectos de reparcelación.
RASANTE: es la cota vertical en cada punto de la alineación. A efectos de medición de altura de la edificación se utilizará la rasante que corresponda al punto medio de la longitud de la fachada correspondiente.
ALTURA DE LA EDIFICACION: será la distancia comprendida entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado, en el punto medio de la fachada, salvo casos especiales.
ALTURA DE PLANTA: será la distancia comprendida entre el suelo y el cielo raso, terminados, en el interior de los edificios.
ALTURA DE LA PLANTA BAJA: será la distancia existente entre la rasante y el forjado de la primera planta (cara interior).
ALINEACIONES OFICIALES: son las que se fijan en las presentes Normas, bien por las existentes, o definidas, en su caso, por los instrumentos que desarrollan las Normas.
ALINEACIONES INTERIORES: son las líneas que limitan el fondo de los edificios, dejando un espacio libre interior de parcela o manzana.
ALINEACIONES EXTERIORES: son las que en las normas fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
ALINEACIONES DE PARCELA: son las líneas que delimitan en una parcela la superficie edificable.

DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES: es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de las mismas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones la mínima existente entre el punto más desfavorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

APROVECHAMIENTO: es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área de suelo, expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en m2/m2 (aprovechamiento neto), o a la de otro polígono o sector (aprovechamiento global). A efectos de medición se computará toda la edificación, incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- computarán las terrazas cerradas lateralmente y superiormente
- las terrazas cerradas lateralmente computarán un 50% de su superficie.

EDIFICABILIDAD: es el índice, expresado en m3/m2, cuya aplicación sobre la superficie del polígono o sector (edificabilidad global) o de solar (edificabilidad neta) permite obtener el volúmen construído en metros cúbicos.

SOLAR: es toda parcela apta para la edificación urbana con las condiciones mínimas establecidas en el artº 82 de la Ley del Suelo

RETRANQUEO: es la medida de la separación entre las alineaciones exteriores de una parcela y las oficiales.

SUPERFICIE OCUPADA: es la superficie de terreno comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la superficie edificada de cualquier planta. Las construcciones subterráneas destinadas a aparcamiento no se computarán a estos efectos.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA: la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO: es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramientos o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volúmen las cubiertas inclinadas no practicables, así como los sótanos y los semisótanos destinados única y exclusivamente a garaje y aparcamientos privados e instalaciones en general.

EDIFICACION AISLADA: es la situada en parcela independiente y generalmente sin solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

EDIFICACION CERRADA: es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y

en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o se adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana que podrá ser mancomunado, de luces o público.

EDIFICIO EXCLUSIVO: es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

FONDO DE EDIFICACION: es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, de la dimensión oficial, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso. No podrá se superior a 20 mts en uso residencial.

FACHADA: lindero de un solar con un espacio público o libre y expresada mediante alineación oficial y, en su caso, el retranqueo

PARCELA EDIFICABLE: es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que pueden construirse en la misma.

PARCELA MINIMA: es la menor superficie neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

PATIO DE MANZANA: es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

SOTANOS Y SEMISOTANOS:

1. Se entiende por sótanos la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano a aquella planta en que toda o más del 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo a cota inferior de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. En cualquier caso, el techo del semisótano no podrá estar a una cota superior a 1'00 metro respecto de la rasante media de la acera o del terreno.

JUNTA DE ANDALUCIA
OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
12 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 16:

CLASIFICACION DEL SUELO

Las presentes Normas Subisidiarias clasifican en todo el territorio municipal el suelo en:

a) suelo urbano
b) suelo apto para urbanizar
c) suelo no urbanizable

Con arreglo a lo dispuesto en los artº 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento. La definición gráfica está contenida

en el Plano de Ordenación: Clasificación del Suelo en el T.M.

NORMA 17:

SUELO URBANO

Constituirá el suelo urbano, según la representación gráfica que figura en los planos de ordenación:

a) los terrenos que se incluyen como urbanizados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las adecuadas características.

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

c) los que, en ejecución de estas Normas, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, bien por desarrollo de las unidades de actuación, bien por los correspondientes Planes Parciales y/o especiales.

NORMA 18:

SUELO APTO PARA URBANIZAR

1. Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones de estas Normas y que se encuentran representadas en los planos de ordenación.

2. Dada la existencia de grandes zonas semiconsolidadas que pueden absorber las necesidades previstas por estas Normas y que se someten a las correspondientes unidades de actuación, sólo se ha incorporado tres sectores de suelo apto para urbanizar de uso residencial, dos de media densidad y uno de baja densidad situado en La Dehesilla, y dos de uso industrial fuera del núcleo y que ocupa el entronque de la carretera que une con la autovía en la N-IV.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 19:

SUELO NO URBANIZABLE

Constituirá el suelo no urbanizable:

1. Los que en estas Normas no se incluyen en alguno de los tipos de suelo urbano o apto para urbanizar.

2. Los que en estas Normas se determinan para otorgarles una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético, paisajístico o cultural.

3. Aquel que se determina en estas Normas como de protección de infraestructuras.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 [illegible] 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 20:

TIPOS DE ACTUACION URBANISTICA

1. La ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Marmolejo, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución, según lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

2. La actuación urbanística se llevará a cabo a través de planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, planes especiales y parcelaciones y reparcelaciones.

NORMA 21:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

1. En los terrenos urbanizados comprendidos en el suelo urbano podrá actuarse a través de proyectos de urbanización o de edificación.

2. En los terrenos sin urbanizar comprendidos en áreas consolidadas de suelo urbano, será preciso, con carácter previo o simultáneo a la actuación tramitar el proyecto de urbanización y proyecto de compensación, si procede, según lo previsto en las normas particulares.

3. En el resto del suelo urbano, cuando no se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas se llevarán a cabo a través de las unidades de actuación definidas en el correspondiente documento gráfico y normas complementarias.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO

NORMA 22:

ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

El desarrollo de las determinaciones de estas Normas en el suelo apto para urbanizar se llevará a cabo a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

NORMA 23:

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Las actuaciones en los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable en estas Normas, se llevará a cabo, conforme al régimen establecido en las Normas correspondientes del presente proyecto, así como en los artº 85 y 86 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 24:

REGIMEN URBANISTICO

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

NORMA 25:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

1. En suelo urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar por contar con los servicios de abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzadas y encintado de aceras y estén señaladas las alineaciones y rasantes, con la salvedad apuntada en el artº 83.1 de la Ley del Suelo y garantías que establece el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los propietarios de suelo estarán obligados a ceder gratuitamente los terrenos precisos a los fines señalados en el artº 83.3.1ª del Texto Refundido, costear la urbanización y edificar los solares según las previsiones del capítulo 1º del Título IV del propio Texto Refundido de la Ley del Suelo y posteriores modificaciones.

3. Para la ordenación del suelo urbano urbanizado contenido en la Norma 17 se aplicarán las alineaciones y rasantes existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, grafiadas en los planos de ordenación.

En desarrollo de estas previsiones para nuevas alineaciones y rasantes, deberán redactarse planes especiales de reforma interior o estudios de detalle, según se determina, estando hasta tanto gravadas las edificaciones afectadas con la limitación propia de encontrarse fuera de ordenación.

COMISION PROVINCIAL DE ...
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 9 ...
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

4. El conjunto de las unidades de actuación y sus objetivos se definen en el Título II.

NORMA 26:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

1. El suelo señalado en estas Normas como apto para urbanizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

2. Los terrenos comprendidos en suelo apto para urbanizar no podrán destinarse a usos y aprovechamientos distintos de los señalizados en la norma 18.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar estarán obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen a parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, en proporciones no inferiores a las señaladas en los artº 12, 13 y 84.3 de la Ley del Suelo y Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Así mismo, vendrán obligados a costear la urbanización y a edificar los solares resultantes según las previsiones del Capítulo 1º del Título IV del propio Texto de la Ley del Suelo y posteriores modificaciones.

3. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial en las zonas declaradas aptas para urbanizar por las presentes Normas, y a los efectos de aplicación del artº 93.1c) del Reglamento de Planeamiento, sólo se permitirán edificaciones cuando no exista posibilidad de formación de núcleo de población, a cuyo fin, se entenderá que existe dicha eventualidad cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- la parcela a la que se afecta la edificación sea inferior a 6.000 m2.

- distancias mínimas a linderos entre las parcelas sean inferiores a 40 mts y separación de edificación a linderos propios inferior a 10 mts.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

- existan construídas ya cinco viviendas en un radio de 100 mts respecto a aquella que solicite autorización.

NORMA 27:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones siguientes:

a) deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas.

b) no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, obras públicas, utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a viviendas (unifamiliares) en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población, todo ello con sujección a las condiciones y procedimientos señalados en el artº 85.1.2ª de la Ley del Suelo.

c) los tipos de construcciones serán adecuados a su condición de aislada conforme a las normas 98 y 99 sobre edificación en dicho suelo.

d) en las transferencias de propiedad, divisiones, segregaciones de terrenos rústicos no podrá efectuarse fraccionamiento en contra de lo que disponen las normas 98 y 99 de las presentes.

d) en el suelo no urbanizable de protección se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUL. 91
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Apartado Primero: PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA LAS NORMAS

NORMA 28:
DETERMINACIONES GENERALES

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se realiza a través de: planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, planes especiales, proyectos de parcelación y reparcelación, proyectos de edificación y proyectos de compensación.

La redacción en cada caso deberá ajustarse a lo establecido en la Ley del Suelo, Capítulo III del Título IV del Reglamento de Planeamiento y condiciones que se establecen a continuación.

NORMA 29:
PLANES PARCIALES

1. Redacción y ámbito: la redacción se ajustará a lo previsto en el capítulo 2º, Título I de la Ley del Suelo.
El ámbito de aplicación será, como mínimo de un sector completo de los definidos en las Normas y si se establece la división del territorio en polígonos, habrá de expresar con precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación correspondiente. En ningún caso podrán modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2. Redacción de Planes Parciales: los planes parciales se redactarán por el Ayuntamiento, o en su caso, por los particulares, de acuerdo con el artº 136 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

DEFINITIVAMENTE
13 JUL 99
SECRETARIO DE LA C.P.U.

3. Contenido: deberá contener, en particular un estudio detallado como mínimo de los siguientes aspectos:

a) MEDIO FISICO:
- relieve
- clima
- vegetación

b) MEDIO HUMANO:
- población y empleo
- actividades económicas
- recursos financieros

c) MEDIO URBANO:
- usos del suelo
- edificaciones
- comunicaciones
- equipo urbano y servicios
- escena urbana

d) AFECCIONES:
- planes
- normas
- servidumbres

A partir de la información urbanística se analizará y diagnosticará los condicionantes de sitio, así como el conjunto de necesidades urbanas que han de ser consideradas para la redacción del Plan Parcial.

Deberá expresarse el destino público o privado de los terrenos edificables, los que se destinen a dotaciones y los espacios libres.

4. Determinaciones: los planes parciales, según el artº 13.2 de la Ley del Suelo y 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, deberán contener las siguientes determinaciones:

a) asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos.

b) señalamiento de reservas para parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión, en proporción acorde con los valores señalados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

c) fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes, en proporción mínima exigida por estas Normas y Reglamento de Planeamiento.

d) emplazamientos reservados para centros asistenciales, sanitarios y demás servicios de interés público.

13 JUL 1991
SECRETARIO DE LA C.P.U.

e) trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto por las Normas, con señalamiento de alineaciones y rasante y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima establecida por los Reglamentos de la Ley.

f) características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos servicios que prevea el Plan.

g) evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) plan de etapas para la ejecución las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Los planes parciales de iniciativa particular deberán contener además de las anteriores determinaciones, las siguientes:

1) modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

2) compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre áquel y los futuros propietarios, en orden a:

2.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluídas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en los dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservar.

5. Documentación: las determinaciones se establecerán en los siguientes documentos:

1º Memoria Justificativa
2º Planos de Información. escala mínima 1:2000
3º Planos de Proyecto. escalas de 1:5000 a 1:2000
4º Ordenanzas Reguladoras
5º Plan de Etapas
6º Estudio Económico-financiero

todo ello sujeto a los artº 58 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

NORMA 30:

LOS PLANES ESPECIALES

1. Para el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias podrán redactarse Planes Especiales con alguna de las siguientes finalidades:

- desarrollo del sistema general de comunicaciones y su protección, del sistema de espacios libres y del sistema de equipamiento para centros y servicios públicos.

- protección y mejora del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano o rural.

- saneamiento de núcleos

- cualesquiera de otras finalidades análogas y previstas en la Ley

2. Contendrán sus determinaciones expresadas en los siguientes documentos:

a) Memoria Justificativa y Descripctiva de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios Complementarios

c) Planos de Información y de Ordenación a escala adecuada

d) Ordenanzas cuando se trate de Planes especiales de Reforma Interior

e) Normas de protección cuando se trate de planes especiales de esta naturaleza

f) Normas mínimas a las que han de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y saneamientos.

g) Estudio económico-financiero

COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

* NORMA 31:

ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los estudios de detalle se formularán con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) establecer alineaciones y rasantes completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustar y adaptar las previstas.

b) adaptar y reajustar alineaciones y rasantes contenidas en los planes parciales, o previamente a los proyectos de urbanización, si se considerase oportuno o se determinase.

c) ordenar volúmenes en suelo urbano o en base a las prescripciones de los planes parciales y completar, en este caso, la red de comunicaciones definida en los mismos para proporcionar acceso a las edificaciones ordenadas.

