

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES



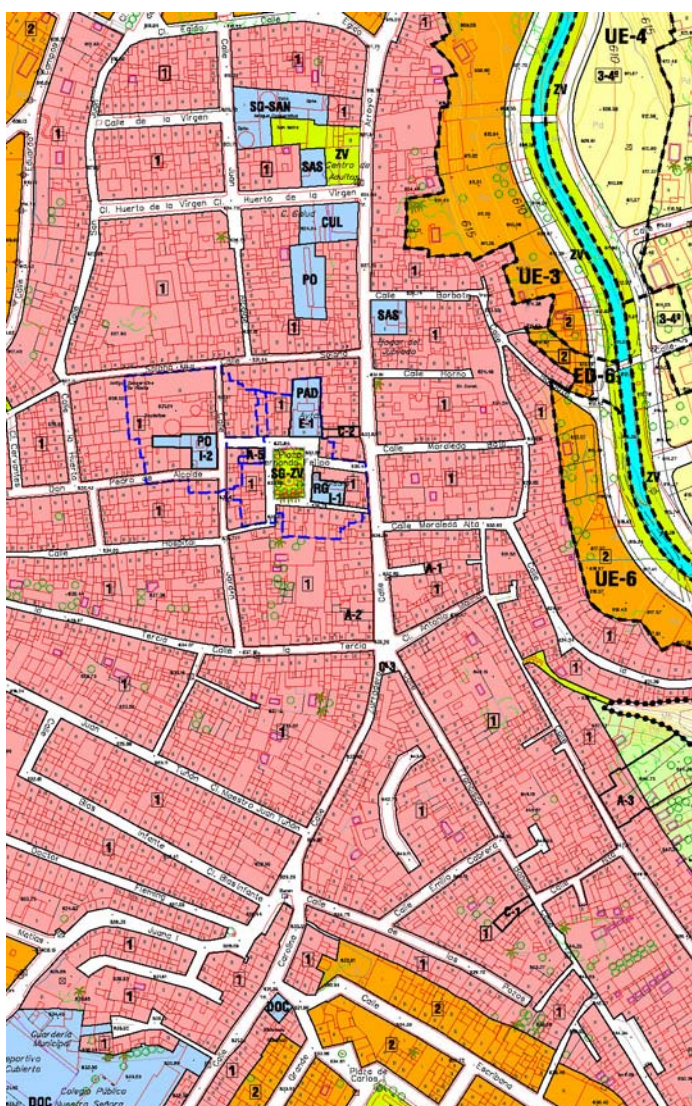
JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Vivienda

TALES TALES-UR S.C.

ABRIL 2011

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

LOS VILLARES



NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NORMAS URBANÍSTICAS

TALES-UR URBANISMO S.C.P.
ABRIL 2011

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN	2
Artículo 1. Naturaleza y ámbito	2
Artículo 2. Órganos actuantes	2
Artículo 3. Efectos	3
Artículo 4. Vigencia	3
Artículo 5. Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística	3
CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN	5
Artículo 6. Contenido y valor relativo de la documentación	5
Artículo 7. Interpretación del Plan	6
Artículo 8. Carácter de las determinaciones del Plan General	7
Artículo 9. Alteración del Plan General	8
CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	9
Artículo 10. Consulta directa	9
Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos	9
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	10
CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU	11
SECCIÓN 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	11
Artículo 12. Planes de desarrollo	11
Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística	11
SECCIÓN 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES	12
Artículo 14. Parcelación Urbanística	12
Artículo 15. Reparcelación	13
SECCIÓN 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	14
Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización	14
Artículo 17. Clases de obras de edificación	14
Artículo 18. Obras en los edificios	14
Artículo 19. Obras de demolición	17
Artículo 20. Obras de nueva edificación	17
Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación	18
Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados	19
Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición	20
Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación	21
Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores	22

SECCIÓN 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS A LICENCIA.....	22
Artículo 26. Definición y clases.....	22
Artículo 27. Condiciones de los proyectos.....	24
SECCIÓN 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES	24
Artículo 28. Definición y clases.....	24
Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades	24
CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION	26
SECCIÓN 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS	26
Artículo 30. Actividades sujetas a licencia.....	26
Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia.....	26
SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	26
Artículo 32. Actuaciones previas	26
Artículo 33. Vallado de obras.....	27
Artículo 34. Construcciones provisionales de obra	28
Artículo 35. Derribos y apeos	28
Artículo 36. Responsabilidades	29
Artículo 37. Inspección de la ejecución de las obras.....	29
TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	30
CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.....	31
Artículo 38. Régimen urbanístico del suelo	31
Artículo 39. Clasificación del suelo	31
Artículo 40. Calificación del suelo	32
Artículo 41. Regulación urbanística	33
Artículo 42. División del suelo para su gestión y ejecución.....	34
Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico	35
Artículo 44. Situaciones de fuera de ordenación	36
Artículo 45. Edificios fuera de ordenación	36
Artículo 46. Edificios y elementos fuera de ordenanza.....	37
CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO.....	38
Artículo 47. Regulación y clases de usos	38
Artículo 48. Clasificación de los usos según su naturaleza.....	38
Artículo 49. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización	38
Artículo 50. Clasificación de los usos según su propiedad	39
Artículo 51. Clasificación de los usos según su utilización.....	40
Artículo 52. Clasificación de los usos según su grado de permanencia	40
Artículo 53. Clasificación de los usos según el destino urbanístico	40
Artículo 54. Clasificación de los usos por su incidencia en el aprovechamiento	41
Artículo 55. Clasificación de los usos según su interrelación.....	41
Artículo 56. Clasificación de los usos según su presencia en el edificio.....	42
Artículo 57. Clasificación de los usos según su incidencia ambiental.....	42

Artículo 58. Situación de los usos.....	42
Artículo 59. Usos en un mismo edificio.....	43
Artículo 60. Uso urbanístico del subsuelo	43
CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	45
Artículo 61. Delimitación	45
Artículo 62. Regulación de los sistemas generales.....	45
Artículo 63. Titularidad y régimen urbanístico	45
CAPITULO 4. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES	47
Artículo 64. Servidumbres.....	47
Artículo 65. Servidumbres de carreteras y caminos.....	47
Artículo 66. Servidumbre de la red de energía eléctrica	47
Artículo 67. Servidumbre de infraestructuras básicas	47
Artículo 68. Protección medioambiental	48
TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	49
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	44
Artículo 69. Regulación urbanística del suelo urbano	50
Artículo 70. Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado	51
Artículo 71. Solar y plazos de ejecución para su edificación.....	53
Artículo 72. Alineaciones y rasantes.....	53
Artículo 73. Alteración de las condiciones particulares	54
CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO	55
Artículo 74. Ámbito, aplicación y tipología.....	55
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	<i>55</i>
Artículo 75. Uso cualificado	55
Artículo 76. Usos compatibles	55
Artículo 77. Exención de la dotación de aparcamiento	55
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</i>	<i>56</i>
Artículo 78. Condiciones de la parcela	56
Artículo 79. Posición de la edificación en la parcela	56
Artículo 80. Ocupación de la parcela.....	56
Artículo 81. Altura de la edificación	56
Artículo 82. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.....	57
Artículo 83. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada.....	57
<i>SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTETICAS.....</i>	<i>58</i>
Artículo 84. Composición de las fachadas.....	58
Artículo 85. Acabado de fachadas.....	58
Artículo 86. Aleros.....	60
Artículo 87. Marquesinas	60
Artículo 88. Toldos	60
Artículo 89. Muestras y Banderines.....	61
Artículo 90. Puertas de garajes	61

Artículo 91. Carpinterías en fachadas	62
Artículo 92. Cubiertas	62
CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - MANZANA CERRADA	63
Artículo 93. Ámbito y tipología	63
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO	63
Artículo 94. Uso cualificado	63
Artículo 95. Usos compatibles	63
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	63
Artículo 96. Condiciones de la parcela	63
Artículo 97. Posición de la edificación en la parcela	64
Artículo 98. Ocupación de la parcela.....	64
Artículo 99. Altura de la edificación	64
Artículo 100.Exención de la dotación de aparcamiento	65
Artículo 101. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	65
SECCIÓN 3ª CONDICIONES ESTÉTICAS.....	65
Artículo 102.Composición y acabado de las fachadas.....	65
CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR AISLADA	67
Artículo 103.Ámbito y tipología	67
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO	67
Artículo 104.Uso cualificado	67
Artículo 105.Usos compatibles	67
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	67
Artículo 106.Clasificación en grados	67
Artículo 107.Condiciones de la parcela	68
Artículo 108.Posición de la edificación	68
Artículo 109.Ocupación de la parcela.....	69
Artículo 110.Altura de la edificación	69
Artículo 111.Coeficiente de edificabilidad.....	70
Artículo 112.Plantaciones en los espacios libres de parcela.....	70
CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 – UNIFAMILIAR ADOSADA	71
Artículo 113.Ámbito y tipología	71
SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO	71
Artículo 114.Uso cualificado	71
Artículo 115.Usos compatibles	71
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	71
Artículo 116.Condiciones de la parcela	71
Artículo 117.Posición de la edificación	71
Artículo 118.Altura de la edificación	71
Artículo 119.Coeficiente de edificabilidad.....	71