2. El ámbito de aplicación se extenderá a la unidad urbanística completa, entendiendo por tal:

a) los polígonos previstos en las Normas o Planes Parciales que la desarrollan.
b) agrupación de polígonos en número razonado por exigencias del Planeamiento.

3. El contenido de los estudios de detalle se desarrollará en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y proceder de las soluciones adoptadas.

b) Estudio comparativo de la edificabilidad resultante, si se trata de ordenar volúmenes, entre las soluciones previstas por el plan parcial o las normas y el propio estudio de detalle.

c) Planos a escala adecuada, con un mínimo de 1:500 que expresen las determinaciones que se complementan, adaptan o ajustan con referencia a la anterior ordenación y a la prevista.

4. Los estudios de detalle no podrán alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito y, en ningún caso, podrán ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación prevista para los predios colindantes.

presente expediente fué
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

5. La redacción y tramitación se ajustará a lo previsto en el capítulo 2º del Título I de la Ley del Suelo completado con el RD 16/1981 de 16 de octubre, correspondiendo su aprobación a la Corporación Municipal que habrá de dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo.

NORMA 32:

DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

1. El objeto de los proyectos de urbanización es dotar al suelo no urbanizado de los servicios completos como desarrollo de los planes parciales o simplemente de las Normas Subsidiarias, cuando aquellos no fueran efectivos por tratarse de terrenos semiconsolidados. Son, pues, proyectos de obras.

Así mismo, podrán redactarse para la ejecución de los estudios de detalle y de los planes especiales de reforma interior.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras que no supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo en los predios afectados.

2. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras
b) Planos de información y situación en relación al conjunto urbano
c) planos de proyecto y de detalle
d) Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones económicas-administrativas de las obras y servicios
e) Mediciones
f) Cuadro de Precios Descompuestos
g) Presupuesto

La redacción del Pliego de Condiciones económico-facultativas no será necesaria cuando las obras se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un sólo propietario.

3. Todos estos documentos serán tales que resuelvan el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y deberan acreditar que la capacidad es suficiente.

4. La tramitación se ajustará al Capítulo 2º del Título I de la Ley del Suelo y RD 16/1981 de 16 de octubre y su redacción será obligatoria para todos los polígonos de extensión del casco urbano.

5. Como ya se ha especificado, los pliegos de condiciones económico-financieros que no serán precisos en el caso de ejecutar las obras por el sistema de compensación en terrenos de un sólo propietario, deberán establecer los plazos de realización y recoger las garantías que el Ayuntamiento estime necesarias para la correcta ejecución de las obras y fijarán el hecho de que los ensayos y pruebas técnicas se realizarán a cargo del promotor.

6. El conjunto de los servicios urbanísticos definidos deberán cumplir las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

NORMA 33:
DE LOS PROYECTOS DE PARCELACION

1. tendrán el objeto de la división simultánea del suelo ordenado en lotes o parcelas para la edificación o su destino a los fines previstos en la Ordenación.

1.1. cuando los proyectos de parcelación se redactan en desarrollo directo de las Normas Subsidiarias, en aquellos polígonos en que no se determine la redacción del plan parcial, la tramitación y redacción se ajustará a lo dispuesto en los artº 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo.

1.2. Cuando se redacten para el desarrollo de los planes parciales, estarán sujetos a lo dispuesto en el artº 178 de la Ley del Suelo. En ningún caso, las parcelas obtenidas podrán ser inferiores a la mínima que determinan las normas para cada uso o zona.

2. Los proyectos de parcelación estarán compuestos por:

2.1. Memoria y planos justificativos acordes con los criterios del plan parcial o Normas Subsidiarias.

2.2. Relación de parcelas resultantes y su superficie.

2.3. Cédulas urbanísticas de cada una de ellas conforme a los artº 96 y 63 de la Ley del Suelo.

NORMA 34.1:

DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACION

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las presentes Normas Subsidiarias, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y a estas Normas. La reparcelación comprende, así mismo, la determinación de las compensaciones necesarias para que quede cumplido el principio de distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística. Las parcelas que se adjudiquen a los propietarios como resultante de la reparcelación sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

2. Las reparcelaciones tendrán por objeto:
2.1. Distribución de cargas y beneficios
2.2. Regularización de las fincas para adaptarlas a las exigencias del Planeamiento.
2.3. Determinación sobre las parcelas resultantes y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante.

Cualquiera de estas finalidades justifica la reparcelación aunque no concurran otras. En cualquier caso, será necesaria la reparcelación cuando las Normas asignen a las fincas afectadas desigualmente en el volumen, superficie edificable, usos urbanísticos o limitaciones a cargas de propiedad (artº 71 y 72 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán los siguientes documentos:

3.1. Memoria, en la que se hará referencia a los siguientes apartados:
- circunstancias que motiven la reparcelación
- descripción de la unidad reparcelable
- criterios seguidos para definir los derechos de los afectados
- criterios de valoración de superficies adjudicadas
- criterios de adjudicación
- criterios de valoración de los elementos existentes en la unidad de actuación

3.2. relación de propietarios afectados, con indicación de la naturaleza y cuantía de su derecho.

3.3. Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con indicación del aprovechamiento que a cada uno corresponda y designación nominal de los propietarios.

3.4. Tasación de todos los derechos que concurren en la unidad reparcelable.

3.5. Cuenta de liquidación provisional.

3.6. Planos:
- plano situación y relación con la ciudad, escala 1:2000
- plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno. E = 1:500
- plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

NORMA 34.2:

DE LOS PROYECTOS DE COMPENSACION

1. La Junta formulará proyectos de compensación según los criterios definidos en el artº 126.2 de la Ley del Suelo o en el 167 del Reglamento de Gestión Urbanística que contendrán las determinaciones siguientes:

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

a) descripción de las propiedades antíguas según títulos o bien planes. Se expresarán cargas y gravámenes que las afecten, el propietario, la cuantía de su derecho y el criterio de definición y cualificación.

b) descripción de las fincas resultantes.

c) localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establecen las normas.

d) superficies o parcelas reservadas por la junta para el pago de los gastos de urbanización.

e) compensaciones en metálico, si proceden.

2. Si el propietario es único, el proyecto se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y las reservas.

3. a) el proyecto se someterá a la aprobación de la junta, previa audencia de todos los afectados durante un mes.

b) cuando el propietario es único, éste formulará el proyecto de compensación. La Administración lo aprobará si procediese.

c) una vez aprobado, el órgano administrativo procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con el contenido que se expresa en el artº 113.1 del R.G.U.

4. La aprobación definitiva del proyecto hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Según el artº 114 del R.G.U se procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso de que no se opongan al proyecto de compensación ni a la norma ejecutada, después de su aprobación, se formalizará por la junta de compensación en escritura pública o documento extendido por el órgano urbanístico, inscribiéndose en ambos casos en el Registro de la Propiedad.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 XII 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 35:

DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

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

2. Los proyectos de edificación deberán contener todos los documentos precisos para dejar constancia del acatamiento de la normativa urbanística. Podrán presentarse en dos documentos:

a) proyectos básicos, que contendrán:
- memoria descriptiva, donde se detallará, en particular el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las normas.
- planos
- presupuesto

b) proyectos de ejecución, que contendrán:
- memoria de cimentación, estructura y albañilería
- plano de detalle estructural e instalaciones
- pliego de condiciones técnicas generales y particulares
- mediciones
- presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios

En caso de fundirse en un sólo documento, este deberá presentar éste aspecto, conteniendo todos los puntos y detalles exigidos para cada caso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 9 JUL 199
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 36:

TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO

1. Los planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización o de obras y los proyectos de parcelación, reparcelación y compensación, se tramitarán y aprobarán de conformidad con la Ley del Suelo y las modificaciones habidas en virtud del RD 16/1981 de 16 de octubre. A tal fin, y en particular para la tramitación de los planes parciales se tendrán en cuenta lo especificado a continuación:

a) la entidad u órgano que hubiere redactado el plan será competente para su aprobación inicial y provisional.

La tramitación de los planes parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artº 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento.

Todos los planos y documentos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía. Todo ello según el artº 138 del Reglamento de Planeamiento.

b) los planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencia y procedimiento que los anteriores con las particularidades siguientes, indicadas en el artº 139 del R.P:

b.1. se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el plan.
b.2. el acto de aprobación provisional y definitiva podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artº 46 del Reglamento de Planeamiento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.
b.3. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

Apartado Tercero: LICENCIAS

NORMA 37:

ACTOS SOMETIDOS A PREVIA LICENCIA

Será necesaria solicitud de licencia municipal previamente a las actuaciones siguientes, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.

2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

4. Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere en el apartado 2 del artº 58 de la Ley del Suelo.

7. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

8. Las parcelaciones urbanísticas.

9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados o programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11. Los usos de carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del artº 58 de la Ley del Suelo.

12. El uso del vuelo, sobre edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

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

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

16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavadas en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalan estas normas, los planes que desarrollan, así como aquellos que, aunque no figuren expresamente citados, representen alteración en inmuebles, terrenos o en sus entornos, así como todas las reseñadas en el artº 178 de la Ley del Suelo.

2. Previamente a la ejecución o inicio de los actos sometidos a licencia, ésta deberá solicitarse mediante instancia dirigida al sr. alcalde, que se redactará en modelo oficial al efecto por el propietario o persona autorizada fehacientemente por el mismo, presentándose en el Registro General de entrada de la Corporación Municipal.

En los casos que sea necesaria la existencia de proyecto técnico se acompañarán a la solicitud cuatro ejemplares del mismo, debidamente visados por los colegios profesionales correspondientes, y comunicación de la identidad de la dirección técnica para el desarrollo de los trabajos.

La solicitud de licencia deberá incluir en todo caso información detallada de la naturaleza, uso al que se destina, cambios que se introducen en los usos existentes, repercusiones sobre otros edificios, programa de obras a ejecutar. Así mismo, se acompañarán a la solicitud cuantos documentos sean necesarios a los distintos organismos que intervengan en la tramitación del expediente.

Si la solicitud presentada fuera incompleta, se requerirá al solicitante para que en el plazo de quince días proceda a la regularización, si transcurrido dicho plazo no se hubiese efectuado se entenderá anulado el expediente.

En los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de Derecho Público que administren bienes estatales se seguirán los procedimientos del Título I, capítulo 1º, sección 2ª del Reglamento de Disciplina Urbanística.

NORMA 38:

OBTENCION Y SOLICITUD DE LICENCIAS

La licencia, a conceder por el Ayuntamiento salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo, se considera un derecho de todo propietario para llevar a cabo cualquiera de los actos antes referidos; sólo podrá denegarse si contraviniera las presentes ordenanzas o las disposiciones legales vigentes de aplicación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada. La concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en el Título I, capítulo 1º, sección 1ª, artº 2, 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

NORMA 39:

TRAMITACION DE LICENCIAS

La tramitación de licencias se hará de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, artº 9 y siguientes; Ley del Suelo, 178 y siguientes y concordantes del R.D.U; así como las modificaciones establecidas por el artº 8 y 9 del R.D.L 46/1981 de 22 de octubre.

La concesión o denegación de licencia por parte del Ayuntamiento deberá efectuarse en un plazo no superior a dos meses, a partir de la presentación de la solicitud. Si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de la legislación urbanística vigente.

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

En el caso de que en el expediente se aprecien defectos subsanables que impidan la concesión de licencia, se requerirá al interesado para que se efectúen las reformas necesarias y presente nueva documentación en un plazo no superior a quince días; durante dicho plazo se interrumpirá la tramitación.

Podrá concederse licencias imponiendo condiciones o modificaciones específicas por parte del Ayuntamiento al solicitante, éste último deberá sujetarse a las mismas obligatoriamente.

NORMA 40:

PLAZO DE COMIENZO DE LAS OBRAS, CADUCIDAD Y RENOVACION DE LICENCIA

1. Una vez concedida la licencia, y a partir del día de su expedición, deberán iniciarse los trabajos correspondientes en un plazo no superior a seis meses. El interesado en la concesión de una licencia viene obligado a comunicar por escrito al Ayuntamiento la fecha de comienzo de los trabajos, su terminación o, en su caso, su interrupción, así como el motivo por el que los propone.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde el otorgamiento de una licencia sin que conste el inicio de las correspondientes obras, se entenderá caducada la licencia. Igualmente ocurrirá si iniciadas las obras, fuesen suspendidas y transcurriesen seis meses sin reanudarlas.

3. En los casos anteriores y de forma documentalmente justificada, podrá solicitarse la renovación de la licencia, siempre dentro de un plazo de vigencia de seis meses. Dicha renovación supondrá una prórroga para permitir la terminación de los trabajos en los términos de tiempo que el Ayuntamiento indique.

NORMA 41:

ANULACION DE LICENCIAS

Las licencias quedarán sin efectos si se alteraran o contravinieran las condiciones a que se subordinaron para su

Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué APROBADO DEFINITIVAMENTE 13 JUL 1991 EL SECRETARIO

otorgamiento de forma errónea.

Tanto para la anulación de licencias, la validez de las mismas, como para las sanciones de todo tipo que hubieren lugar, serán de aplicación las determinaciones de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, en particular el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Apartado Primero: NORMAS SOBRE EL CONTENIDO DE LA PROPIEDAD

NORMA 42:
DERECHOS Y DEBERES

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en los articulos precedentes no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos por la Ley del Suelo.

2. La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecidas por los planes parciales y por lo planes especiales, o por estas Normas sólo podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos planes, o transcurridos aquellos si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

3. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevan consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 [illegible]
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 43:

ENAJENACIONES

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituídos por la ley o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos, y el adquiriente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con la Corporación respecto a la urbanización y edificación.

NORMA 44:

DEBER DE CONSERVACION DE LAS PROPIEDADES Y ESTADO RUINOSO DE LAS MISMAS

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones o instalaciones en general deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artº 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, o a instancia de cualquier persona afectada o con simple conocimiento de su incumplimiento.

3. El Ayuntamiento ordenará de oficio, o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el primer párrafo. A tal fin, se le dará comunicación de acuerdo de ejecución al interesado, concediéndole un plazo de 10 días hábiles para presentar las alegaciones o sugerencias que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones o sugerencias presentadas, se tomará el acuerdo sobre la orden de ejecución de las obras necesarias, concediéndole un plazo, en función de la magnitud de las mismas, para que sean realizadas por la propiedad; transcurrido el cual, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá a los propietarios, propietario o administradores a la ejecución de

19 JUL 2001
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo, a su costa, por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria de acuerdo con lo previsto en los artº 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artº 223 de la Ley del Suelo.

4. En los casos de peligro o urgencia se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, ordenándose a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños a personas o bienes. El Ayuntamiento actuará mediante la ejecución subsidiaria en caso del no cumplimiento de lo ordenado en el plazo que se señale.

NORMA 45:

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

1. La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes casos:
a) daño no reparable técnicamente por los medios normales
b) coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas
c) circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición

2. Se considera daño no reparable técnicamente por medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. Coste de reparción se determinará mediante presupuesto de las obras necesarias para reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El presupuesto no podrá ser inferior al que resulte por aplicación del Cuadro de Precios Mínimos del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental. El valor actual se determinará de acuerdo con las ordenanzas y normas que, en su caso, indique el referido Colegio de Arquitectos

4. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición de un edificio, no serán apreciadas por el simple hecho

de existir disconformidad con el Planeamiento, sino como coadyuvantes de las causas recogidos en los apartados a) y b) del nº 2 del artº 183 de la Ley del Suelo.

5. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la alcaldía-presidencia, de conformidad con el artº 181.1 de la Ley del Suelo.

6. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o por denuncia de los particulares sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de particularidades se acompañará a la petición un certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina.

7. Incoado el expediente se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificado, del técnico que designen, respecto del estado de la finca, y siempre dentro del plazo que se disponga.

8. A la vista de los certificados presentados, de los informes previos pertinentes y de cuantas circunstancias concurran en el expediente, el alcalde-presidente resolverá con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
a) declarar el edificio en estado de ruina, ordenando la demolición
b) declarar parte del inmueble en estado de ruina, ordenando demolición. Para ello será necesario que dicha demolición tenga independencia constructiva con el resto.
c) declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad y ornato público del inmueble que se trate.

9. La declaración administrativa de ruina o de adopción de medidas de urgencia, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

NORMA 46:

INFORMACION

1. Los particulares tienen derecho a solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud deberá identificar la finca o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación.

3. El Ayuntamiento, que deberá contestar a la consulta en un plazo no superior al mes, hará referencia a todos los datos suministrados y a los demás que tiendan a definir el objeto sobre el cual recae la información.

4. La información municipal señalará la clase y categoría de suelo que corresponda a la finca, unidad de actuación o sector de que se trate y uso e intensidad que tenga atribuída por las presentes Normas.

5. La información municipal antes aludida tendrá rango de Cédula Urbanística, sí así lo solicitare el interesado. Se considera como Cédula Urbanística un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en una finca comprendida en el T.M.

Las condiciones que se establezcan en la Cédula urbanística tendrán validez de seis meses, debiendo solicitarse en dicho plazo la correspondiente licencia de obras. De no ser así, las condiciones no serán vinculantes para el Ayuntamiento.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

AYUNTAMIENTO DE MARMOLEJO

AYUNTAMIENTO DE MARMOLEJO (Jaén)
REGISTRO GENERAL
13 NOV. 1991
N.º 1220
SALIDA

CRISTOBAL JOSE RELAÑO CACHINERO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MARMOLEJO. (Jaén)

Que con relación al escrito remitido por esa Comisión Provincial a este Ayuntamiento, con fecha 22 de Julio de 1991, y nº. de expediente JA-81/90; les remito un anexo precisando la ordenación concreta de la UA.4; que ya se envio un FAX desde este ayuntamiento con fecha 8-9-91 a la atención de D. JUAN MORENO, (Arquitecto de esa Delegación) y en el cual espero quede lo suficientemente claro la idea de esta Corporación con respecto al desarrollo de dicha UA. 4, así como quese especifique que la ordenación de la Urbanización, sea recogida en el Proyecto de Ejecución sin necesidad de hacen Estudio de Detalle.

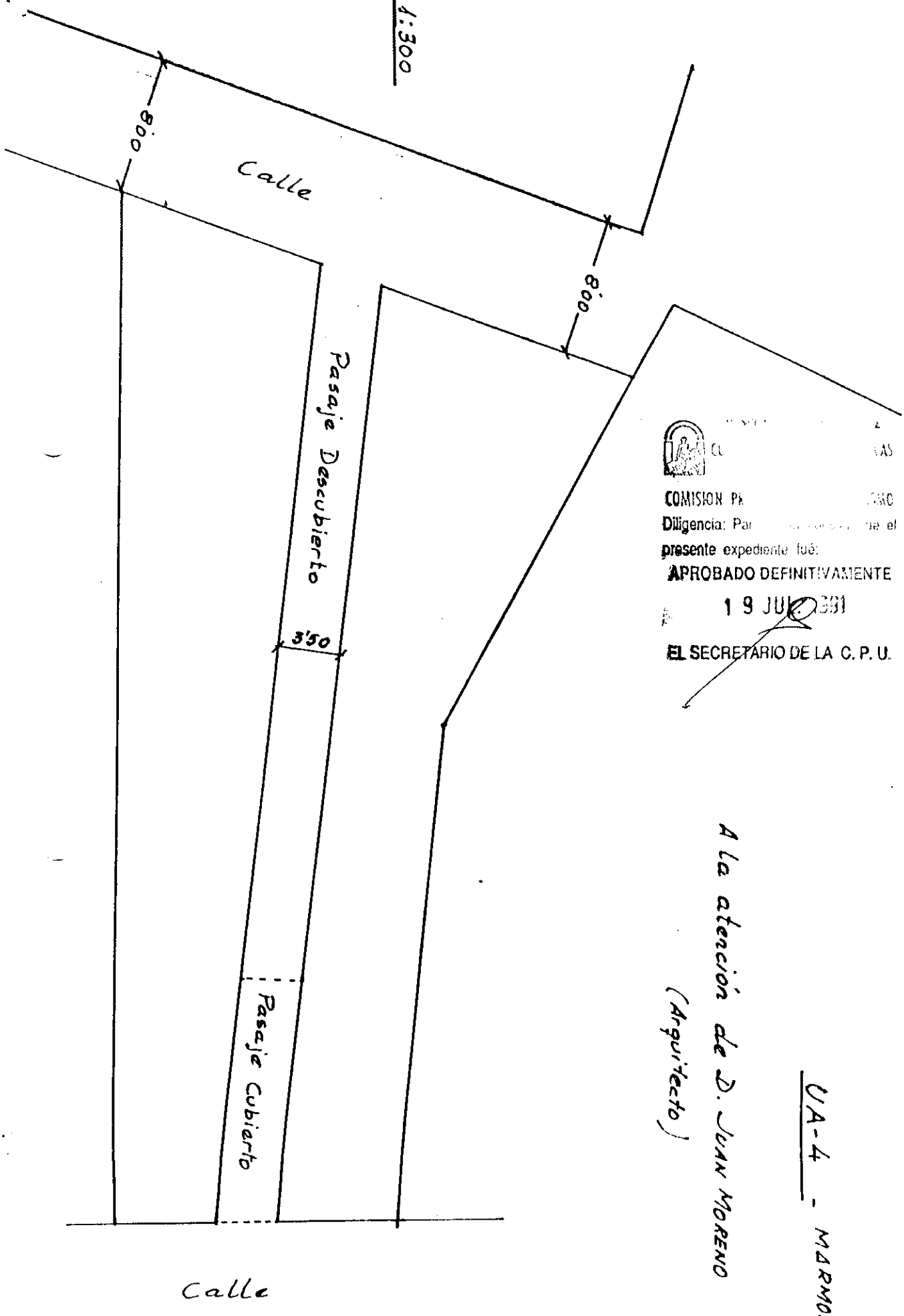
Marmolejo, a trece de Noviembre de mil novecientos noventa y uno.

AYUNTAMIENTO DE MARMOLEJO (Jaén) ALCALDIA

SR. PRESIDENTE DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

JAEN

Escala 1:300



COMISION PA ... ISO
Diligencia: Par ... de el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1981
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

A la atención de D. Juan Moreno
(Arquitecto)

UA-4 - MARMOLEJ

NORMA 47:

PUBLICIDAD

1. La totalidad de los documentos constitutivos de estas Normas, de los planes parciales, estudios de detalle y proyectos que de su desarrollo deriven, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento. Conforme al artº 164 del Reglamento de Planeamiento.

2. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas o sin edificar, locales comerciales o industriales, solares o pisos, etc, deberá expresar la fecha de aprobación definitiva del documento que sirvió para realizar la actuación urbanística.

NORMA 48:

INSPECCION URBANISTICA

Sin perjuicio de las compentencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las obras de urbanización, construcciones de todo tipo, así como instalaciones, colocación de carteles, apertura de locales, etc, se ejecutará por el Alcalde-presidente, o por quien éste delegue, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas por estas Normas, las licencias otorgadas y, la legalidad vigente en general en todo tipo de actos urbanísticos que se realicen en el término municipal

NORMA 49:

FIJACION DE ALINEACIONES Y RASANTES

Una vez concedida la licencia, y previamente al inicio de las obras, el Ayuntamiento deberá indicar las alineaciones y rasantes que correspondan al solar afectado marcándose las mismas y levantándose acta de conformidad con la propiedad. Serán obligatorias las cesiones a la vía pública que procedan y la realización, por parte de la propiedad y a su cuenta, de todos los servicios urbanísticos y acerado en toda la fachada del edificio con arreglo a las dimensiones y características de la calle.

NORMA 50:

CONTROL DURANTE LA EJECUCION

1. A los efectos de inspección municipal de la adecuación de las obras a la licencia otorgada, se tendrá en las mismas una copia de la licencia y, en su caso, un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento, a disposición de los inspectores municipales. La inspección municipal podrá llevarse a efecto en cualquier momento y fase de la obra pudiendo paralizar total o parcialmente la misma en caso de no adecuación a las condiciones de la licencia.

2. A tal fin, será necesaria la aprobación por parte del Ayuntamiento de las modificaciones que se introduzcan en los proyectos sobre los que se otrogó licencia, previamente a la realización de las mismas. A tal efecto se presentará la debida solicitud de modificación que seguirá los mismos trámites y requisitos que el proyecto inicial.

NORMA 51:

CERTIFICADO DE PRIMERA OCUPACION

Concluídas las obras correspondientes a alguno de los actos edificatorios o urbanísticos contemplados, el propietario deberá solicitar, en un plazo inferior a 15 días desde la terminación, un certificado al Ayuntamiento que acredite que la ejecución es acorde con el proyecto y condiciones estipuladas en la licencia.

Este certificado, que deberá expedirse si procediera en un plazo no superior a 30 días, será requisito indispensable para la ocupación de la edificación, así como para el abastecimiento de contratos de suministros de servicios de agua, electricidad, etc.

COMISION PROVINCIAL
Diligencia: Para ...
presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
11 ...
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 4º: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

NORMA 52:

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Es finalidad de la normativa contenida en este capítulo la de definir las condiciones mínimas que tendrán que cumplir los servicios de abastecimiento, evacuación de aguas, depuración de aguas residuales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y jardinería, es decir, servicios urbanísticos generales de carácter obligatorio para proyectos de urbanización, planes parciales y, en su caso, planes especiales que se confeccionen en desarrollo de las actuaciones urbanísticas dentro del T.M.

NORMA 53:

ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Todas las conducciones serán subterráneas.

2. La dotación mínima para las zonas residenciales será de 180 lts/hab y día y 250 lts/hab y día cuando se prevea el consumo de piscinas, por ser considerada como zona de segunda residencia. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la dotación mencionada y, como caudal medio multiplicado por el coeficiente 2'4 en punta.

3. Deberá asegurarse la disponibilidad de caudal suficiente así como la potabilidad de las aguas, con los certificados oficiales correspondientes, referentes al lugar de captación, aforo, análisis químico y bacteriológico.

4. En todos los casos deberá existir una presión de 1 atmósfera en el punto más desfavorable de la conducción. La falta de dicha presión deberá ser suplida por el promotor con los medios técnicos necesarios.

5. En la zona industrial, el consumo mínimo supuesto será de 50 m3/día/Ha, y el consumo máximo de calculo se tomará igual al doble del mínimo.

6. Se establecerán en todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc, bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. 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 serán contínuos. La dotación para riegos será de 15 m3/Ha de zona verde por día.