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL	73
Artículo 120.Ámbito y tipología	73
Artículo 121. Clasificación en grados	73
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	73
Artículo 122. Usos cualificados.....	73
Artículo 123. Usos compatibles	73
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	74
Artículo 124. Condiciones de las parcelas.....	74
Artículo 125. Posición de la edificación	74
Artículo 126. Ocupación de la parcela	74
Artículo 127. Coeficiente de edificabilidad	75
Artículo 128. Altura de la edificación.....	65
Artículo 129. Salientes en la alineación oficial exterior.....	75
<i>SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS</i>	75
Artículo 130. Cerramiento de parcelas	75
CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO.....	76
Artículo 131. Ámbito y características	76
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	76
Artículo 132. Uso cualificado	76
Artículo 133. Usos compatibles	76
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	76
Artículo 134. Condiciones de las parcelas.....	76
Artículo 135. Posición de la edificación	76
Artículo 136. Coeficiente de edificabilidad	76
Artículo 137. Altura de la edificación.....	77
CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS	78
Artículo 138.Ámbito y características	78
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO</i>	78
Artículo 139. Uso cualificado	78
Artículo 140. Usos compatibles	78
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</i>	79
Artículo 141. Posición de la edificación	79
Artículo 142. Coeficiente de edificabilidad	79
Artículo 143. Altura de la edificación	79
CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES	80
Artículo 144. Ámbito y clases	80
Artículo 145. Condiciones de los parques y jardines públicos.	80
Artículo 146. Acceso a los edificios desde parques y jardines.....	81

CAPITULO 10. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO	82
<i>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	82
Artículo 147. Definición y delimitación	82
Artículo 148. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado	82
<i>SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO</i>	83
CAPITULO 11. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	86
Artículo 149. Áreas de Reparto	86
<i>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</i>	86
Artículo 150. Definición y Delimitación de Unidades de Ejecución	89
Artículo 151. Alcance de las determinaciones de las Unidades de Ejecución	89
<i>SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION</i>	90
TÍTULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	96
CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE	97
Artículo 152. Ámbito de aplicación	97
Artículo 153. Niveles de protección	97
Artículo 154. Bienes Inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Los Villares	98
Artículo 155. Bienes catalogados en el resto del término	98
Artículo 156. Régimen de usos	98
Artículo 157. Condiciones de los tipos de obra	99
Artículo 158. Protección de la parcela	99
Artículo 159. Tratamiento de las plantas bajas	99
Artículo 160. Obras permitidas en el nivel de protección integral	100
Artículo 161. Obras permitidas en el nivel de protección estructural	100
Artículo 162. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental	100
Artículo 163. Obligatoriedad de las obras	101
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	102
Artículo 164. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos	102
Artículo 165. Protección de hallazgos arqueológicos casuales	103
TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	104
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS	105
Artículo 166. Definición y categorías	105
Artículo 167. Condiciones de urbanización	105
Artículo 168. Conformidad de las compañías suministradoras	105
CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	106
Artículo 169. Definición del suelo urbanizable sectorizado	106
Artículo 170. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado	106
Artículo 171. Contenido de los Planes Parciales	106
Artículo 172. Memoria del Plan Parcial	107
Artículo 173. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial	107

Artículo 174. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.....	107
Artículo 175. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.....	108
Artículo 176. Alcance de las determinaciones particulares	108
Artículo 177. Ficha del sector de suelo urbanizable sectorizado	109
CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE ORDENADO	110
Artículo 178. Regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado	110
Artículo 179. Fichas de las áreas de suelo urbanizable ordenado.....	110
CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	112
Artículo 180. Régimen urbanístico.....	112
Artículo 181. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado	112
Artículo 182. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización	112
Artículo 183. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado	114
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE	117
TITULO VII RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	118
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	119
Artículo 184. División y delimitación del Suelo no Urbanizable.....	117
Artículo 185. Nuevos asentamientos	119
Artículo 186. Edificaciones existentes	119
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE	121
Artículo 187. Clases de usos	121
<i>SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.</i>	
<i>CLAVES</i>	<i>121</i>
Artículo 188. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.....	121
Artículo 189. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros	122
Artículo 190. Instalaciones y edificaciones industriales.....	123
Artículo 191. Actuaciones de carácter turístico-recreativo	123
Artículo 192. Construcciones y edificaciones públicas singulares	124
Artículo 193. Actuaciones de carácter infraestructural	125
Artículo 194. Construcciones residenciales aisladas	126
Artículo 195. Otras instalaciones	126
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO</i>	<i>126</i>
Artículo 196. Edificaciones permitidas.....	126
Artículo 197. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria.....	127
Artículo 198. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.....	129
Artículo 199. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras	129

Artículo 200. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo	129
Artículo 201. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería	130
Artículo 202. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración	130
Artículo 203. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares.....	131
Artículo 204. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial	132
Artículo 205. Condiciones estéticas.....	132
CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE	134
Artículo 206. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por constituir Complejos Serranos de interés ambiental SNU-CS.	134
Artículo 207. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por constituir áreas Forestales de interés Recreativo SNU-FR	135
Artículo 208. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por constituir un Paraje natural Excepcional SNU-PE.....	136
Artículo 209. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural SNU-IN.....	137
Artículo 210. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural SNU-R	138
Artículo 211. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable	139
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	141

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Los Villares es el instrumento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P.).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.). en lo relativo a los artículos 10, 11, 18 a 28, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el Reglamento de Disciplina Urbanística que se aprueba por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de acuerdo con la disposición transitoria del mismo.

Artículo 2. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Los Villares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los diferentes organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 3. Efectos

La aprobación del P.G.O.U. le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) Ejecutividad y Ejecutoriedad: lo que implica la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento de las determinaciones del Plan; la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el mismo están previstos, así como, en los supuestos en que sea necesaria la expropiación de terrenos o imposición de servidumbres, la declaración de la utilidad pública de dicha actuación y la necesidad de ocupación de aquellos.
- c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas como para los particulares.

Artículo 4. Vigencia

1. El P.G.O.U. entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.
2. La entrada en vigor del presente P.G.O.U. conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título IV de estas Normas.

Artículo 5. Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística

1. Con arreglo al contenido del artículo 36.1 de la LOUA el P.G.O.U. podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o modificación.

Se entiende por *Revisión* la alteración integral de la ordenación establecida en el P.G.O.U., y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural definida por el presente P.G.O.U.

Toda alteración de la ordenación establecida por el P.G.O.U. no contemplada en el párrafo anterior se entenderá como *Modificación*.

2. A los ocho (8) años desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Por cambios en la legislación urbanística que haga obligada o conveniente la revisión.
 - b) En caso de aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al territorio municipal y cuyas determinaciones impliquen la necesidad o conveniencia de revisar el planeamiento municipal.
 - c) Por circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidiendo sustancialmente sobre las previsiones relativas a vivienda o a los niveles de dotación urbanística no sean subsanables mediante la actualización de la programación y cuya entidad exceda la mera modificación del Plan General.
 - d) Por aparición de nuevos objetivos o necesidades cuya resolución afecte de forma global a la estructura general y orgánica del territorio.
3. Se considera *Revisión Parcial* la alteración sustancial de las determinaciones de ordenación estructurales para una parte del territorio, de un conjunto de determinaciones, o de ambas cosas. A estos efectos:
- a) No se considerará alteración sustancial los ajustes de menor entidad en la adscripción de terrenos a las distintas clases o categorías de suelo o a sistemas generales.
 - b) No se considerará alteración sustancial la implantación de actividades o infraestructuras de utilidad pública no previstas en la normativa de la correspondiente clase o categoría de suelo.
 - b) Las que no se ajusten a las condiciones establecidas en las presentes Normas en cuanto a la altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénicas, etc., podrán ser objeto de obras de reestructuración, consolidación, acondicionamiento o reforma.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN

Artículo 6. Contenido y valor relativo de la documentación

1. El Plan General de Ordenación Urbanística está integrado por los siguientes documentos:
 - I) Memoria
 - II) Planos
 - III) Normas Urbanísticas
 - IV) Estudio de Impacto Ambiental
2. La *Memoria* es el instrumento básico para la descripción del marco en el que se inscribe la propuesta del Plan y para la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación. Consta de las siguientes partes:
 - a) *Memoria de Información*, que recoge la descripción, valoración y diagnóstico del territorio y de la problemática urbanística. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones de planeamiento.
 - b) *Memoria de participación*, que recoge las sugerencias o alegaciones presentadas durante el proceso de participación ciudadana, así como la consideración de las mismas. Carece de contenido vinculante.
 - c) *Memoria de Ordenación*, que contiene la descripción del enfoque y carácter del Plan, de sus objetivos y criterios estructurales, la justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación. Recoge asimismo las fórmulas de gestión, y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios.

Constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, ayudando a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan General sea permisible.

La Memoria de Ordenación tiene como Anexo el *Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero*. El Programa de Actuación expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan y el Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.

La programación de actuaciones tiene carácter normativo.

3. Los *Planos* son el soporte gráfico del contenido de la Memoria y del resto de determinaciones del Plan. Contienen las leyendas adecuadas para permitir su lectura directa. Se distinguen dos tipologías básicas de planos:

- a) *Planos de Información*
 - b) *Planos de Ordenación*, que expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan.
4. Las *Normas Urbanísticas* constituyen el cuerpo normativo principal de la ordenación del territorio municipal, prevaleciendo sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en las mismas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado, y en el autonómico de la Junta de Andalucía.

A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y el subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

5. El *Estudio de Impacto Ambiental* contiene la evaluación de la incidencia del modelo territorial y de las propuestas del Plan General sobre el medio ambiente.

Artículo 7. Interpretación del Plan

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Los Villares, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.
2. Las determinaciones del presente Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria de Ordenación, teniendo en cuenta la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Para la resolución de dudas en la interpretación o de contradicciones entre los distintos documentos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
 - b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.
 - c) En los planos las referencias gráficas a elementos firmes, o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.
 - d) Cada uno de los documentos del Plan General prima sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos expuestos en el artículo anterior.