7. Todos los elementos de la red serán de las características específicas por el servicio municipal de agua y habrán de cumplir lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas para el Abastecimiento de Aguas Potables del M.O.P.U (orden de 28 de julio de 1974).

8. Subsidiariamente será de aplicación la Norma tecnológica I.F.A (Instalación de Fontanería. Abastecimiento).

NORMA 54:

SANEAMIENTO

1. Todas las conducciones serán subterráneas intentando seguir el eje de la calzada, a más de metro y veinte centímetros de profundidad (generatriz superior del tubo).

Si la evacuación no vertiese directamente a la red municipal deberá preverse las soluciones de estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

2. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms de diámetro y las velocidades máximas de 3 m/seg, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. Podrá justificarse una mayor velocidad en función de la calidad del material de los tubos a emplear y en caso de avenidas. La velocidad mínima será de 0'6 m/seg.

3. Las pendientes mínimas serán tales que las velocidades mínimas no desciendan del valor anterior en los ramales.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cms, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos, sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza de entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán de pozos de visita o registro a distancia no superiores a 50 metros. Podrán, no obstante, utilizarse tubos de hormigón armado de hasta 1'00 mts de diámetro.

5. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a los arroyos naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración 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.

6. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes.

7. se adoptará para el cálculo de caudales de aguas negras el máximo previsto para el abastecimiento de aguas y para los caudales de agua de lluvia se partirá de una precipitación conforme con los estudios meteorológicos necesarios en cada caso, a la que se aplicará los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

a) zona del casco antíguo . . . . . 0'8
b) zona de ensanche . . . . . 0'6
c) zona de industrial. . . . . 0'4
d) zona equipamientos. . . . . 0'3
e) zona de parques y jardines . . . . . 0'2

JUNTA DE ANDALUCIA
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 55

SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

1. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de la propiedad y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelos o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que aconseje la dinámica urbana.

2. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I.B.T 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicará para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se diponen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Con dicho fin, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

2.1. La carga total de un edificio destinado a vivienda principalmente, será la suma de las cargas de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

2.2. La carga correspondiente a las viviendas se calculará con la siguiente tabla:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 2001
SECRETARIO DE LA C.P.U.

COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD

Nº ABONADOS	ELECTRIFICACION MINIMA Y MEDIA	ELECTRIFICACION ESPECIAL
De 2 a 4	1	0'8
De 5 a 15	0'8	0'7
De 15 a 25	0'6	0'5
Mayor de 25	0'5	0'4

2.3. En edificios comerciales o en locales comerciales de edificaciones de viviendas, se calculará la carga mínima de 100 W/m2, con un mínimo por abonado de 2.200 W.
2.4. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima de cálculo será de 125 W/m2.

3. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V.

4. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en las zonas de uso residencial, permitiéndose el tendido aéreo en las zonas industriales.

5. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo previsto.

6. Será de aplicación obligatoria el Reglamento de Alta Tensión y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Subsidiariamente la N.T.E/I.E.B (Instalación Eléctrica de Baja Tensión).

NORMA 56:

ALUMBRADO PUBLICO

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente nocturno adecuado a la vida cotidiana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola, siempre que sea posible.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas óptimos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación.

2. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

3. Las redes de distribución será preferentemente subterránea. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas de arbolado.

4. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

5. En cuanto a niveles de iluminación y demás características técnicas se estará a lo dispuesto en las Normas de Alumbrado Urbano, Mº de la Vivienda, 1965, y a tal fin, el sistema viario deberá tener las iluminaciones y uniformidades sabre calzada que se indican a continuación:
a) carreteras nacionales: de acuerdo con los estándares de Obras Públicas.
b) vías principales de tráfico local: 30 lux, con uniformidad superior a 0'30
c) vías secundarias locales: 15 lux con uniformidad superior a 0'20
d) vías de acceso a viviendas: 7 lux con uniformidad superior a 0'20

COMISIÓN
Diligencia para constar que el presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL.
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 57:

RED VIARIA

Tanto para el suelo urbano como para suelo apto para urbanizar se establecen tres tipos de vías según su importancia:

1º vías principales: calzada 7 mts y aceras de 1'50 mts
2º vías secundarias a: calzada 6 mts y aceras de 1'50 mts
3º vías secundarias b: calzada 6 mts y aceras de 1'00 mts
4º vías pecuarias: las existentes no incluídas en los tipos anteriores o definidas en planos.

Los espacios destinados para aparcamiento se sumarán en todo caso a la anchura de la calzada.

En el suelo apto para urbanizar de uso industrial la calzada no podrá ser menor de 7 metros y los espacios para aparcamiento en línea no serán de anchura inferior a 2'50 metros.

Para la definición y cálculo de las secciones estructurales en los firmes de todas las vías se estará a lo dispuesto por la normativa vigente del Mº de Obras Públicas y Urbanismo (Instrucción de Carreteras). No obstante, el técnico correspondiente podrá diseñar secciones estructurales diferentes, previa justificación, que podrá o no ser aceptada por la Administración actuante.

En los acerados se dispondrá en todo caso una base de hormigón y un pavimento adecuado.

NORMA 58:

PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERIA

Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprenden zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc, o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres para descanso, esparcimiento y juego de niños.

Los árboles de hoja caduca y frondosos tendrán en su tronco como mínimo 12 cms de circunferencia a un metro del suelo y en las especies de coníferas y resinosas las ramas alcanzarán una altura tal que no entorpezcan la circulación de peatones y vehículos. En

APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 9 JUL
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiese.

En las zonas libres de esparcimiento también se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro. En estas zonas se aconsejan la colocación de bancos y juegos de niños, con objeto de obtener estancias y zonas recreativas.

NORMA 59:
EJECUCION Y RECEPCION DE LAS OBRAS

Al iniciarse la ejecución de las obras que constituyen el proyecto o proyectos de urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento competente esa circunstancia.

Durante el plazo de ejecución el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, podrá inspeccionar las obras que se estén ejecutando a cuyo objeto, deberá prestarse la asistencia precisa para la efectividad de aquella.

Terminadas las obras, se pondrá también en conocimiento del Ayuntamiento respectivo la ejecución total de las mismas y un informe de la Dirección Técnica bajo cuya dirección se haya ejecutado, del que resulte que aquellas se ajusten íntegramente al proyecto inicialmente aprobado. En todo prevalecerá lo establecido en el apartado 3º de la sección 5ª del capítulo III Inspección y Control Urbanístico de las presentes Normas Subsidiarias.

Se entenderán recibidas provisionalmente las obras si transcurrieran 30 días desde que se hubiera anunciado la terminación de la obra, y denunciada la mora, pasaran dos meses más desde la fecha de entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento, sin mediar resolución.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

Se entenderán recibidas definitivamente si, igualmente, transcurrieran 30 días desde la fecha de finalización del periodo de garantía y, denunciada la mora, pasasen dos meses sin mediar resolución expresa desde la entrada del escrito de denuncia en el Registro General del Ayuntamiento.

El plazo de garantía será de una año a partir del día en que se extienda el acta de recepción provisonal.

Durante dicho plazo, cuidará el promotor de la urbanización de la conservación y buen estado de la obra.

Los informes de los servicios técnicos que sean disconformes con las obras ejecutadas, deberán expresar las circunstancias que impidan la recepción sin que puedan añadirse posteriormente otras causas no manifestadas en informes precedentes.

SECCION PRIMERA: DEFINICIONES Y PRESCRIPCIONES GENERALES

NORMA 60: DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA. ALINEACIONES Y RASANTES

A efectos de estas Normas, cuantas veces de empleen los términos o conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes, que amplia el expresado en la norma 15:

1. Prescripción General: las condiciones edificatorias establecidas en esta sección son aplicables a todo el T.M salvo que el carácter de una zona o sector determine restricciones en las tipologías permitidas en dichas áreas.

2. Solares: tendrán la consideración de solares las parcelas incluídas en suelo urbano que sean aptas para la edificación y reunan los siguientes requisitos (artº 82, Ley del Suelo):

a) que den frente a una vía pública, correspondiente a la red viaria señalada en el plano de ordenación T.SUELO URBANO, con calzada pavimentada y encintado de aceras o, en su caso, a una de las calles definidas como peatonales.
b) que dispongan de abastecimiento de agua potable, conexión a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
c) que tengan señaladas alineaciones y rasantes oficialmente.

3. Alineaciones y rasantes:

3.1. Alineaciones o rasantes actuales, son las que fijan sobre el terreno, bien por una cerca o fachada, la separación de los espacios viales de los terrenos inmediatos, ya sean de propiedad particular o pública de distinto uso.
3.2. Alineaciones oficiales, son las líneas contenidas en las presentes Normas, en los estudios de detalle o planes parciales que se aprueben, para las vías, calles o plazas en desarrollo de las Normas Subsidiarias. Se distinguen tres tipos de alineaciones:

COMISION ... 200
Diligencia ... el presente ... de ...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 ...
EL SECRETARIO DE LA C. P. U

a) alineación oficial exterior de la vía: es la que aparece reflejada en los planos de ordenación. Fija límite entre los espacios de uso público para viales, plazas, etc y las parcelas o solares.
b) alineación oficial interior: fija límite, dentro de la propiedad, entre suelo edificable y espacio libre interior a la parcela o manzana.
c) alineación oficial de fachada: marca límite exterior a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con la alineación exterior en función de las condiciones de retranqueo impuestas.

3.3. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de dichas vías, plazas o calles.

Las rasantes oficiales serán las marcadas en los planos de ordenación de estas Normas, las que resulten del desarrollo de las mismas, así como las que fijen por el Ayuntamiento en cada caso concreto, ya sea por planos de sección o por cotas anotadas en punto de cierre de cruce de calles o cambios de pendiente.

Se consideran como nivel oficial a efectos de medición de altura de las edificaciones.
3.4. Para la ordenación de suelo urbano, se aplicarán las alineaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias y las definidas en los planos de detalle

NORMA 61:

ENTRANTES Y SALIENTES

Línea de fachada de un edificio es, como se ha visto, la intersección de la superficie de fachada con la rasante de la calle. Retranqueo, es la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada, que normalmente se define por la medida de su ancho.

Salvo prescripciones en contra, por la zona particular que ocupen, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Entrantes y salientes en planta baja: se observarán las siguientes prescripciones:
a) se permitirán a las edificaciones retranquearse de la alineación oficial siempre que resuelvan los problemas de los muros contíguos que quedan al descubierto, que se tratarán con los

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

materiales de la fachada y por cuenta del promotor y debiendo de realizarse un cerramiento de 1'50 mts de altura en el punto más bajo.
b) no se permitirá salirse en planta baja de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos que a continuación se indican:
1º la decoración de jambas de portal tendrán como saliente máximo 0'10 mts en calles de menos de 6 metros y 0'15 en calles de hasta 25 mts de anchura.
2º en plazas, avenidas y calles de 25 mts de anchura en adelante, se permitirá salirse con pabellones o cuerpos importantes con la condición de que el saliente no exceda de 0'25 y en el 30% de la línea de fachada.
3º en las plantas bajas se permitirá el uso de rejas que no salgan del plano de fachada más de 0'10 mts por lo menos hasta 2'50 mts de altura sobre la acera, en que se podrá hacer con 0'30 mts de saliente.
4º se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles elevados por lo menos a 2'50 mts de la acera y con igual vuelo que se permita en los balcones o vuelos de primera planta.
5º los toldos y marquesinas podrán salirse con una anchura igual a la de la acera, menos 0'40 mts, dejando en todo caso, libre la arboleda y jardinería existente y el punto más bajo de las varillas y palomillas estará por lo menos a 2'50 mts de altura sobre la rasante de la acera, no pudiendo los elementos colgantes (telas) quedar a menos de 2 mts sobre la acera.

2. <u>Entrantes y salientes en el resto de la planta</u>: en las restantes plantas se observarán las siguientes prescripciones:

a) se permitirán terrazas entrantes con profundidad máxima igual a la altura de la planta. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o paramento de la misma.
b) para calles de ancho inferior a 6 mts se permitirán balcones con vuelo máximo de 0'40 mts.
En todas las calles se cumplirán las siguientes condiciones:
1º el punto más bajo del vuelo debe quedar como mínimo a 3 mts sobre el nivel de la acera.
2º su vuelo sólo podrá ser el 7% del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y 0'80 mts como máximo.
3º los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas 0'60 mts como mínimo si se achaflanan a 60º.
4º el vuelo de las cornisas o aleros de los edificios no excederá de 0'50 mts.

En balcones rectos, la separación con la separación de fincas vecinas serán, al menos, de 1'00 metros.

3. Miradores y cierres:
Miradores.- Son elementos volados del paramento de alineación de fachada un máximo de 0'80 mts; con huecos en todos sus paramentos laterales y con una proporción respecto al macizo mayor o igual al 60% aproximadamente de la superificie total lateral; con una altura que puede abarcar una o varias plantas.
Cierres.- Son elementos de madera o cerrajería, con una superficie acristalada superior o igual al 90% de la total lateral, y montados sobre balcones con un sobrevuelo no superior a 0'15 mts respecto de los mismos.

Los miradores y cierres sólo se permitirán en edificios donde ya existan o en calles de ancho mayor a 7 mts y con las condiciones siguientes:
a) su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3'50 mts sobre el nivel de la acera.
b) sólo se podrán desarrollar en una longitud igual al 75% de la fachada.
c) su vuelo sólo podrá ser el 7% del ancho de la calle en el punto medio de la fachada y 0'80 mts como máximo.
d) los vuelos distarán de la prolongación de las líneas de separación con las fincas vecinas, una distancia mínima de 1'20 mts.
e) las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0'10 mts de saliente sobre los cuerpos avanzados.