- e) Los datos numéricos contenidos en las Normas Urbanísticas priman sobre el texto.
 - f) Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes, prevalecerán estos últimos.
 - g) Si existiese contradicción entre medición sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.
4. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas requerirá un informe técnico - jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La interpretación se incorporará al Plan general como instrucción aclaratoria.

En la interpretación del Plan General prevalecerán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido, a la mejor salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la obtención de mayores espacios libres, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, y a la defensa del interés más general de la colectividad.

Artículo 8. Carácter de las determinaciones del Plan General

1. El presente Plan General contiene determinaciones de ordenación estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
2. Son determinaciones de *ordenación estructurales* las relativas al modelo territorial y a la estructural general:
 - a) La clasificación del suelo.
 - b) La adscripción de suelo a las distintas categorías y clases.
 - c) La identificación de los terrenos destinados a sistemas generales.
 - d) Los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona del suelo urbano, de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y, de los sectores de suelo urbanizable.
 - e) La definición de los ámbitos o elementos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
 - f) La normativa del suelo no urbanizable de especial protección.
3. Son determinaciones de *ordenación pormenorizada preceptivas*:
 - a) La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.
 - b) La delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales y la definición de objetivos para las mismas.
 - c) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener carácter estructural.

- d) Las previsiones de programación y gestión.
- 4. Es determinación de *ordenación pormenorizada potestativa* la definición de la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado.

Artículo 9. Alteración del Plan General

No se considerarán modificaciones del Plan General las siguientes alteraciones de su contenido:

- a) Los cambios en la ordenación pormenorizada potestativa.
- b) Los ajustes de límites de ámbitos de planeamiento y gestión resultantes de la adecuación a la realidad física del terreno, siempre que no conlleven reducción de los destinados a sistemas generales o locales, incremento de la edificabilidad o supongan una variación superior a más o menos el diez por ciento (10%) de la superficie del ámbito.
- c) Los ajustes de límites de los Planes Especiales y, en su caso, los Proyectos de Urbanización que desarrollen o ejecuten suelo de sistemas generales, siempre que de ello no se derive lesión a derechos de propietarios de suelo.
- d) La alteración de aquellas determinaciones de estas Normas que, por su naturaleza, pudieran ser reguladas mediante Ordenanzas Municipales, siempre que éstas no modifiquen el régimen de usos, o las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad establecidas en los instrumentos de planeamiento, ni alteren las condiciones de forma o posición establecidas por el planeamiento para materializar la superficie edificable.
- e) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de sistemas de actuación.
- f) El establecimiento o alteración de áreas de tanteo o retracto.
- g) La alteración de la inversión precisa para ejecutar las Acciones Programadas.
- h) La variación en el Organismo o Entidad Pública a que el Plan General imputa la ejecución de las actuaciones, ni su ejecución por el sector privado previa concesión o convenio urbanístico.
- i) La corrección de errores materiales del planeamiento.

CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 10. Consulta directa

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias o soporte informático de los planos y documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

Artículo 11. Consultas técnicas e informes urbanísticos

1. Los servicios municipales competentes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencia mediante la presentación de anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o interpretables de las ordenanzas aplicables. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, tendrán efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes.
2. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.
3. En el informe de contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá asimismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, unidad de ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el P.G.O.U. o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo aplicable.
4. Cuando los informes urbanísticos entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al P.G.O.U. o instrumento afectado.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

SECCION 1ª: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 12. Planes de desarrollo

1. De acuerdo con la legislación urbanística el P.G.O.U. podrá ser desarrollado mediante la redacción de *Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle*.
2. El objeto y contenido de estos instrumentos de desarrollo del P.G.O.U. se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística.
3. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.
4. El desarrollo del planeamiento deberá adaptarse a los objetivos y especificaciones técnicas del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, o cualquier otro que lo sustituya. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 13. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. Como complemento de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Catálogos, Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los *Catálogos* tiene por objeto complementar las determinaciones del P.G.O.U. relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
3. Las *Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización* tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el P.G.O.U. en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.
4. El contenido de estos instrumentos complementarios se limitará a aquellas determinaciones que la legislación urbanística no atribuye específicamente a los planes de desarrollo.

SECCION 2ª: PARCELACIONES URBANISTICAS Y REPARCELACIONES**Artículo 14. Parcelación Urbanística**1. Se considera *parcelación urbanística*:

- a) en terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o mas lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo se consideran también actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística los señalados en el artículo 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial, ni en suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución en tanto no esté aprobado el correspondiente instrumento de desarrollo.
3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
4. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas, en la figura de planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
5. Cualquier acto de parcelación urbanística requiere licencia municipal o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
6. Son *indivisibles* las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
 - a) Los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las determinadas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con el

- fin de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas por el presente Plan General en suelo urbano y por el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidad apta para la edificación, parcela o solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
 - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 15. Reparcelación

1. Se entiende por *reparcelación* la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:
 - a) la regularización de las fincas existentes.
 - b) la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - c) la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
 - d) la adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
 - e) la adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
 - f) la sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.
3. La reparcelación presupone la existencia de un instrumento de planeamiento para cuya ejecución se realiza. No obstante, el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del Plan Parcial.

4. La iniciativa, el contenido sustantivo y documental y el procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

SECCION 3ª: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 16. Proyectos y obras de urbanización

1. La definición, clases, características, contenido, documentación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se establecen en el Capítulo Primero de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.
2. Las condiciones para la ejecución de proyectos y obras de urbanización se establecen en el Capítulo Segundo de la Ordenanza Municipal de Urbanización.
3. Los Proyectos de obras de Urbanización, así como los de Edificación, incluirán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la ejecución de las mismas, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso. Asimismo deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental con el suficiente grado de detalle conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

Artículo 17. Clases de obras de edificación

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

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Artículo 18. Obras en los edificios

1. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
2. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) *Obras de restauración:* Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b) *Obras de conservación o mantenimiento:* Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) *Obras de consolidación o reparación:* Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) *Obras de acondicionamiento:* Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

Cuando el acondicionamiento afecte a uno solo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas, se considera como obra menor.

- e) *Obras de reestructuración:* Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
- f) *Obras de reforma menor:* A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
 - Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras,...), funcionales (usos, instalaciones generales,...), o formales (composición exterior, volumen,...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.
 - Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:
 - i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud.
 - ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.
3. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que podrán tener la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal.
- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.
 - Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
 - Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.
 - Colocación de rejas.
 - Construcción reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.
 - Construcción y modificación de escaparates.
 - Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no están amparados por licencia de obras mayores.
 - Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20 %) de la superficie de ésta.
 - Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.

Artículo 19. Obras de demolición

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

- a) *Demolición total.*
- b) *Demolición parcial.* En función del alcance de la demolición parcial se distingue:
 - Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.
 - Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.
- c) En relación con las obras de demolición total o parcial, que afecte a elementos estructurales, especialmente con vistas a dar cumplimiento a la normativa sectorial aplicable al caso y el respeto medioambiental, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer, en la medida de lo posible, las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.
 - Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.
 - Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos.
 - Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...) y de los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón,...).

Artículo 20. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

- a) *Obras de reconstrucción:* Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) *Obras de sustitución:* Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) *Obras de nueva planta:* Son las de nueva construcción sobre solares vacantes. Incluye la implantación de casas y otras construcciones prefabricadas.

- d) *Obras de ampliación*: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 21. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

1. Los proyectos de edificación comprenderán: Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra. Asimismo, deberán desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Informe de Valoración Ambiental en la medida que corresponda su aplicación.

2. A los efectos del control sobre ejecución de las obras y de la caducidad y suspensión de las licencias de obras, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto y en cumplimiento de las disposiciones que emanen del Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración que afecten al conjunto del edificio, los plazos o fases serán como mínimo las que resulten aplicables de los siguientes: replanteo, forjado de suelo de primera planta y coronación.

3. A todo proyecto de edificación de obra mayor se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y, en su caso, por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación al planeamiento vigente de aplicación.
4. A todo proyecto de edificación de obra mayor, en suelo urbano que no se encuentre incluido en unidad de ejecución, se acompañarán los siguientes planos:
 - plano de situación a escala mínima de 1/2.000 correspondiente a la cartografía del planeamiento, que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que dé frente.

- plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.
- copia de la ficha catastral correspondiente a la parcela o parcelas sobre las que se actúe.

Artículo 22. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios catalogados

1. Obras de restauración:

- a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- b) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran, acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos que señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- e) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecte restaurar.

2. Obras de conservación o mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, en comparación con la de partida y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
4. *Obras de acondicionamiento y/o reestructuración:*
- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
 - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.
 - d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
5. *Obras exteriores:*
- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
 - b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.
 - c) Justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas en su caso ejecutadas anteriormente.

Artículo 23. Documentación específica de los proyectos de demolición

1. Los proyectos de demolición total y los de demolición parcial que necesitan proyecto técnico según se indica en el artículo 19, incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.
2. Las obras de demolición parcial que no necesiten proyecto técnico según se indica en el artículo 19.b) deberán obtener licencia. La instancia deberá de acompañarse de:
 - a) Plano de situación de la obra.
 - b) Croquis acotado de lo que se pretende demoler, indicando su situación dentro de la parcela o del edificio.
 - c) Presupuesto real de la obra de demolición.
 - d) Fotografía de la fachada de la edificación a demoler.

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

Artículo 24. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en que se integra.

2. Obras de sustitución:

En la zona de Manzana Cerrada la solicitud de licencia de obras incluirá un alzado del frente o frentes de calle en el que se sitúe, incluyendo el estado actual de al menos dos parcelas a cada lado de la actuación, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de nueva planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, y cuanta documentación fotográfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 25. Documentación específica para la ejecución de obras menores

1. Las obras menores que por afectar al exterior de edificaciones su ejecución pueda incidir en la seguridad de personas o cosas, deberán responder a un proyecto firmado por técnico competente.
2. Para la solicitud de licencia de obra menor que no incida en la seguridad de personas o cosas no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:
 - a) Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y lo que se va a construir, así como el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en las Normas Urbanísticas.
 - b) Descripción de las obras a realizar con la relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - c) Presupuesto real de la obra.

SECCION 4ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS SUJETAS A LICENCIA

Artículo 26. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no están incluidas en obras de urbanización y edificación o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - A. *Estables*, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo los conceptos siguientes recogidos en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:
 - a) Los movimientos de tierras, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

- b) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
 - c) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
 - d) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad.
 - e) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen del suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.
 - f) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.
 - g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
 - h) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.
 - i) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.
 - j) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.
 - j) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- B. *Provisionales*, entendiéndose por tales las ligadas al desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7f) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

Los usos autorizables no podrán estar expresamente prohibidos en por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. La correspondiente licencia que tendrá acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original

A título enunciativo, se consideran los siguientes conceptos:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y aperos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- e) Apertura de zanjas y calicatas.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en las Normas Urbanísticas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5ª: PROYECTOS DE INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES

Artículo 28. Definición y clases

1. Se entiende por proyectos de instalaciones para actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para poder desarrollar una actividad determinada.
2. Los proyectos de instalaciones para actividades comprenden las siguientes clases:
 - a) *Proyectos de instalaciones para actividades*: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
 - b) *Proyectos de mejora de la instalación*: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 29. Condiciones de los proyectos de instalaciones para actividades

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

2. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, en el Decreto 74/1996 Reglamento de Calidad del Aire, en el Decreto 283/1995 de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP), en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y el Decreto 78/2002 que la desarrolla, en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
3. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 30. Actividades sujetas a licencia

1. Los actos sujetos a previa licencia urbanística municipal, sean de iniciativa pública o privada, son los enumerados en el artículo 169 de la LOUA. Se exceptúan de esta regla los actos promovidos por administraciones públicas distintas de la municipal que se señalan en los puntos 2 y 3 del artículo 170 de la LOUA.
2. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
3. La tipología de las licencias urbanísticas son las definidas en el artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:
 - a) De parcelación
 - b) De urbanización
 - c) De edificación, obras e instalaciones
 - d) De ocupación y de utilización
 - e) De otras actuaciones urbanísticas estables
 - f) De usos y obras provisionales
 - g) De demolición

Artículo 31. Procedimiento para la obtención de licencia

En general, todos los proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto públicos como privados, que se pretendan realizar en el término municipal de Los Villares, se ajustarán a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA, en la Sección 2ª del Capítulo II - Las Licencias Urbanísticas del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y las disposiciones municipales vigentes.

SECCIÓN 2ª: CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 32. Actuaciones previas

1. Además de cumplir lo señalado en el artículo 29 sobre información y publicidad en obras del Reglamento de Disciplina Urbanística, el titular de la licencia deberá dirigirse al Ayuntamiento solicitando línea para la edificación y rasante, haciendo constar el nombre de los técnicos que han de intervenir en la dirección de la obra y que deben prestar su conformidad. El Ayuntamiento comunicará la fecha en que se procederá por los técnicos municipales a fijar alineación y rasante, o cualquier otra circunstancia a que las obras deban amoldarse en relación a la vía pública y el ornato exterior, levantándose un acta por triplicado que deberá ser tenida en cuenta en la realización de las obras.

En el caso de no presentarse la propiedad en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesaria una nueva solicitud salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

2. Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 33. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta, derribo o que afecte a las fachadas a calle o espacio público habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos (2) metros de altura y a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos cuarenta (40) centímetros, para permitir el paso de peatones.

En caso de construcción de sótanos, y a efectos de garantizar la seguridad de la vía pública, a propuesta de los servicios técnicos municipales la Alcaldesa o Alcalde podrá autorizar medidas de carácter extraordinario, incluida una mayor ocupación de la vía pública.

2. Una vez construida la primera planta y empezada la segunda se procederá a la supresión de la referida valla y seguidamente se colocará un volado en el piso de la primera, para impedir que cascotes y toda clase de materiales caigan a la calle o al acerado, con un cañizo además paralelo a toda la fachada al objeto de prevención de accidentes.
3. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
4. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.
6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano, a escala mínima 1/500, reflejando la acera y la propuesta de vallado, que será informado por los técnicos municipales en el sentido de los puntos 1 y 2 de este artículo.

Artículo 34. Construcciones provisionales de obra

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 35. Derribos y apeos

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.
2. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.
3. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad y salubridad pertinentes.
4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.
5. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.
6. En caso de urgencia, por 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 al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente los Servicios Técnicos Municipales podrán exigir que se realicen los apeos u obras que se estimen necesarios.

Artículo 36. Responsabilidades

1. Los proyectistas y directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.
2. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo 37. Inspección de la ejecución de las obras

1. Deberá conservarse en el lugar de las obras una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, así como un ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella, y en su caso, se imponga su ejecución.
2. Los Servicios Municipales podrán efectuar inspecciones en cualquier momento durante la ejecución de las obras. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

TITULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 38. Régimen urbanístico del suelo

El Plan General establece los regímenes urbanísticos del suelo y de la propiedad, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, mediante:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal en clases, en las que se distinguen las correspondientes categorías.
- b) La calificación del suelo, estableciendo usos e intensidades de utilización.
- c) La determinación de plazos para desarrollo y ejecución del Plan General.

Artículo 39. Clasificación del suelo

1. El Plan General clasifica el término municipal de Los Villares en las siguientes clases de suelo:
 - a) *Suelo urbano*: integrado por los suelos en los que concurren alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA.
 - b) *Suelo urbanizable*: es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.
 - c) *Suelo no urbanizable*: Es aquel preservado del proceso de desarrollo urbano por reunir alguna de las características establecidas en el artículo 46.1 de la LOUA.
2. Se excluyen de la clasificación de suelo los terrenos destinados a *sistemas generales* de carácter singular, sin perjuicio de su adscripción a una clase de suelo a los efectos de su valoración y obtención, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la LOUA.
3. En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:
 - a) *Suelo urbano consolidado*, integrado por los terrenos que ya están urbanizados, tienen la condición de solar y que no precisan de reforma interior.
 - b) *Suelo urbano no consolidado*, integrado por los suelos que carecen de urbanización consolidada por:
 - No contar con suficientes infraestructuras, servicios o dotaciones para servir a la edificación que han de soportar.
 - Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan General les atribuye un aprovechamiento superior al existente, cuya consolidación requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El régimen específico del suelo urbano, se regula en el Título IV de estas Normas.

4. En suelo urbanizable, teniendo en cuenta la idoneidad para absorber los crecimientos previsibles, se contemplan tres categorías:
 - a) *Suelo urbanizable ordenado*, integrado por los terrenos integrados en sectores para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
 - b) *Suelo urbanizable sectorizado*, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
 - c) *Suelo urbanizable no sectorizado*, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VI de estas Normas.

5. En suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:
 - a) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y por la planificación territorial y urbanística*, por aplicación de los criterios de las letras a) b) c) e) e i) del artículo 46.1 de la LOUA. En esta categoría se distinguen los siguientes tipos recogidos en el Inventario de Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén:
 - Por constituir Complejos Serranos de Interés ambiental (SNU-CS).
 - Por constituir Áreas Forestales de Interés Recreativo (SNU-FR).
 - Por constituir un Paraje Natural Excepcional (SNU-PE).
 - Por Interés Natural (SNU-IN).
 - d) *Suelo no urbanizable de carácter rural*, integrado por el resto del suelo no urbanizable.

El régimen específico del suelo urbanizable se regula en el Título VII de estas Normas.

Artículo 40. Calificación del Suelo

Mediante la calificación, el P.G.O.U. determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano y suelo urbanizable ordenado.

Artículo 41. Regulación urbanística

1. El Plan General estructura la regulación urbanística en función de las clases y categorías del suelo del siguiente modo:
 - a) En suelo urbano consolidado mediante ordenanzas de zona que corresponden a situaciones diferenciadas según el proceso de formación histórica de la ciudad, el uso pormenorizado característico, la morfología o tipología edificatoria, su distinta intensidad de utilización u otras características urbanísticas.
 - b) En suelo urbano no consolidado estableciendo las condiciones de uso, aprovechamiento, gestión y ejecución, y ello sin perjuicio de la ordenación pormenorizada que recoge el Plan General en determinados ámbitos.
 - c) En suelo urbanizable ordenado mediante ordenanzas de zona en consonancia con la regulación del suelo urbano consolidado, señalando además en los sectores de uso residencial los terrenos en los que se localiza la edificabilidad para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.
 - d) En suelo urbanizable sectorizado estableciendo los usos, densidades y edificabilidades globales.
 - e) En suelo urbanizable no sectorizado señalando los usos incompatibles y las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en el caso de que se procediese a su sectorización.
 - f) En suelo de sistemas generales definiendo el uso al que se adscribe el suelo y que caracteriza su función en la estructura urbana.
 - g) En suelo no urbanizable estableciendo la regulación propia de cada categoría y tipo de suelo en función de los usos admisibles en la misma.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en la Ordenanza Municipal de la Edificación, salvo los vinculados al medio natural y al sector primario que se regulan en el Título VII de estas Normas.

2. Con arreglo a esta estructura de regulación urbanística el Plan General:
 - a) Detalla la ordenación y normativa de aplicación para el suelo urbano consolidado con precisión suficiente para solicitar licencia de obras, salvo que el derecho a edificar no pueda consolidarse por existir obligaciones o cargas sin cumplimentar.