En los patios, los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes quedarán limitados por la medición de que el patio tenga las dimensiones que se establecen en estas Normas, a cuyos efectos no podrá computarse la superficie de patio ocupada por los vuelos o elementos salientes a que se refiere este apartado. En todo caso, prevalecerán las condiciones particulares de zona en lo referente a entrantes y salientes.

NORMA 62:
ALTURA DE LA EDIFICACION

1. La altura de los edificios es la distancia vertical que existe desde la rasante del bordillo de la calle, que en cada caso definen estas Normas, hasta el plano inferior del forjado que

Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

forma el techo de la última planta de pisos, a partir del cual comienza la cubierta. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si ésta no llega a los 20 mts. Si sobrepasa, se tomarán los 4'5 mts del punto más bajo pudiéndose escalonar la construcción por cada 9 mts de fachada.

2. Altura de planta baja: en las plantas bajas la altura se medirá desde la rasante oficial a la cara inferior del primer forjado. Para las construcciones de nueva planta se establece unos topes de máximo y mínimo de 4'50 y 3'00 mts respectivamente. Excepcionalmente y por razones de accesibilidad a garajes o edificios industriales tolerados en el casco residencial, se autorizarán alturas superiores al tope máximo, sin que de ello pueda derivarse la construcción de entreplantas. En general las edificaciones deberán ajustar la altura de planta baja a la existente en los inmuebles colindantes.

No obstante lo anterior, se permitirá reducir los mínimos anteriores caso de vivienda unifamiliar, con altura neta de planta baja hasta 2'70 mts, sin perjuicio de otras limitaciones existentes.

En las calles con pendientes será de aplicación, para la determinación de la altura permitida en planta baja lo establecido en el artículo anterior.

3. Altura de planta libre: la altura de planta libre en los pisos superiores es la distancia vertical entre el suelo y techos terminados. Tendrá un tope mínimo de 2'6 mts y un máximo de 3'00 mts.

4. Semisótanos: los semisótanos se incluirán a efectos del cómputo del número de plantas cuando sobresalgan más de 1'00 mts de cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, y en su caso, de la rasante oficial de la calle a que da fachada.

5. Así mismo, se incluirán las plantas bajas diáfanas y con soportales.

NORMA 63:

NUMERO DE PLANTAS MAXIMO Y MINIMO

El número de plantas máximo permitido se define en el documento "Callejero".

El número mínimo de plantas permitido será el número máximo menos una planta, salvo en las calles que se especifique lo contrario.

La propiedad del edificio que deje vistos paramentos propios o ajenos estará obligada al tratamiento de las medianerías al descubierto, con los mismos materiales de las fachadas existentes.

Los edificios que por su uso o destino no permitan una composición uniforme de plantas como Iglesias, escuelas, cines, etc no tendrán que ajustarse a las alturas señaladas, siempre que se justifique plenamente tal imposibilidad y que no desentonen en el conjunto de su emplazamiento.

NORMA 64:

PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA

1. En edificios de esquina se adoptará la altura correspondiente a la calle más ancha, pasando dicha altura a la fachada de la calle más estrecha una longitud máxima igual a vez y media la anchura de la calle más estrecha, siempre que no supere la altura reguladora de la calle más ancha, medida a partir del punto de cruce de las respectivas líneas de fachada o de su prolongación, si hubiera chaflán. A partir de dicha longitud, habrá de rebajarse la altura de la edificación, a la correspondiente en la calle de menor ancho, escalonándose con ángulo de 45º, salvo cuando la longitud del resto sea inferior a 4 mts, en cuyo caso el edificio podrá mantener la altura correspondiente a la calle más ancha.

2. Los edificios que den a dos calles de distintas alturas tomarán por cada calle el orden que le corresponda y tanto en calles de diferente número de plantas autorizadas como en el caso de que exista desnivel entre ambas calles, se podrá edificar en la calle de menor altura o de más bajo nivel, la altura correspondiente a la de mayor altura, pero con retranqueos según un plano de 45º

trazado por la cara superior del último forjado, o la línea de cornisa de la edificación más baja.

3. En las lindes donde se produzcan cambios de altura la edificación más alta deberá tratar la medianería vista como fachada ciega, o retranqueándose 3'00 mts para permitir abrir huecos en su caso, con igual tratamiento.

4. La altura en plazas será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra, salvo Normas particulares.

5. Cuando un edificio a demoler sea de mayor altura que la permitida en la correspondiente norma, el que se construya en el solar resultante de la demolición no podrá mantener la altura propia, sino la autorizada a su norma.

6. Salvo en el apartado 2 de los anteriores, la altura fijada para un ancho de calle o plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuando el resto con la altura correspondiente a las de las otras calles. En ningún caso la profundidad máxima edificable podrá ser mayor a 20 metros.

7. En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijada.

NORMA 65:

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA

Sólo se podrán elevar por encima de la altura máxima permitida donde no se establezca la posibilidad de áticos, cajas de escaleras, pérgolas, cuartos trasteros, lavaderos o elementos complementarios a las viviendas, siempre que no supongan un uso residencial o de oficinas en los mismos y que cumplan las condiciones siguientes:

a) se situarán solamente en 2ª crujía y no pudiendo ocupar más extensión que dicha crujía.

b) todos los puntos de las construcciones elevadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo del plano inclinado a 45º trazado por la línea de cornisa o enrase del

último forjado en su intersección con el plano de alineación de fachada exterior o interior.
c) con la altura máxima de 2'20 mts.

NORMA 66:

CUBIERTAS

Serán de teja curva, a una o dos aguas, con pendientes análogas a las existentes y nunca superiores a los 45º. Se permitirán también azoteas planas con soluciones de pretil macizo o con barandilla, de acuerdo con tipologías tradicionales siempre que el frente quede tratado como tejadillo en una profundidad de, al menos, 0'75 mts y el resto con barandilla.

Al objeto de regular el tipo de cubierta se establecen las siguientes limitaciones:
a) se mantendrá el tipo de cubierta del edificio preexistente en el solar antes de su demolición.
b) caso de desconocerse la tipología existente anterior o por tratarse de construcción en solar virgen, se tendrán en cuenta los tipos de cubrición de las edificaciones colindantes. Si ambas son iguales, se mantendrá la misma; si son distintas podrá elegirse entre los dos tipos considerando la tipología existente en el frente de manzana donde se sitúe la nueva construcción.
c) en una misma fachada podrá combinarse los dos tipos de cubierta siempre manteniendo la tipología tradicional.

COMISIÓN PR...
Diligencia: Para ...
presente expediente ...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL...
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 67:

PATIOS

1. En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos, siendo "L" el lado menor en metros y "S" la superficie en metros cuadrados.

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN DORMITORIOS Y ESTANCIAS

Nº Plantas	L. Mínimo	S. Mínima
1	3'00	9'00
2	3'00	11'00
3 o ático	3'00	13'00
4	3'00	16'00

PATIOS CERRADOS A LOS QUE ABRAN COCINAS PERO NO DORM. NI ESTANCIAS

Nº Plantas	L. Mínimo	S. Mínima
1	2'00	9'00
2	3'00	11'00
3 o ático	3'00	13'00
4	3'00	15'00

PATIOS CERRADOS A LOS QUE NO ABRAN DORMITORIOS, ESTANC. NI COCINAS

Nº Plantas	L. Mínimo	S. Mínima
1	2'00	6'00
2	3'00	9'00
3 o ático	3'00	9'00
4	3'00	12'00

No obstante lo anterior, cuando se trate de edificaciones unifamiliares, la superficie mínima del patio podrá reducirse hasta 9'00 m2. en cualquier caso.

2. En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores,las luces rectas de las habitaciones vivideras, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de 3 mts, salvo cocina, en viviendas de una planta que pueden reducirse a 2 mts.
3. Los patios situados en las medianerías de los edificios

cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

4. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remanentes de la caja de escaleras, ascensor, depósitos de agua, trasteros en 2ª crujía, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situados por encima de la última planta de vivienda.

5. Patios abiertos a fachada: cumplirán las siguientes condiciones:
a) longitud "L" del frente abierto no será inferior a 1/4 de la altura del edificio, como mínimo de 5 mts.
b) la profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada, cuando al patio den dormitorios y estancias, y dos veces al frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
c) no tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1'50 mts y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

NORMA 68:

ESCALERAS

Las escaleras se ajustarán a las siguientes determinaciones:
a) longitud mínima de peldaños; 1'00 metros
b) ancho mínimo de escalera para dos tramos entre paramentos:1'80
c) número máximo de peldaños en un sólo tramo: 12
d) las escaleras de un tramo han de tener un ancho mínimo de 1mts.
e) salvo la excepción de las viviendas unifamiliares, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
f) altura mínima de pasamanos de escalera: 0'90 mts, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. En paños horizontales será de 1 metro.

g) la separación máxima de pasamanos entre balaustres de barandillas y antepechos: aquella que deje libre horizontalmente, una dimensión de 12 cms.

h) en las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m2 pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm2.

NORMA 69:

CONDICIONES MINIMAS DE LA EDIFICACION

Se consideran condiciones mínimas que debe cumplir toda edificación, las definidas en las Normas Higiénicas Mínimas del Mº de la Gobernación de 29 de febrero de 1944. Así mismo, las viviendas que se construyan en el T.M deberán reunir, además de las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente y las contenidas en la Norma correspondiente de las Complementarias y Subsidiarias de aplicación a la provincia de Jaén, las siguientes particularidades:

a) toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con inodoro, lavabo y ducha.

b) dimensiones de planta mínima para dormitorios de una y dos camas: 6 y 10 m2 respectivamente.

c) prohibición de que un dormitorio sirva de paso obligado a otra habitación.

d) ancho mínimo de pasillos: 0'80 metros.

e) dimensión mínima de inodoro aislado: 1'50 m2

f) cocina independiente con ventilación directa y una superficie mínima de 5 m2 en planta.

g) cuarto de estancia o comedor con superficie mínima de 10 m2.

h) las superficies de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no serán inferior a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.

i) por otra parte, en toda edificación o instalación de cualquier tipo deberá garantizarse su adecuado aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y las vibraciones.

Para las edificaciones y todo tipo de actividades contempladas en estas Normas se realizarán las instalaciones de salidas de humos, chimeneas, desagues, aparatos de climatización, maquinaria, etc, de forma que garantice la supresión de molestias al vecindario y al viandante en cuanto a ruidos, emanaciones, olores, vibraciones, polvo, etc de acuerdo con la Ley de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y demás disposiciones complementarias.

NORMA 70:
VIVIENDAS INTERIORES, EN SOTANO Y MINUSVALIDOS

1. No se permitirá la edificación de viviendas interiores en ningún lugar del T.M. Se considera que una vivienda es interior cuando no de a fachada, a la alineación oficial definida según norma 60 3.2.c, según frente de superficie vertical mayor al 20% de la superficie total útil en planta de la vivienda.

2. Viviendas en sótano o semisótano: no se permitirán viviendas situadas en sótanos de las edificaciones, ni tampoco las situadas en los semisótanos cuyo suelo se encuentre a más de 0'30 mts por debajo de la rasante oficial.

3. Viviendas para minusválidos: se tendrán en cuenta las condiciones de situación y diseño apropiadas y recogidas en la normativa específica al efecto, para el uso de viviendas por personas disminuídas física o sensorialmente. A tal objeto, deberá preverse una vivienda de dicho tipo por cada cincuenta viviendas que se construyan de nueva planta en una promoción, salvo motivación justificada de su no necesidad.

NORMA 71:
UTILIZACION DE LAS EDIFICACIONES Y SUELO

1. Los usos de edificación se clasifican en:
   1.1. uso residencial
   1.2. uso comercial, hotelero, almacenes y oficinas
   1.3. uso para espectáculos y reunión
   1.4. uso industrial
   1.5. garajes
   1.6. uso público

2. Uso residencial: se subdivide en dos categorías:
   2.1. vivienda unifamiliar
   2.2. vivienda plurifamiliar: con acceso común a varias viv.

El uso para viviendas se autoriza dentro del suelo clasificado como suelo residencial por estas Normas, reflejado gráficamente en el plano de ordenación "Usos globales", y con los condicionantes tipológicos y demás prescripciones particulares para cada una de las zonas definidas en "Usos Pormenorizados".

Como excepción se permitirán viviendas en las zonas de uso industrial siempre que no excedan de una por cada factoría instalada: guardas, servicios permanentes, trabajos de horario especial, etc y en todo caso siempre que no exista peligro o molestias para sus ocupantes y siempre y cuando dichas instalaciones se encuentren en parcela de tamaño superior a 900 m²

3. Uso comercial, hotelero, almacenes y oficinas: se preven dos situaciones:
   3.1. en edificios de viviendas
   3.2. en edificios independientes

En general se permitirá el uso referido en todo el suelo calificado como residencial, con las limitaciones siguientes:
1º las edificaciones o locales proyectados en edificaciones de nueva planta o existentes deberán ajustarse en su composición a las edificaciones de su entorno o, en su caso, a la edificación donde se enclaven.
2º los usos de hostelería, bares y otros cuya actividad prevea una utilización de la vía pública con mobiliario de terrazas, toldos,

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Provincial de Jaén
presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

etc, deberán obtener autorización expresa del Ayuntamiento.
3º las actividades comerciales que requieran el almacenaje de productos inflamables o de alguna manera peligroso potencialmente, deberán contar con los elementos de seguridad y precaución necesarios.
4º en aquellas edificaciones que constituyen elementos o parte de coqjuntos dentro del casco antíguo podrán limitarse los usos comerciales a juicio de la Comisión de Cultura del Ayuntamiento.