- b) Establece los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de desarrollarse y, en su caso ordenarse, el suelo urbano no consolidado perteneciente a unidades de ejecución.
 - c) Detalla la ordenación pormenorizada para el suelo urbanizable ordenado con precisión suficiente para redactar y ejecutar el Proyecto de Urbanización.
 - d) Enuncia los criterios, determinaciones y recomendaciones por los que habrá de regirse el planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable sectorizado y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado, o en el suelo de sistemas generales.
 - e) Determina el régimen de protección y utilización del suelo no urbanizable.
 - f) Establece el régimen de uso y edificación de los suelos destinados a sistemas generales y locales.
3. La estructura de regulación se complementa con el régimen de protecciones, servidumbres y zonas de afección, establecido en la legislación general y sectorial de aplicación, o definido en el propio Plan General.

Artículo 42. División del suelo para su gestión y ejecución

1. En el suelo urbano consolidado el P.G.O.U delimita Áreas de Planeamiento Incorporado caracterizadas por incorporar el P.G.O.U, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada, o en trámite de aprobación.
2. En el suelo urbano no consolidado el P.G.O.U. delimita Unidades de Ejecución en las que éste exige el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie delimitada. Pueden estar integradas en un área de reparto o constituir área de reparto independiente.
3. En suelo urbanizable ordenado exige el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización, delimitando en algunos sectores unidades de ejecución para su desarrollo independiente.
4. En el suelo urbanizable sectorizado el P.G.O.U. delimita los ámbitos sobre los que se pueden redactar los correspondientes Planes Parciales para promover su transformación (suelo urbanizable sectorizado), o bien establece las condiciones para su delimitación y desarrollo (suelo urbanizable no sectorizado).

Artículo 43. Aprovechamiento urbanístico

1. *Aprovechamiento objetivo* es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. *Aprovechamiento subjetivo* es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos y deberes urbanísticos. En función de la categoría y pertenencia a un área de reparto:
 - a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de ejecución es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio definido para cada una de las áreas de reparto.
 - b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable ordenado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio definido para cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado que constituyen áreas de reparto independientes.
 - c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se incluya el sector.
 - d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo, salvo que la parcela sea de uso y dominio público.
3. Se entiende por *aprovechamiento medio* la superficie edificable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos idéntico aprovechamiento subjetivo.
4. El Plan General establece el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado, de los sectores de suelo urbanizable ordenado que constituyen asimismo áreas de reparto independiente, así como del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado, calculado dividiendo el aprovechamiento objetivo total expresado en metros cuadrados edificables del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos para su obtención por el planeamiento y excluida, en su caso, la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

5. El mero establecimiento por el planeamiento del aprovechamiento urbanístico no confiere a sus titulares otro derecho que el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente con arreglo a la legislación urbanística y el Plan General.
6. Son condiciones necesarias para la patrimonialización del aprovechamiento:
 - a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que se requieran.
 - b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se establezca para cada Unidad de Ejecución.
 - c) El cumplimiento, en su caso, de las cargas y obligaciones asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos.
 - d) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización.
 - e) La sujeción de los predios al destino y determinaciones previstas en el planeamiento.

Artículo 44. Situaciones de fuera de ordenación

El Plan General regula el régimen aplicable a los edificios erigidos con anterioridad a su entrada en vigor y que resulten disconformes con la ordenación o determinaciones en él propuestas distinguiendo dos situaciones: *fuera de ordenación* y *fuera de ordenanza*.

Artículo 45. Edificios fuera de ordenación

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación los siguientes edificios:
 - a) Los que ocupan suelo calificado como viario o espacios libres y zonas verdes de sistema general o local.
 - b) Los que estén destinados a usos incompatibles con la calificación de equipamiento.
 - c) Los que estén destinados a usos incompatibles con la protección del medio natural, el medio ambiente, o con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no pueden resolverse con medidas correctoras.
2. La situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencias no pertenecientes a los siguientes tipos:
 - a) Las de conservación y mantenimiento.
 - b) Las destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación.

- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no se prevea la expropiación, demolición o erradicación del uso en el Programa de Actuación del Plan General.
- 3. Las construcciones o instalaciones que no puedan alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para el entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrán ser declarados fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 46. Edificios y elementos fuera de ordenanza

- 1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenanza aquellos edificios, partes del mismo o instalaciones, que no incurran en alguno de los supuestos definidos en el artículo anterior y en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Encontrarse fuera de línea.
 - b) Estar destinados a un uso expresamente prohibido.
 - c) Atentar contra los valores del patrimonio cultural, monumentos, bienes declarados de interés cultural o conjuntos de protección especial por tener exceso de volumen o altura, o por su configuración en relación al entorno en que se ubiquen.
- 2. En los edificios fuera de ordenanza solo son admisibles los cambios de uso que conlleven su adaptación a las determinaciones del Plan.
- 3. En los edificios fuera de ordenanza son admisibles las obras de conservación y mantenimiento, así como las obras de consolidación que permitan el mantenimiento temporal del uso. La ejecución de obras de consolidación o reposición requerirá renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

CAPITULO 2. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 47. Regulación y clases de usos

1. El régimen de uso contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos del término municipal.
2. El Plan General clasifica los distintos usos que puedan darse en el territorio con arreglo a los siguientes criterios:
 - a) Naturaleza
 - b) Grado de pormenorización
 - c) Propiedad
 - d) Utilización
 - e) Permanencia
 - f) Destino urbanístico del suelo
 - g) Incidencia en el aprovechamiento
 - h) Interrelación
 - i) Presencia en el edificio
 - j) Incidencia ambiental

Artículo 48. Clasificación de los usos según su naturaleza

El Plan General considera los siguientes usos según su función intrínseca:

- a) Usos vinculados al medio natural y al sector primario.
- b) Residencial.
- c) Industrial
- d) Terciario
- e) Equipamiento y Servicios
- f) Transporte y comunicaciones
- g) Espacios libres públicos

Artículo 49. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización

1. Con arreglo a su grado de pormenorización el Plan General clasifica los usos en:
 - a) Usos globales
 - b) Usos pormenorizados.
2. Es *uso global* el establecido por el Plan para definir el destino genérico de un ámbito territorial o zona de ordenanza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.
2. Son *usos pormenorizados* los que concretan los usos globales en una porción limitada de un ámbito territorial. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar
	Vivienda plurifamiliar
	Vivienda en régimen protegido
	Residencia comunitaria
INDUSTRIAL	Industria en general
	Talleres domésticos
TERCIARIO	Hospedaje
	Comercio
	Oficinas
	Salas de Reunión
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS	Docente
	Deportivo
	Sanitario
	Social - asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público - administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Áreas públicas
	Parques y jardines
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	Red viaria
	Garajes - aparcamientos

3. El Plan General califica el suelo asignando a los distintos ámbitos en que se divide el territorio bien un uso global o bien un uso pormenorizado, coincidentes con las clases y categorías definidas en el punto anterior.

Artículo 50. Clasificación de los usos según su propiedad

- Con arreglo al carácter de su tenedor, y al régimen de propiedad del espacio en que se desarrollan, los usos se clasifican en:
 - Públicos*
 - Privados*
- Son usos públicos aquellos desarrollados por entidades públicas en bienes de la Administración Pública, de sus Organismos Autónomos, de Empresas Públicas y de entidades asimilables.
- Son usos privados los pertenecientes a personas físicas y jurídicas de carácter privado, llevados a cabo en propiedades privadas.

Artículo 51. Clasificación de los usos según su utilización

1. Con arreglo al régimen de utilización se clasifican en:
 - a) *Colectivos*
 - b) *Comunales*
 - c) *Privados*
2. Son usos colectivos los que son utilizados por el público en general, independientemente de su pertenencia al propietario público o privado.
3. Son usos comunales los utilizados por un conjunto de personas bajo ciertas reglas.
3. Son usos privados los utilizados por su propietario, no accesibles a otros usuarios.

Artículo 52. Clasificación de los usos según su permanencia

1. Con arreglo a la duración de su utilización, los usos se clasifican en:
 - a) *Permanentes*
 - b) *Temporales*
 - c) *Provisionales*
2. Son usos permanentes los que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
3. Son usos temporales los que se prevé mantener por un tiempo limitado.
4. Son usos provisionales los que se implantan eventualmente, supliendo a usos temporales o permanentes.

Artículo 53. Clasificación de los usos según el destino urbanístico

1. Con arreglo al destino urbanístico del suelo en que se localizan, los usos se clasifican en:
 - a) *Usos propios del suelo no urbanizable*
 - b) *Usos propios del suelo urbano*
2. Son usos propios del suelo no urbanizable:
 - a) Los ligados al mantenimiento y defensa del medio natural o cultural.
 - b) Los vinculados a actividades de producción agrícola, ganadera o forestal.Los usos propios del medio natural se regulan en el Título VII de estas Normas.
3. Son usos propios del suelo urbano los vinculados a las actividades residenciales, industriales, terciarias, dotacionales o de ocio características de los asentamientos urbanos.

Artículo 54. Clasificación de los usos por su incidencia en el aprovechamiento

1. *Uso característico*: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
2. *Uso compatible*: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
3. *Uso prohibido*: Es el no permitido en la normativa del P.G.O.U., así como aquellos que, sin estar considerados como incompatibles, superen determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 55. Clasificación de los usos según su interrelación

1. Con arreglo a su régimen de interrelación los usos se clasifican en:
 - a) *Cualificados*
 - b) *Complementarios*
 - c) *Compatibles*
 - d) *Alternativos*
 - e) *Prohibidos*
2. Es uso cualificado aquel a que se destina el suelo por este Plan o por los instrumentos de ordenación que lo desarrollen.
3. Es uso complementario el que debe acompañar a otro uso, porque así lo exijan las determinaciones del planeamiento, la normativa sectorial o la funcionalidad del uso. El garaje - aparcamiento se considera dotación obligatoria de los restantes usos, salvo los supuestos de excepción regulados en estas Normas, siendo por tanto uso complementario de aquellos usos cualificados que por su naturaleza lo precisen.
4. Es uso compatible aquel que bajo determinadas condiciones puede coexistir con el uso cualificado del ámbito determinado y que puntualmente o el dominante en una parcela.
5. Es uso alternativo aquel explícitamente admitido por el planeamiento en un ámbito determinado y que puntualmente puede sustituir al uso cualificado.
6. Es uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento o por las disposiciones en materia de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

7. Las condiciones de compatibilidad de usos se establecen:

- a) Por las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General, que establecen el uso cualificado de la zona, usos compatibles y, en su caso los alternativos.
- b) Por lo dispuesto de forma genérica en el artículo 59.

Artículo 56. Clasificación de los usos según su presencia en el edificio

En caso de existencia simultánea de diversos usos en un edificio o parcela se considera:

- a) *Uso principal*: aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil del total de los usos del edificio.
- b) *Usos secundarios*: aquellos que no reúnen la condición anterior.

Artículo 57. Clasificación de los usos según su incidencia ambiental

1. Por su incidencia ambiental los usos o actividades se clasifican en:

- a) *Inocuas*, cuando no producen directamente efectos dañinos para el medio ambiente o la salud.
 - b) *Potencialmente perjudiciales o contaminantes*, cuando de ellos se puedan derivar efectos que causen riesgos o molestias al medio ambiente o la salud.
2. La autorización de implantación de usos potencialmente contaminantes está sujeta al régimen establecido por la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
3. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases y categorías de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por la implantación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable y en estas Normas.

Artículo 58. Situación de los usos

1. En el interior e una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:
- a) Ocupando todas las plantas.
 - b) En plantas piso.
 - c) En planta baja, bien sólo en dicha planta, bien incorporando plantas bajo rasante.
 - d) Ocupando parcialmente el edificio, en planta baja, plantas bajo rasante y plantas piso, sin que llegue a ocupar la totalidad del edificio.

2. Respecto a su entorno, el local o edificio que albergue un uso dado, puede encontrarse en las siguientes situaciones:
 - a) Aislado de otros edificios
 - b) En contacto con otros edificios.

Artículo 59. Usos en un mismo edificio

1. Se considera *edificio exclusivo* aquel en que todos los locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas dentro de un mismo uso, aún cuando sean de distinta titularidad.
2. Los usos complementarios no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.
3. Cuando la ordenanza de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General permitan en edificio exclusivo varios usos distintos al cualificado de la zona, se entenderá que es posible la mezcla de dichos usos en un mismo edificio.
4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas para el uso en estas Normas y en la normativa sectorial. No obstante, las condiciones de edificación se aplicarán en función del uso principal del edificio.
5. Con carácter general, y salvo que las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo del Plan General indiquen lo contrario, cuando se admitan usos compatibles distintos del residencial en situaciones de planta piso de edificios de vivienda, los locales a ellos destinados deberán reunir las condiciones siguientes, que serán de aplicación cuando se solicite licencia de nueva instalación o cambio de uso, categoría o tipo:
 - a) No se admitirán usos comerciales o de salas de reunión sobre viviendas.
 - b) Los locales deberán contar con acceso desde el exterior independiente al de las viviendas, o estar vinculados con un local de planta baja de uso no residencial, salvo que se trate de oficinas, despachos profesionales o equipamientos de atención sanitaria y estética a las personas, que podrán situarse en locales de planta primera utilizando el mismo acceso y elementos de comunicación vertical de las viviendas del edificio en que se ubiquen.

Artículo 60. Uso urbanístico del subsuelo

1. Los propietarios de las correspondientes superficies de suelo tienen, en los términos de la legislación urbanística aplicable, los aprovechamientos que este PGOU, o los instrumentos de planeamiento que le sirvan de desarrollo, atribuyen al subsuelo.

2. El subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre y cuando esta utilización sea compatible con el uso del inmueble privado sirviente. En caso de que no sea compatible, debe procederse a la expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

No obstante lo anterior, cuando éste u otros planes de ordenación no precisen el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento se presume público.

3. El uso urbanístico del subsuelo se ajustará a lo establecido en las Ordenanzas de la Edificación. En el suelo libre público, ya sea viario o zona verde, se admite la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo, previa licencia municipal.

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 61. Delimitación

1. Los *sistemas generales* constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio establecida por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos por el P.G.O.U. se adscriben a un uso en el plano T-1 de Estructura Territorial y Orgánica del Territorio, pormenorizándose para el suelo urbano y urbanizable en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación. La asignación a una clase y categoría de suelo de los sistemas generales se realiza en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y en el plano de Estructura Urbana del núcleo de Los Villares
3. En las fichas de los sectores de suelo urbanizable se asignan los sistemas generales cuando sea precisa su obtención.

Artículo 62. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación de los usos a que se vinculan los elementos del sistema general de equipamiento y servicios públicos se contiene en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
2. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios públicos que no están remitidos a un desarrollo de planeamiento posterior se contienen en el Capítulo 7 del Título IV de estas Normas.
3. La regulación de los usos y edificaciones que pueden implantarse en los elementos del sistema general de espacios libres se contiene en el Capítulo 8 del Título IV de estas Normas.

Artículo 63. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos que el Plan General considera como sistemas generales son ya suelos de dominio público o se adscribirán al mismo en ejecución del Plan.
2. Los terrenos destinados a sistemas generales se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) *Obtenidos*, como resultado de cesiones o derivadas de planeamiento ya ejecutado.
 - b) *Pendientes de obtención*, adscritos al suelo urbanizable.

3. Los terrenos de sistemas generales obtenidos cuyo uso sea coincidente con el asignado por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transferirse al Ayuntamiento.
4. Los suelos de sistemas generales pendientes de obtención, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, deberán transmitirse a la Administración o ente beneficiario mediante el mecanismo de obtención previsto en el Plan o en la legislación urbanística.

No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

5. La adscripción de un suelo a sistema general conlleva la declaración de utilidad pública o interés social de los usos a que se destina.

CAPÍTULO 4. PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

Artículo 64. Servidumbres

1. Todos los terrenos colindantes con bienes demaniales estarán sujetos a las limitaciones de uso que establezca la legislación sectorial.
2. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por derivar de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 65. Servidumbre de carreteras y caminos

1. Las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones serán las establecidas para la red regional por la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.
2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. Cuando ésta discurra por zona urbana, la autorización de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de que fuera necesario informe del titular de la carretera.
3. La zona de dominio público de las carreteras quedará fuera del ámbito de los futuros desarrollos urbanísticos que se desarrollen en el municipio, debiéndose grafiar esta zona en los planos correspondientes de los instrumentos de planeamiento.
4. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas con frente a cualquier camino de uso público, o que dé servicio a más de una propiedad, será de cinco (5) metros al borde de la explanación.

Artículo 66. Servidumbre de la red de energía eléctrica

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales dentro de los siguientes anchos de reserva:

- Línea de 132 kv. 20 metros
- Líneas de 66 kv. 15 metros
- Líneas de 25 kv. 7,5 metros

Artículo 67. Servidumbre de infraestructuras básicas

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
2. A estos efectos, salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones, se adoptarán como valores mínimos los siguientes:

- a) En grandes canalizaciones de servicio, diez (10) metros a cada lado de la franja que determine el trazado. En orden a la aplicación de esta servidumbre se consideran grandes canalizaciones de servicio las tuberías de abastecimiento de agua municipal y a otros municipios que se representan en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.
- b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determine el trazado.

Artículo 68. Protección medioambiental

1. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos dentro de la Red Natura 2000 o en zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.
2. No se concederá licencia urbanística a ninguna actuación o actividad sometida al procedimiento de Prevención Ambiental si no cuenta con la correspondiente autorización en los términos que fija la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, o si en dicho procedimiento obtuviera una resolución negativa o fuera declarada no viable. Las actuaciones sometidas a la Prevención Ambiental son las contempladas en el anexo I de dicha Ley.
3. En aplicación del artículo 26.2 de la Ley 5/1999, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas adecuadas (Planes de autoprotección de acuerdo con el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales). Asimismo, este Plan General de Ordenación Urbanística establece la Zona de Influencia Forestal que se señala en la serie de planos T-3, a los efectos de la citada Ley.
4. Las áreas de servidumbre acústica que se delimitan en los planos de Zonificación Acústica quedan sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla el contenido de la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, así como en los aspectos que sean de aplicación del Decreto 326/2003 por el que se aprueba el reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

TITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 69. Regulación urbanística del suelo urbano

1. Son las condiciones particulares que, junto a las generales que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. El Plan General regula el suelo urbano:
 - a) Estableciendo el uso pormenorizado de las parcelas.
 - b) Fijando la tipología de los edificios y la intensidad de utilización del soporte parcelario.
 - c) Delimitando Unidades de Ejecución en la totalidad del suelo urbano no consolidado mediante las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento, permitiendo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
 - d) Definiendo Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado que están integradas por una o varias Unidades de Ejecución, en las que se fija el aprovechamiento medio.
3. El Plan General establece el uso pormenorizado de las parcelas utilizando uno de los siguientes mecanismos:
 - a) Directamente, mediante la calificación del suelo.
 - b) Indirectamente, mediante las normas y ordenanzas que rigen la pormenorización de usos en el espacio.