4. Uso para espectáculos y reunión: se permitirá el uso de edificaciones o locales para salas de espectáculos en el suelo calificado como residencial con las siguientes limitaciones:
a) la localización deberá prever la fácil accesibilidad rodada, así como las condiciones necesarias para su desalojo y, en todo caso, se cumplirán las condiciones que señale la legislación concreta al respecto.
b) la composición se ajustará a las ambientales existentes.
c) podrán limitarse algunos de los usos de los indicados cuando la ubicación haga prever algún tipo de incompatibilidad con otros usos.

5. Uso industrial: se autoriza dentro del suelo calificado como tal por estas Normas y reflejado gráficamente en el plano de ordenación "Usos globales".

No obstante, se admite una tolerancia en toda la zona de uso residencial para el desarrollo de actividades artesanales, pequeñas industrias o talleres de carácter individual o familiar, u otro tipo de industrias de tradición, siempre que aún estando incluídas en el Nomenclator del Reglamento de Actividades Molestas no rebasen las siguientes características:
- ruídos admisibles con el interior de viviendas colindantes a la industria o taller:
  de día: 35 db
  de noche: 25 db
- ruídos admisibles en el exterior:
  de día: 50 db
  de noche: 40 db
- superficie en planta inferior a 300 m2 y potencia máxima instalada de 15 C.V. Quedan excluídas aquí las instalaciones agrícolas (granjas).

6. Garajes: se permitirá el uso de garajes en todas las zonas, siempre que la vía de acceso a los mismos reúnan las condiciones necesarias de fluidez, no peatonal, etc.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES-JAEN
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
13 JUL. 1987
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO SEGUNDO:

NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

NORMA 72: DEFINICION DE SUELO URBANO, AMBITO DE APLICACION Y ZONIFICACION

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que están dotados de aceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas, según la legislación específica vigente, para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir; o los que aún careciendo de alguno de los servicios citados, tengan su ordenación consolidada por la edificación en al menos las dos terceras partes de su superficie, o los que en la ejecución de estas Normas lleguen a disponer de los servicios referidos por estar incluídos en alguna de las unidades de actuación definidas.

2. Ambito de aplicación y zonificación: las presentes Normas tendrán aplicación en el suelo urbano antes definido.

Dentro del suelo urbano clasificado se distinguen las siguientes zonas:

- casco antíguo : C.A
- zona de ensanche: Z.E
- zona industrial: Z.I
- zona de régimen transitorio
- zona de unidades de actuación
- zona de equipamiento comunitario
- zona de equipamientos escolares
- zona de espacios libres públicos
- zona de equip. deportivo y dotacional

Estas zonas reflejadas gráficamente en los planos de ordenación de "Usos Pormenorizados" se diferencian en ordenanzas particulares de aplicación a cada una de ellas.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 73.

AREAS NO CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO

Aquellas áreas incluídas en el suelo urbano que no se encuentren totalmente urbanizadas, necesitarán con carácter previo o simultáneo a la edificación, la ejecución de las obras de urbanización de las que carezcan.

Dichas obras deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º se respetarán las alineaciones definidas en los planos de ordenación "Tratamiento del suelo urbano".

2º el afirmado y la pavimentación de calles, el acerado, las conducciones de abastecimiento de agua y energía eléctrica, el alumbrado público y la red de alcantarillado, se proyectarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

19 JUL 1991

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 2º: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

SECCION PRIMERA: DE LA FINALIDAD Y APLICACION

NORMA 74:
FINALIDAD Y APLICACION DE LAS NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

1. Las presentes Ordenanzas Particulares desarrollan, completan o añaden a las Normas generales, aquellos aspectos normativos específicos acordes con las características propias de cada una de las zonas.

2. En aquellos temas no contemplados en las Normas Particulares, se cumplirán las disposiciones desarrolladas en las Normas Generales o viceversa, teniendo validez ante todo las de carácter particular.

3. En aquellos temas contemplados en ambos capítulos en los que no exista concordancia recíproca, prevalecerán aquellas disposiciones que impliquen condiciones más restrictivas en el sentido favorecedor de los intereses colectivos y de conservación del patrimonio inmobiliario existente.

NORMA 75:

DELIMITACION

1. Delimitación: el casco antíguo, delimitado gráficamente en el plano de ordenación "Usos pormenorizados del suelo urbano", está comprendido entre calles y plazas indicadas en aquel documento y corresponde a la zona más densa del núcleo donde se originó históricamente el asentamiento urbano.

2. En esta zona, cuando se trate de suelo urbanizado podrá actuarse directamente con proyectos de edificación y previa solicitud de licencia de obras en las condiciones ya referidas.

NORMA 76:

PARCELA MINIMA, AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS

1. Parcela mínima: no se limita la parcela existente conociéndose como tal, aquellas que hayan sido edificadas anteriormente.

2. Agregación y segregación de parcelas:No se limitan las actuaciones de agregaciones o segregaciones de parcelas en las que existan o hayan existido edificaciones independientes o únicas, excepto lo indicado seguidamente.

No obstante, cualquier segregación parcelaria que se pretenda efectuar deberá justificar debidamente y, en cualquier caso, ajustando la dimensión y tamaño de las nuevas parcelas a las tradicionales.

Quedan limitadas aquellas segregaciones cuyo resto de finca sea superior a 75 m².

Cuando por el tamaño de la actuación o su especial enclave urbano así se aconseje, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción previa de un estudio de detalle que ordene los volúmenes y reajuste las alineaciones, si procede.

NORMA 77:

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN

1. La edificación será cerrada con o sin patio posterior.

2. La superficie ocupada por la edificación en esta zona podrá ser del 100% en planta baja y del 80% en el resto de las plantas, salvo que el fondo sea inferior a 15 mts., en cuyo caso se podrá ocupar el 100% en cada planta.

3. El aprovechamiento neto será igual o inferior a 1, 1'80, 2'60 o 3'20 m2/m2 sobre la superficie neta del solar y dependiendo del número de plantas permitido.

4. El fondo máximo edificable será de 20 metros.

5. Las obras de nueva planta en solares existentes o las procedentes del derribo de construcciones antiguas habrán de colocarse en línea en caso de estar fuera de ella. Entre tanto, se estará a lo dispuesto en la norma 8 de las presentes.

6. La altura máxima se fija en el correspondiente plano de ordenación.

7. Respecto de los retranqueos de fachada se estará a lo dispuesto en la norma 61.

8. Los salientes máximos quedan limitados por la norma general 61.2 y 61.3.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fue:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 78:

CONDICIONES DE USO

1. Se permite el uso residencial en vivienda unifamiliar o plurifamiliar, comercial, hotelero, oficinas, bancos y edificios administrativos públicos y religiosos, así como el uso para espectáculos y reunión.

Se prohíbe el uso industrial excepto de tolerancia, establecida en la norma 71.5.

Queda autorizado el uso de garajes particulares o colectivos con las siguientes limitaciones: para un coche turismo por cada 25 m2 de edificación sólo en calles de más de 6 metros de ancho.

2. Al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc en planta baja, correspondientes a usos comerciales compatibles con el uso residencial, suponen en la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos del proyecto de obra nueva se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición de las plantas superiores.

3. Los cierres de seguridad de los locales y portales quedarán sometidos al plano de fachada del edificio, tanto en su posición de cerrados como de abiertos.

Así mismo, los toldos deberán encajarse en los huecos de fachada y desplegados quedarán a una altura no inferior a 2'00 metros de la rasante de la acera.

4. Se permitirán los rótulos y muestras luminosas de neón o análogos, siempre que, por su tamaño, color, tipo de la letra, etc no perjudiquen la imagen del entorno urbano.

Los rótulos o anuncios no luminosos se situarán en los huecos del edificio y preferentemente en las plantas bajas, no debiendo sobresalir en ningún caso más de 0'20 metros de la alineación de la fachada.

La publicidad exterior deberá limitar su colocación a paneles o bastidores expresamente indicados para ello; quedará expresamente prohibida la publicidad de fachadas, vallas de

JUNTA DE ANDALUCIA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

solares, tapias o medianerías de edificaciones.

NORMA 79:

CONDICIONES DE COMPOSICION

1. Huecos: la proporción entre superficie de huecos y superficie de fachada, descontando la ocupada por el mirador en su caso, no superará la relación 1/5.

En las plantas bajas y debido a las posibles necesidades de aperturas de cocheras, locales, etc, podrán admitirse valores menos restrictivos.

Los huecos en planta superior a la baja tendrán más altura que anchura. aceptándose el cuadrado como límite.

2. Materiales: los materiales que se utilizarán para la construcción de edificios de nueva planta o reformas que impliquen sustituciones del aspecto exterior, serán los precisos para garantizar una correcta adecuación a su entorno y a la tipología a que pertenecen.

Se emplearán materiales tradicionales procurando reflejar en el acabado del edificio no sólo el material utilizado sino también su disposición constructiva y forma de trabajo.

El tratamiento base de las fachadas será el enlucido o revoco o encalado. Quedarán prohibidos otros materiales como azulejos y plaquetas cerámicas. El ladrillo visto también quedará prohibido salvo que se encale o la edificación existente lo tuviere.

Podrán utilizarse placados de piedra natural o artificial y mármol siempre que se justifique correctamente en el proyecto de adecuación al entorno en que se ubiquen y con un máximo de nivel ornamental de huecos, zócalos, etc.

La carpintería podrá ser de acero o chapa galvanizada para pintar preferentemente al acero inoxidable, que se utilizará siempre que sea posible en color distinto al suyo natural. Las carpinterías de madera se procurarán en toda la zona.

Diligencia: Para ... al presente expediente ...
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 ...
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Color: el color base de las fachadas será blanco o colores como ocres pálidos, cremas, amarillos u otros tradicionales de tonalidad suave. Se entiende como color base de una fachada aquel que supone al menos el 80% de su superficie.

En los elementos ornamentales como zócalos, molduras, recercados, cornisas, etc, se permitirán colores más intensos o propios a los materiales. Igualmente se tratará las pinturas de carpinterías.

NORMA 80:
CONDICIONES ESTETICAS Y CONSERVACION DE LO HISTORICO

1. Deberá conservarse el carácter de lo antíguo y los proyectos de nueva planta deberán tener un tratamiento en cuanto a calidad de materiales, color, volumen, etc, que expresen una adecuación con el ambiente tradicional del casco, ciñéndose a la tipología antes definida.

2. Se prohíbe la demolición de aquellos edificios o elementos urbanos arquitectónicos que puedan considerarse como representativos del carácter arqueológico, artístico, histórico o pintoresco de la ciudad y alrededores.

3. Toda obra de demolición parcial, reforma o edificación de nueva planta de los mismos deberá ser objeto de supervisión por la Dirección General de Bellas Artes, en cuanto a volúmenes, materiales, composición, etc, como requisito previo a la concesión de licencia municipal de edificación.

4. Las nuevas construcciones deberán conformar un ambiente espacial homogéneo dentro del entorno existente.

SECCION TERCERA: DE LAS NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE

NORMA 81:

DELIMITACION

1. Sobre toda esta zona se actuará directamente con proyectos de edificación previa solicitud de licencias, siempre que la parcela goce de todos los servicios urbanísticos previstos en la Ley. En caso contrario se tramitará el correspondiente proyecto de urbanización.

NORMA 82:

PARCELA MINIMA, AGREGACION Y SEGREGACION DE PARCELAS

1. La parcela mínima edificable será de 120 m2 y fachada mínima de 6'00 metros.

2. El fondo máximo edificable será de 20 m, salvo en las parcelas limitadas por el perímetro del suelo urbano, cuya línea de delimitación marca el fondo edificable sometiéndose siempre según acuerdo de la C.P.U a la norma general 15 de las presentes.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
1 8 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 83:

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN

Se contemplarán los mismos puntos señalados en la norma 77 para el casco antiguo por ser esta zona de estructura similar a la misma.

1. El tipo de edificación es cerrada con o sin patios interiores abiertos.

2. La ocupación no superará el 80% de la parcela en cualquier planta salvo que el fondo máximo sea menor de 15 metros, en cuyo caso quedará liberada de esta obligación.

3. El aprovechamiento neto será igual o inferior a 0'80, 1'60, 2'40 m²/m² dependiendo de la máxima altura permitida y fondo.

4. Las alineaciones se ajustarán a lo establecido en el apartado correspondiente a la zona de ensanche, pudiéndose retranquear de la alineación bajo las condiciones generales de la norma 61.

5. La altura máxima se define en el Callejero de las presentes normas.

NORMA 84:

CONDICIONES DE USO Y COMPOSICION

Ver normas 78 y 79 definidas para la zona del casco antiguo y ensanche.

Además se consideran las siguientes determinaciones:

En el denominado Barrio de Belén se mantendrán los vuelos existentes, con antepechos y tipología ventanal sin que puedan sobresalir de la fachada más de 25 cms.