Las condiciones de uso que se señalan en el presente Título son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

4. El Plan General establece la tipología edificatoria, el uso y la intensidad de utilización de los terrenos mediante dos procedimientos:
 - a) En suelo urbano consolidado adscribiendo el suelo a una ordenanza de zona o, de forma directa, mediante la calificación del suelo y, en su caso, mediante la delimitación de Estudios de Detalle en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
 - b) En suelo urbano no consolidado ordenando de forma directa cada uno de los ámbitos de planeamiento y gestión.

Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de nueva edificación, así como a las obras de acondicionamiento y reestructuración en edificios existentes. También serán de aplicación a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

5. El suelo urbano consolidado se divide en nueve (9) áreas con ordenanza de zonas:
 - Ordenanza nº 1: Casco Antiguo
 - Ordenanza nº 2: Manzana Cerrada
 - Ordenanza nº 3: Unifamiliar Aislada
 - Ordenanza nº 4: Unifamiliar Adosada
 - Ordenanza nº 5: Industrial
 - Ordenanza nº 6: Terciario
 - Ordenanza nº 7: Equipamiento y servicios
 - Ordenanza nº 8: Parques y jardines
6. La unidad empleada para asignación de ordenanzas es la parcela, por lo que las zonas de ordenanza se construyen como suma de parcelas. Las zonas de ordenanza se construyen pues de forma discontinua, aunque la adición de parcelas contiguas llegue a formalizar un ámbito continuo.
7. La regulación zonal de la edificación y usos del suelo se completa con la regulación de protección del patrimonio histórico que se establece en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas.
8. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas en que sea necesario, soportes, señales o cualquier otro elemento que esté al servicio de la ciudad. En tal caso los propietarios estarán obligados a consentirlo. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias, debiendo, asimismo, avisar a los afectados con la mayor antelación posible en cada caso.

Artículo 70. Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado

El P.G.O.U establece la obligación de redactar ocho (8) Estudios de Detalle en determinados ámbitos del suelo urbano consolidado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, con el objeto de ordenar los volúmenes y fijar las alineaciones y rasantes de los viarios definidos en los planos. A continuación se recogen las fichas para cada uno de los Estudios de Detalle:

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 1
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :		33.580,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Aislada, grado 4º) (m ²) :		29.761,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :		16.250,30
	CESIÓN VIARIO (m ²) :		3.819,00

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 2
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	5.339,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Aislada, grado 2º) (m ²) :	4.512,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	2.707,20	
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	827,00	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 3
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	499,50	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Manzana Cerrada) (m ²) :	499,50	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	1.348,65	
	CESIÓN VIARIO (m ²) :		

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 4
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	4.705,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Aislada, grado 4º) (m ²) :	3.797,10	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	2.088,41	
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	907,90	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 5
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	4.370,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Manzana Cerrada) (m ²) :	2.637,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	6.328,80	
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	1.733,00	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 6
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá ejecutarse la acera colindante con la edificación.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	865,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Manzana Cerrada) (m ²) :	513,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	1.231,20	
	CESIÓN VIARIO y ZONAS VERDES del Proyecto de Encauzamiento (m ²) :	352,00	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN:	ED - 7
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que incluya la ejecución de una alcantarilla por la trasera de las parcelas.		
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	12.320,00	
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Aislada, grado 3º) (m ²) :	11.004,00	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	4.401,60	
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	1.316,00	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: ED - 8
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	Definir alineaciones y rasantes. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	8.607,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (Manzana Cerrada) (m ²) :	8.103,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	17.016,30
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	504,00

Artículo 71. Solar y plazos de ejecución para su edificación

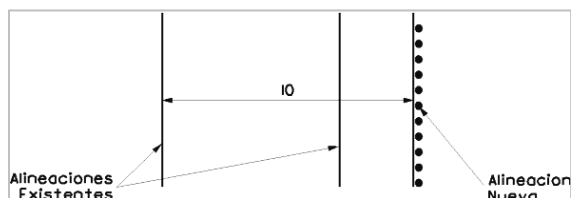
1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
 - b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
 - c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente P.G.O.U requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
3. De acuerdo con lo que establecido en el artículo 18 de la LOUA se establece un plazo máximo de tres (3) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U para solicitar licencia municipal de edificación en los solares existentes en suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución que están calificados con la Ordenanza 1 – Casco Antiguo.

Artículo 72. Alineaciones y rasantes

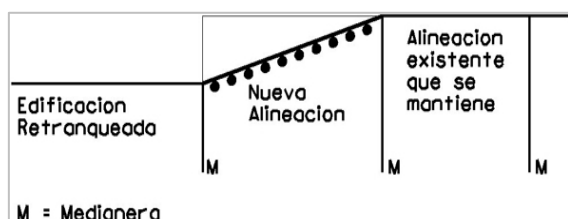
1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes. No obstante lo anterior, y en lo que se refiere a reajustes para regularizar la alineación dominante en la calle, que por su escasa entidad no hayan sido recogidos en dichos planos, se estará a lo dispuesto por los Servicios Técnicos Municipales

Además de las nuevas alineaciones definidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, teniendo en cuenta el grado de detalle que proporciona la escala de la cartografía disponible, el Ayuntamiento de Los Villares podrá definir nuevas alineaciones en la concesión de la licencia con el objeto de eliminar tacones existentes, mediante acuerdo del órgano municipal que corresponda.

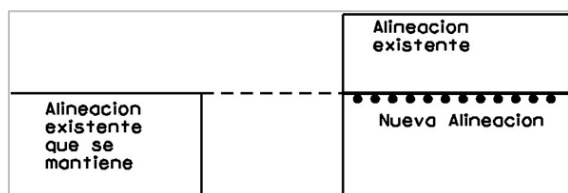
2. Las nuevas alineaciones que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación se definen geométricamente de tres formas:



- a) Por separación entre alineaciones mediante



- b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.



- c) Por prolongación de alineación existente

Artículo 73. Alteración de las condiciones particulares

- Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no se aumente la altura máxima de cornisa de la edificación, la densidad y la edificabilidad, ni tampoco se infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, debiendo ajustarse a lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1 – CASCO ANTIGUO

Artículo 74. Ámbito, aplicación y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, relleno de color y con el código “1”.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación de calle configurando manzanas cerradas con patios interiores.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 75. Uso cualificado

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 76. Usos compatibles

Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en el artículo 68 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en su clase de talleres domésticos y situación A.
- b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio en categoría de local comercial y situaciones A y B.
 - Oficinas en situaciones A y B.
 - Salas de Reunión en situación A.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en situación de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 77. Exención de la dotación de aparcamiento

En todos los edificios con acceso exclusivo por calles peatonales o de escasa anchura el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 78. Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima de lindero frontal: seis (6) metros.
- Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 79. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación oficial exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, salvo en aquellos casos donde se grafían espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L", que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación, si bien se admiten las piscinas, y ello con independencia de lo recogido en el artículo 72 para el reajuste de alineaciones o eliminación de tacones. No se permiten patios abiertos a calle.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

Artículo 80. Ocupación de la parcela

- 1 La ocupación de las plantas sobre rasante, con la salvedad señalada en el artículo 79.1, es la siguiente:
 - En planta baja se permite ocupar la totalidad de la parcela
 - En plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La alineación interior definida por el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.
- 2 Las plantas enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo resultante se sitúe a una altura sobre la rasante de la calle mayor de ciento treinta y cinco (135) centímetros, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 81. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (3), incluyendo la planta baja, pero no la planta bajo cubierta que se regula en el artículo 82.

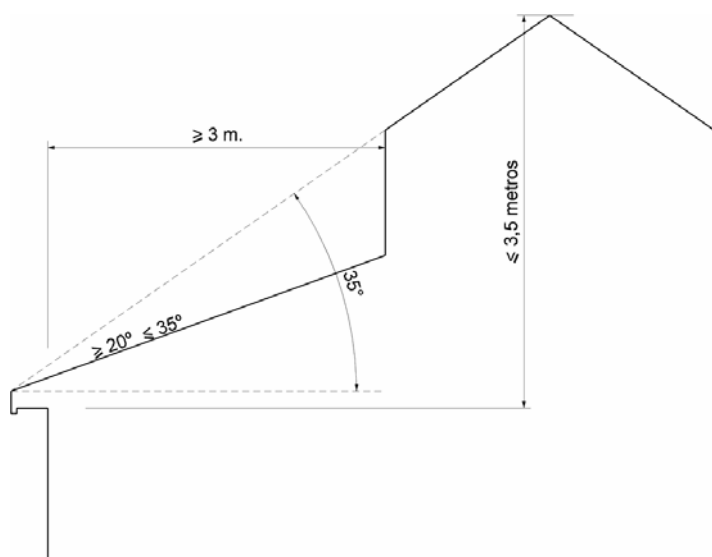
La altura mínima de la edificación será de dos (2) plantas al menos en la primera crujía paralela a la fachada exterior, pudiendo en las crujías interiores construirse el número de plantas que se considere oportuno, pero siempre igual o menor a las tres (3) plantas de altura máxima.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas es de once (11) metros.

En cualquier caso la altura de cornisa así como la de pisos se adoptarán en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes de acuerdo con lo que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 82. Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

1. Por encima de la altura máxima de cornisa, se permite una planta bajo cubierta, con una superficie construida que no será mayor del sesenta y cinco por ciento (65%) de la ocupada en la última planta.
2. Con objeto de posibilitar la construcción de la planta bajo cubierta, se admiten las siguientes construcciones que modifican lo regulado en el artículo 39 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, que no podrán exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa:



a) Las vertientes de la cubierta tendrán una pendiente mínima de veinte grados sexagesimales (20°) y máxima de treinta y cinco grados sexagesimales (35°).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán quedar remetidas del plano de fachada exterior una distancia igual o superior a tres (3) metros. Estarán inscritas dentro del plano trazado a treinta y cinco grados sexagesimales (35°) desde el borde del alero.