En el barrio de Las Regiones se prohíben los balcones achaflanados y su vuelo máximo cumplirá las determinaciones de carácter general.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 85:

DELIMITACION

1. Corresponde a aquellas áreas donde se ha tramitado en la vigencia del Plan anterior zonas que aún se encuentran sin consolidar.

2. En toda la zona se podrá actuar directamente con proyecto de edificación previa solicitud de licencia municipal, siempre que estén implantados los servicios urbanísticos.

3. Se incluyen en esta zona las siguientes áreas:

1ª Estudio de detalle entre antígua travesía de Glorieta a General Sanjurjo y terrenos de los Hnos. Casado Nieves (17/7/85)(JA-37/85)

2ª Sector 1º del Programa de Actuación Urbanística redactado y aprobado junto al Camino de la Estación (JA-56/83)

3ª Estudio de detalle en polígono C aprobado definitivamente con fecha 17/6/83 (JA-53/83)

NORMA 86:

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Valdrán las mismas condiciones que para cada zona se encuentran vigentes tras los acuerdos de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Certifico: Que en la sesión de ... 90 Dice ... Por ... acordar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 87: CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN

1. Se permiten los aprobados en los respectivos documentos referidos anteriormente.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 88:

DELIMITACION

1. Se incluye en esta zona las instalaciones que están destinadas a usos comunitarios al servicio de la ciudad.

2. Se establecen los siguientes tipos de equipamiento:
   - 2.1. docente
   - 2.2. sanitario
   - 2.3. asistencial
   - 2.4. sociocultural
   - 2.5. deportivo
   - 2.6. servicios públicos de la Administración

3. La actuación deberá autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de instalaciones o ampliaciones por los Organismos de quien dependan requerirá dar cuenta del proyecto al Ayuntamiento con anterioridad, a efectos de evacuar el informe de la inspección técnica.

NORMA 89:

CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN

1. El volúmen no se limita, correspondiendo a cada proyecto justificar la adecuación de sus características.

2. El uso permitido es el existente en la actualidad o los vinculados a ellos por ser necesarios para llevarlos a efecto.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 90:

DELIMITACION Y USO

1. Corresponde a las zonas que por la existencia de una consolidación industrial se admite la situación actual por encontrarse en terrenos muy afectados por la edificación.

2. Se permite el uso actual compatibilizándolo con el residencial que lo rodea.

3. Caso de intención por parte de los propietarios del cambio de uso a residencial, se redactará para la zona delimitada por U.I. un Plan Especial de Reforma Interior que cumplirá, para cada zona, las siguientes determinaciones:

- densidad máxima . . . 40 viv/Ha
- parcela mínima . . . 120 m²
- fondo máximo . . . 20 metros
- altura máxima . . . 2 plantas
- Ordenanza de aplicación en lo no contemplado. . . C.A y Ensanche

4. Además de las zonas grafiadas en los planos de ordenación como de uso industrial, quedan incluídas como tales las instalaciones actuales de las siguientes industrias (afectados los terrenos cercados y escriturados de su propiedad en fecha 26 de septiembre de 1989).

- CROZBAFE
- HORTOFRUTICOLA
- FECUSA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

19 JUL

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

SECCION SEPTIMA: ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

NORMA 91:

DELIMITACION

Corresponde a los espacios libres de ciudad situados en diversos ámbitos marcados en el plano de ordenación "Usos pormenorizados en suelo urbano".

NORMA 92:

CONDICIONES DE USO

Se establece el uso libre y de recreo, sin actividad deportiva o cualquier tipo de construcción.

Las plantaciones cumplirán las normas generales de urbanización.

NORMA 93:

CONDICIONES DE VOLUMEN

Sólo se admite, por cada ámbito o 10.000 m² del mismo la construcción de un kiosko en estructura desmontable para venta de periódicos, refrescos, etc, con superficie en una planta inferior a los 8 m² construídos.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 94:

UNIDADES DE ACTUACION Y SUS DETERMINACIONES

Se han definido once unidades de actuación en suelo urbano que corresponden a otras tantas áreas de suelo no consolidado y cuyos objetivos y desarrollo se expresan seguidamente.

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

1º constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios conforme a los artº 161 al 167 del Reglamento de gestión Urbanística.

2º redacción del correspondiente proyecto de urbanización y de compensación en caso de ser necesario.

3º ceder al Ayuntamiento, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos previstos para la unidad de actuación.

4º ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

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

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

Las condiciones de composición se regirán en todas, salvo indicación por las normas de la zona de ensanche.

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

El desarrollo y características de las unidades de actuación se detalla en los siguientes apartados:

1. Unidad de Actuación UA1:

a) DELIMITACION: se sitúa al oeste del núcleo urbano, en la prolongación de la C/José Mª Pemán.
b) OBJETIVOS: ampliación del suelo de propiedad municipal.
c) DESARROLLO: Proyecto de urbanización y compensación, si procede
d) USOS: residencial unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

superficie	47.164 m²
superficie viales	15.010 m²
densidad máxima	40 viv/ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máxima	75% (planta)
fondo máx. edif.	16 metros
altura máxima	2 plantas

f) CONDICIONES DEL TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: Ayuntamiento
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización y destino a zona verde de 6.957 m² indicados

2. Unidad de Actuación UA2:
a) DELIMITACION: se sitúa junto a la UA1, al suroeste del núcleo.
b) OBJETIVOS: ampliar el suelo urbano de propiedad municipal.
c) DESARROLLO: proyecto de urbanización y el de compensación si procede.
d) USOS: residencial con tipología unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

superficie	26.105 m²
superficie viales	7.575 m²
densidad	40 viv/ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máxima	75% (planta)
fondo máx. edf.	16 metros
altura	2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: Ayuntamiento
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización completa y zona verde marcada. (2.165 m²)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

VALIDO. Sustituye a la que, adjunta, presentada a expediente de Refundación. Fecha 15/7/91

NORMAS SUBSIDIARIAS	M A R M O L E J O (J A E N)

3. Unidad de Actuación UA3:
a) DELIMITACION: corresponde a los terrenos prolongación C/Norte
b) OBJETIVOS: Conexión de C/Jesus con Barrio Vistillas
c) DESARROLLO: proyecto de urbanización y el de compensación.
d) USOS: residencial unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

superficie	6.660 m²
superficie viales	1.650 m²
densidad máxima	50 viv/ha
parcela mínima	125 m²
fondo máx. edif	16 mts
ocupación máxima	75% (planta)
altura máxima	2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: particular
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización completa, viales y 10%

4. Unidad de Actuación UA4:
a) DELIMITACION: terrenos limitados entre C/Jesús y C/Canalejas
b) OBJETIVOS: mejora sistema general de comunicaciones
c) DESARROLLO: pry. urbanización y el de compensación.
d) USOS: unifamiliar y plurifamiliar
e) CARACTERISTICAS:

superficie	1.762 m²
superficie viales	según P.U y E.D si procede
densidad máxima	65 viv/ha
parcela mínima	100 m²
ocupación máxima	80% en planta
fondo máx. edif.	16 mts
altura máxima	3 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: particular
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización completa

5. Unidad de Actuación UA5:
a) DELIMITACION: junto a Camino de la Estación
b) OBJETIVOS: ampliación suelo desarrollado
c) DESARROLLO: proy. de urbanización y el de compensación si procede.
d) USOS: residencial con tipología unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

superficie	14.480 m²
viales	1.990 m²
densidad	50 viv/Ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máx	80% en planta
retranqueo	3 mts a fachada

fondo máximo 16 mts
altura 2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: particular
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total y 10% Ayuntamiento

6. Unidad de Actuación UA6:
a) DELIMITACION: zona residencial entre C/Gamonal y La Cruz
b) OBJETIVOS: sistema general de comunicaciones
c) DESARROLLO: proyecto urbanización y el de compensación si procede
d) USOS: residencial con tipología unifamiliar
e) CARACTERISTICAS:

superficie	6.650 m²
viales	1.950 m²
densidad	65 viv/ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máx	80%
fondo máximo	16 metros
altura	2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: particular
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total y 10% aprovechamiento y permuta zona verde

7. Unidad de Actuación UA7:
a) DELIMITACION: terrenos entre Cº del Barco y C/Zapateros
b) OBJETIVOS: ampliación suelo urbano.
c) DESARROLLO: pry. urbanización y el de compensación, si procede
d) USOS: residencial unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

superficie	12.940 m²
viales	3.900 m²
densidad	40 viv/Ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máx	80%
fondo máximo	12 mts
altura	2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: libre
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total y 10% aprovechamiento

8. Unidad de Actuación UA8:
a) DELIMITACION: poligono industrial sector I redactado
b) OBJETIVOS: cumplimiento del Plan Parcial con las modificaciones existentes
c) DESARROLLO: proyectos de edificación

VALIDO. Justifica a la carey siente, presentada a Gr. Jaén de Resolución en fecha 15/7/91

CONFORME
Diligencia: Para [illegible] presente expediente fue
APROBADO DEFINITIVAMENTE
18 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

d) USOS: industrial según Plan Parcial aprobado y hotel previsto por Ayuntamiento

e) CARACTERISTICAS:

Superficie	23.100 m²
Viales	según P.P y P.U
Ocupación:	
parcela industrial	100% considerando retranq.
parcela hotel	75%
parcela deportiva	10%
Aprovechamiento:	
parcela industrial	1 m²/m²
parcela hotel	1 m²/m²
parcela deportiva	0'1 m²/m²
Edificabilidad:	
parcela industrial	7'501 m3/m²
parcela hotel	5'625 m3/m²
parcela deportiva	0'750 m3/m²
Retranqueo:	
No es necesario a fachada, en laterales con huecos: 3 mts; a fachada carretera: 8 mts	
Cesiones:	
Las establecidas excepto 10% para aparcamientos	
Altura máxima:	3 pl. y 10'50 mts

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres

g) INICIATIVA: particular

h) CARGAS Y CESIONES: las del P. Parcial excepto aparcamientos

9. <u>Unidad de Actuación UA9</u>:

a) DELIMITACION: terrenos junto a la unidad número 8 municipales

b) OBJETIVOS: ampliación suelo urbano industrial

c) DESARROLLO: según P.A.U aprobado, pry. urbanización y el de compensación, si procede

d) USOS: industrial

e) CARACTERISTICAS:

superficie	57.000 m²
viales	2.100 m²
densidad	
parcela mínima	300 m²
ocupación máx	100%
aprovechamiento	1 m2/m2
altura	10,50 metros
retranqueo a carretera 8 mts. El resto no obligatorio excepto si se abren huecos laterales en cuyo caso se establecen 3 metros	

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres

CO[illegible]
Diligencia: P[illegible] el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 [illegible]
EL SECRETARIO [illegible]

g) INICIATIVA: libre
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total y las determinadas en el P.A.U aprobado.

10. Unidad de Actuación UA10:
a) DELIMITACION: terrenos en camino del cementerio
b) OBJETIVOS: ampliación suelo urbano.
c) DESARROLLO: pry. urbanización y el de compensación, si procede
d) USOS: residencial unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

densidad	40 viv/Ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máx	80%
fondo máximo	12 mts
altura	2 plantas

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: libre
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total.

11. Unidad de Actuación UA11:
a) DELIMITACION: terrenos sitos en final C/Calvario
b) OBJETIVOS: cubrir vacío urbano
c) DESARROLLO: pry. urbanización y el de compensación, si procede
d) USOS: residencial unifamiliar.
e) CARACTERISTICAS:

densidad	40 viv/Ha
parcela mínima	125 m²
ocupación máx	75%
fondo máximo	16 mts
altura	2 pl.

f) CONDICIONES DE TRATAMIENTO: libres
g) INICIATIVA: libre
h) CARGAS Y CESIONES: urbanización total.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y TRANSPORTES (JAEN)
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U

TITULO TERCERO:

NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO DECLARADO APTO PARA URBANIZAR

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO DECLARADO APTO PARA URBANIZAR

COMISION PROVINCIAL DE ... PUBLICAS
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 95:

AMBITOS DE APLICACION. USOS DEL SUELO. ZONIFICACION Y EDIFICACION

1. Las normas específicas para la urbanización y edificación desarrolladas en este Título, serán de aplicación en el suelo declarado apto para urbanizar, compuesto por los sectores diferenciados, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

2. El suelo apto para urbanizar queda calificado en:

SAUR :suelo apto para urbanizar de uso residencial media densidad

En la zona contígua al suelo urbano, de previsión residencial, serán usos permitidos el residencial unifamiliar, comercial, hotelero y servicios de dotación comunitaria, de esparcimiento deportivo, cultural y religioso.

Siendo el régimen urbanístico el especificado en la norma 26 de las presentes.

3. Zonificación:

3.1. Uso residencial: se preven los sectores SAUR1 y SAUR2 cuyas condiciones específicas se desarrollan a continuación:

SECTOR SAUR1:

superficie	42.450 m2
densidad máx.	40 viv/ha
nº máx. viv.	166 viv.
parcela mín.	125 m2
fondo máximo	20 mts
ocupación máx.	80%
altura máx.	2 plantas (7'5 mts)
plan parcial	único
uso	residencial unifamiliar
tipología	unifamiliar cerrada

ANDALUCIA
OBRAS PUBLICAS
COMISION ... URBANISMO
Diligencia. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U

retranqueos	no obligatorios
cesiones	las previstas en el artº 10 del Anexo al Reg. de Planeam
ubicación cesiones	libre
viales fundamentales	1000 m2 indicado en planos. al menos 4 comunicaciones con los linderos.

SECTOR SAUR2:

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
ACCESO Y VIVIENDA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U

superficie	22.800 m2
densidad máx.	40 viv/ha
nº máx. viv.	91 viv.
parcela mín.	125 m2
fondo máximo	20 mts
ocupación máx.	80%
altura máx.	2 plantas (7'5 mts)
plan parcial	único
uso	residencial unifamiliar
tipología	unifamiliar cerrada

retranqueos	no obligatorios
cesiones	las previstas en el artº 10 del Anexo al Reg. de Planeam
ubicación cesiones	libre
viales fundamentales	1.300 m² según plano ordenación

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
Y VIVIENDA
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 91
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

4. El Plan Parcial establecerá las condiciones que regulen el uso del suelo y edificación de cada sector, de conformidad con la normativa siguiente, así como las que hagan referencia a dichos usos y a las condiciones generales de construcción en el suelo urbano: las alteraciones de las mismas que afecten al aprovechamiento y condiciones de ordenación establecidas en este Título, se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias, debiendo tramitarse en expediente separado y de conformidad con la legislación vigente, a excepción de aquellas que justificadas razonablemente, no supongan incremento de volumen o densidad, ni interfieran u originen conflictos en la estructura urbanística, ni modifiquen sustancialmente las condiciones estéticas e higiénico-sanitarias de las ordenanzas de uso del suelo y edificación en el suelo urbano, así como no supongan alteraciones de los usos permitidos o prohibídos en ellas en relación con los usos globales de las zonas de cada sector.

COMISION PROVINCIAL DE
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

5. En las zonas contiguas al suelo urbano de previsión residencial, se permite la edificación cerrada.

Diligencia: Para hacer ... que el
presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 ...
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

TITULO CUARTO:

NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE Y DE PROTECCION

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Conforme. Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1981
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

SECCION UNICA: AMBITO DE APLICACION Y DEFINICIONES

NORMA 96:
AMBITO DE APLICACION Y DERECHO SUPLETORIO

Estas normas específicas son de aplicación en los suelo clasificados como "no urbanizables", tanto los que son de protección específica como los que no lo son, y tal como se define gráficamente en los planos de ordenación Clasificación del suelo en el término y Zonas de protección específica.

Para todo lo no previsto en las presentes normas, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén (P.E.P.M.F).

NORMA 97:
PARCELA MINIMA EDIFICABLE. NUCLEO DE POBLACION Y PARCELACIONES

1. En los terrenos en que el grado de protección sea tal que se permita la edificación, la parcela mínima edificable será igual a 5.000 m2 siempre y cuando no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

2. Núcleo de población: a estos efectos, para la aplicación del artº 85 de la Ley del Suelo, se entenderá que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando las separaciones de cualquier edificación a linderos propios sea

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

inferior a 15 metros, distancia entre dos edificaciones cualesquiera de parcelas diferentes inferior a 80 metros y existan ya cinco viviendas en un radio de 100 metros con respecto a aquella que solicite autorización para construir; extremos que tendrán un reflejo documental en el plano informativo y una certificación municipal, sin perjuicio de la comprobación que se estime oportuno solicitar de los servicios técnicos del Ayuntamiento o de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

3. Parcelaciones: en el suelo no urbanizable no se permitirán parcelaciones de terrenos que contravengan lo dispuesto en los artº 94 y 96 de la Ley del Suelo o, en lo que se refiere a unidades mínimas de cultivo, a lo dispuesto en la legislación agraria vigente.

NORMA 98:

EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE. TIPOLOGIA Y ALTURAS

1. En el suelo no urbanizable, y siempre que no sea de aplicación una normativa de protección específica que lo prohíba, se permitirán las construcciones siguientes:

a) las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación, demostrada documentalmente, con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Mº de Agricultura y norma anterior.

b) las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de Obras Públicas

c) las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que necesiten ser emplazadas en el medio rural, debiendo seguirse en ese caso el procedimiento de tramitación establecido en los artº 44 del Reglamento de Gestión Urbanística y 43.3 de la Ley del Suelo.

d) las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar de agricultores o ganaderos, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, tal y como se define anteriormente; debiendo seguirse el procedimiento de tramitación establecido en los artº 44 del Regl. de Gestión Urbanística y el 43.3 de la Ley del Suelo.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente fué APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

e) en las zonas de interés arqueológico, para la edificación, será preceptivo el informe previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

2. Tipologías: la edificación residencial en el suelo no urbanizable deberá ser unifamiliar aislada con distancias a linderos y testeros de parcelas superiores a los 15 metros.

Estas distancias podrán ser inferiores en construcciones agrícolas y auxiliares que se sitúen dentro de la parcela.

3. Altura máxima: la altura máxima de las edificaciones será de dos plantas y 7'50 metros. Por encima de dicha altura sólo se permitirán torreones o castilletes de escaleras.

NORMA 99:

ASPECTO EXTERIOR Y SERVICIOS BASICOS

1. El aspecto exterior de las edificaciones deberá ser acorde a las características de la construcción rural de la zona y respetar en todo caso los valores paisajísticos del entorno.

2. Servicios básicos y comunicaciones: no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable que no incluya en su correspondiente proyecto la definición de la solución dada a los siguientes problemas:

a) abastecimiento de agua potable, debiendo justificar una dotación mínima de un metro cúbico por vivienda y día.
b) evacuación de aguas fecales, admitiéndose el uso de fosas asépticas en las viviendas unifamiliares.
c) abastecimiento de energía eléctrica
d) conexión con el sitema viario
e) en los casos de que se trate de edificios cuyas actividades estén contempladas en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cumplimiento de las condiciones exigidas en el mismo.
f) en el caso de instalaciones industriales, evacuación de resíduos sólidos, líquidos o gaseosos debidamente depurados.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

CAPITULO 2º: NORMAS GENERALES DE PROTECCION

SECCION PRIMERA: PROTECCION DE RECURSOS HIDROLOGICOS

NORMA 100:

CAUCES Y RIBERAS

1. Se define como cauce, el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, entendiendo por tal la medida del caudal máximo anual producido en diez años consecutivos.

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

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

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

Se entiende por márgen los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en todas su longitud:

a) una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
b) una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso, precisando autorización expresa del Organismo de Cuenca cualquier actividad que en esta zona se pretenda realizar, todo ello tramitado conforme los artículos 51 al 54 del Reglamento de la Ley de Aguas.

COMISION
Diligencia
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 91
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Vertidos a cauces públicos:

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

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

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

2.4. El vertido y depósito de resíduos sólidos, tanto urbanos como procedentes de explotaciones agropecuarias deberá ajustarse a las prescripciones de la ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Deshechos y Resíduos Sólidos Urbanos y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 [illegible] 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 101:
PROTECCION DE LA VEGETACION, FAUNA Y PAISAJE

1. La tala de árboles será considerada a todos los efectos como actividad sujeta a licencia urbanística. Para los aprovechamientos maderables o leñosos, exceptuando los de finalidad doméstica, así como por las labores de poda, será requisito previo la licencia de la Administración Forestal competente.

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

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

2. Protección de la fauna: la instalación de cercados permanentes de fincas agrícolas, ganaderas o forestales estará sujeta a la concesión de licencia urbanística. Esta no podrá ser concedida cuando se den alguno de los requisitos establecidos en la normativa del P.E.P.M.F de la provincia de Jaén. Análogamente, respecto a la utilización de productos fitosanitarios se estará a lo dispuesto en el referido documento.

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

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
Diligencia: Para hacer constar que el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. 1991
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

Apartado Primero: PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y DE LA RED VIARIA Y SU SISTEMA

NORMA 102:

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

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

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

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

NORMA 103:

TIPOS DE VIAS Y SUS ZONAS DE PROTECCION

1. Como define la Ley de Carreteras, se consideran, a efectos de aplicación de estas Normas, carreteras a todas las vías de dominio y uso público proyectadas y construídas para la circulación de vehículos automóviles, y en particular a las relacionadas en los Planos de Ordenación.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
19
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

2. Son zonas de protección de las carreteras las siguientes:
a) zona de dominio público
b) zona de servidumbre
c) zona de afección

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

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

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

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

NORMA 104:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO PERTENECIENTE AL SISTEMA VIARIO Y ZONAS DE INTERES VIARIO

1. Además de la legislación específica compuesta por la Ley de Carreteras, decreto sobre obras estatales de viabilidad en el medio urbano y, demás textos concordantes que serán de aplicación directa, deberán cumplirse:

1.1. Las construcciones, instalaciones y obras en las zonas adyacentes a las carreteras, estarán sujetas a licencia municipal y, además, para cualquier tipo de obra o instalación, fija o provisional, o modificación de uso de las condiciones naturales, que se pretenda realizar en las zonas de protección de las

carreteras, deberá contar con la autorización previa del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin la cual no podrá ser tramitada la referida licencia municipal.

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

NORMA 105:

VIAS PECUARIAS

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

Se prohíben de forma general las siguientes actividades sobre terrenos del vial pecuario clasificado:
1º las edificaciones permanentes salvando sólo aquellas promovidas por la Administración competente como apoyo a los fines de protección.
2º los cercados de cualquier tipo
3º los aprovechamientos temporales (roturaciones, instalaciones eventuales, etc) que no cuenten con la previa autorización del ICONA/IARA.

EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

NORMA 106:

GENERALIDADES

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

- Ley de Expropiación Forzosa de 18 de mayo de 1966
- Ley de Servidumbre de las Líneas Eléctricas de 20 octubre 1966
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. RD 2413/1973
- Reglamento de Líneas Eléctricas de Area de Alta Tensión RD 3151/1968 de 28 de noviembre
- Reglamento de Expropiación forzosa para instalaciones eléctricas de 20 de octubre de 1966.

NORMA 107:

DISTANCIAS DE PROTECCION

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

a) para edificios y todo tipo de construcciones: 3'30 + U/100 con un mínimo de 5 metros.

b) para árboles 1'5 + U/100 con un mínimo de 2 metros siendo U la tensión compuesta en kilovoltios (KV).

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

Diligencia: Para ... el presente expediente fué:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 JUL. ...
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

NORMA 108:

TRAZADO

1. Los trazados aéreos de líneas de transporte de energía eléctrica que atraviesen suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán ser eliminados y sustituídos por trazados subterráneos.

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

NORMA 109:

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INDUSTRIALES, TURISTICAS Y RECREATIVAS

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

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

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

En caso que la industria entre dentro de las consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, para la concesión

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ... APROBADO DEFINITIVAMENTE
19 ...
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

de licencias será requisito previo un estudio de evaluación de impactos ambientales.

3. Actividades turísticas y recreativas: el acondicionamiento de espacios para actividades turísticas o recreativas estará sujeto en el término a licencia urbanística, que habrá de ser tramitada por el procedimiento previsto en el artº 43.3 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 3º: NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION

NORMA 110: OBJETO, DEFINICIONES Y PROTECCION

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

Para tal fin, se definen dos grado de protección atendiendo a la intensidad de las limitaciones. Estos grados se corresponden con los definidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y Catálogo de Bienes Protegibles de la misma:

- Protección especial-integral
- Protección especial-compatible

La primera será de aplicación a todos los cauces del término municipal.

La protección especial-compatible será de aplicación al espacio:

1. Complejo Serrano delimitado en los planos de ordenación.

NORMA 111: ESPACIOS SOMETIDOS A PROTECCION ESPECIAL-INTEGRAL

1. En estos espacios queda prohíbida de forma general la realización de cualquier actividad constructiva o transformadora del medio, con las excepciones indicadas en cada categoría correspondiente. Se entienden incluídas dentro de esta prohibición las siguientes:

a) la tala de árboles a efectos de la transformación del uso del suelo.

b) la construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de los recursos vivos, incluyendo dentro de los mismos las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

c) la localización de vertederos de resíduos de cualquier naturaleza.

d) las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos no contemplados por el organismo de cuenca

e) las extracciones de arenas, áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras no permitidas por el organismo de cuenca.

f) las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

g) las obras e instalaciones turístico-recreativas salvo las autorizadas por el organismo de cuenca.

h) las construcciones y edificaciones públicas singulares mismas condiciones anteriores.

i) las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos.

j) todo tipo de obras de carácter infraestructural, así como sus instalaciones anejas, temporales o no que no sean admitidas por el organismo de cuenca.

k) las instalaciones de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionan información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

2. En estos espacios se prohíbe suplementariamente:

a) la tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.

Diligencia: Para ... el presente expediente ...
APROBADO DEF... ...NTE
19 ...
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Se consideran usos compatibles en estos espacios:

a) las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en un Plan o Proyecto específico que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el artº 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito provincial.

c) las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 y previo informe a la A.M.A.

NORMA 112:
COMPLEJOS SERRANOS DE INTERES AMBIENTAL

1. Constituyen estos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En cualquier caso se prohíbe:

a) la tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacen de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) los parques de atracciones

d) aeropuertos o helipuertos

e) viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público o las de guardería.

f) instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

Diligencia
presente
APROBADO DE
19 JUL
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) la tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas como la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) los vertederos de resíduos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.

f) los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- no situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- no afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- no deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- que no suponga una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido.

g) la construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del P.E.P.M.F.

h) las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes

19

SECRETARIO DE LA C.P.U.

circunstancias:

- la explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo urbano.
- la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- el promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) las actuaciones de caráter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

EL EQUIPO REDACTOR:

EL INGENIERO DE CAMINOS:

FDO: MANUEL ESCUDERO PIEDRA