Artículo 83. Regulación de entrantes y cuerpos salientes en fachada

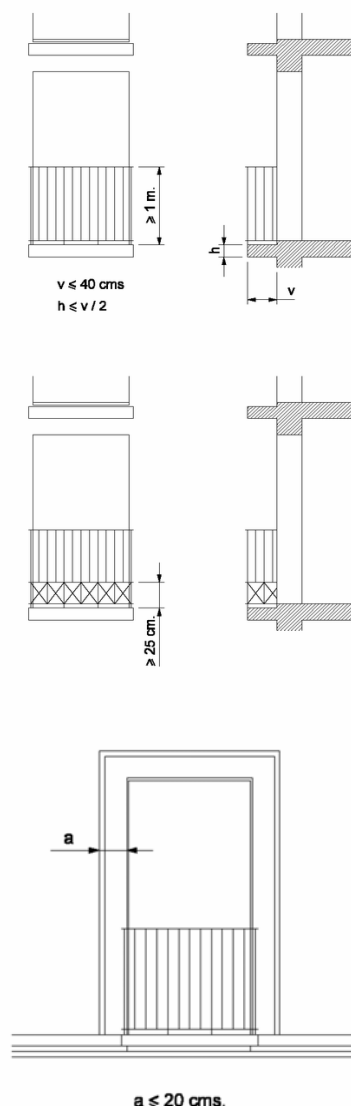
1. No se admiten patios de luces abiertos a fachada, terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias.
2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten son los balcones, balconadas en planta 1ª, cierres y miradores con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los cierres se admitirán en planta baja siempre que las calles sean peatonales.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 84. Composición de las fachadas**

1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación distantes entre sí un módulo comprendido entre doscientos cincuenta (250) y trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados un mínimo de ciento veinticinco (125) centímetros de los inmuebles colindantes. Estos ejes, según sean de planta baja o de planta piso, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) en planta baja los huecos tendrán una anchura no mayor de ocho décimos (8/10) de la distancia entre ejes de modulación; la altura de los huecos será igual o mayor a una con veinticinco (1,25) veces la anchura de los mismos. Podrán extenderse en su anchura hasta recoger dos ejes de modulación en caso de locales comerciales y accesos de cocheras, en cuyo caso podrán superar la anchura indicada.
 - b) en planta piso, los huecos tendrán una anchura comprendida entre cuatro décimos (4/10) y seis décimos (6/10) de la distancia entre ejes de modulación, sin superar los ciento sesenta (160) centímetros, salvo en miradores que pueden llegar a doscientos veinte (220) centímetros, pero manteniendo el hueco interior del plano de fachada con ancho no mayor de ciento noventa (190) centímetros. La altura de los huecos será mayor o igual a una vez y media (1,5) la anchura de los mismos.
2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificios catalogados, la composición de la nueva fachada se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Artículo 85. Acabado de fachadas

1. Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta (50) centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
2. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista en la fachada deberán ser de ladrillo visto de tejar o aplantillado, de piedra natural (caliza o arenisca) con acabado rugoso, o de enfoscado coloreado preferentemente en blanco o en tonos grises o marrones. Los zócalos tendrán una altura no menor de ochenta (80) centímetros ni mayor de ciento veinte (120) centímetros.
3. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.



4. Los balcones, balconadas en 1ª planta, cierres y miradores no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales similares. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiéndose por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina y el negro.

5. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no mas de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 2 anterior.

6. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercos que no podrán sobresalir mas de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En cuanto a los materiales se estará a lo establecido en el número 2 anterior.

7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas preferentemente en blanco. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

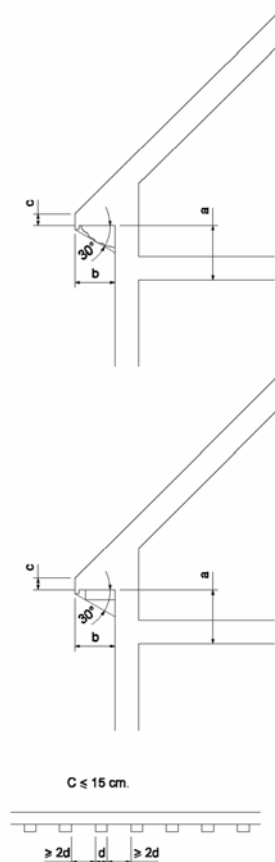
Asimismo, las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

8. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

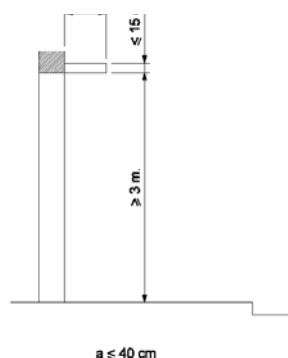
Artículo 86. Aleros

1. El saliente máximo de los aleros sobre la alineación oficial será de cuarenta (40) centímetros.
2. El material a emplear para la construcción de los mismos puede ser: piedra, piedra artificial, madera, ladrillo macizo u hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada.
3. El alero no puede, en ningún caso, producirse como prolongación del forjado.
4. Si se emplean molduras, estas deben quedar comprendidas en el plano que va desde el borde exterior del alero al paramento de fachada, con una inclinación bajo la horizontal de treinta grados sexagesimales (30°).
5. Si el alero se compone con canecillos de madera, se aplicará el mismo criterio del punto anterior para definir su altura, entendiendo que dichos canecillos siempre deben ser prismáticos.

El ancho del canecillo no debe ser inferior a su altura y la cadencia en su empleo no deberá hacer que la distancia entre uno y otro sea inferior al doble de éste.

**Artículo 87. Marquesinas**

Se admiten las marquesinas reguladas en el artículo 93 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, si bien el saliente máximo será de cuarenta (40) centímetros y su espesor será igual o inferior a quince (15) centímetros.

**Artículo 88. Toldos**

1. Se admiten los toldos regulados en el artículo 95 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:
 - a) Los toldos móviles sólo se admiten en los huecos de planta baja.

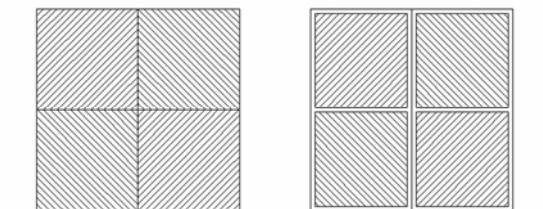
- b) Podrán instalarse toldos móviles para cubrir temporalmente calles peatonales siempre que se sitúen como mínimo, a siete (7) metros de la rasante de la calle.
 - c) Deben ser de un color liso, en tonos claros del blanco al beige o tostados del beige al sepia. Se prohíben los tonos crudos y brillantes, entendiendo por tales: azules, amarillos, rojos, violetas y anaranjados.
2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo anterior Marquesinas.

Artículo 89. Muestras y Banderines

Solo se admiten en los huecos de planta baja las muestras reguladas en el artículo 96 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) Estarán formadas por letras sueltas.
- b) Todos los rótulos de un mismo edificio deberán estar compuestos con letras sueltas y no podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.

Artículo 90. Puertas de garajes



1. Las puertas de los garajes deberán cerrar el hueco en su totalidad, no permitiéndose puertas a media altura o caladas. No obstante, se permite su calado en la parte superior y en una altura de, como máximo, el diez por ciento (10%) de su altura total.

Tendrán una altura máxima de tres (3) metros y su anchura deberá justificarse en función de la anchura de la calle desde la que se accede, con el objeto de evitar las maniobras de los vehículos en la calle.

- 2. Serán de madera, formadas por un bastidor metálico acabado exteriormente con piezas de madera machihembradas de espesor no menor de veinticinco (25) milímetros, o metálicas imitando los acabados de las puertas tradicionales de madera. Se prohíben los acabados en chapa ondulada o similar.
- 3. La madera deberá pintarse en tonos marrones. Los elementos metálicos deberán pintarse asimismo en negro o tonos marrones.

Artículo 91. Carpinterías en fachadas

1. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. u otros materiales similares, debiendo cumplir en todo caso, las características siguientes:
 - a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados en negro o marrón oscuro.
 - b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.
 - c) La madera deberá envejecerse o pintarse en marrón oscuro o negro.
2. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 92. Cubiertas

1. La cubierta deberá ser inclinada, con posibilidad de realizar azotea a partir de la segunda crujía de la edificación, con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta y sin superar los treinta (30) metros cuadrados por vivienda.
3. Las cubiertas serán de teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios como tejas cumbreras, remates laterales, etc.
4. En caso de viviendas que no den a patios interiores, se reservará en cubierta un espacio para el tendido de ropa.

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2 - MANZANA CERRADA

Artículo 93. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "2".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

SECCIÓN 1ª: *CONDICIONES DE USO*

Artículo 94. **Uso cualificado**

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 95. **Usos compatibles**

Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en el artículo 68 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en sus dos clases y situaciones A y B.
- b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio en categoría de local comercial y situaciones A y B.
 - Oficinas en situaciones A y B.
 - Salas de Reunión en situaciones A y B.
- c) Equipamiento y servicios: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, o en edificio exclusivo.
- d) Garaje - aparcamiento: en todas sus clases en inmuebles en situaciones de planta baja, entreplanta, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

SECCIÓN 2ª: *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Artículo 96. **Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros
- b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados
- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal en cada grado.

- d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.

Artículo 97. Posición de la edificación en la parcela

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, salvo en aquellos casos donde se grafían espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L", que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación, si bien se admiten las piscinas, y ello con independencia de lo recogido en el artículo 72 para el reajuste de alineaciones o eliminación de tacones. No se permiten patios abiertos a calle, con la salvedad que se estable en el siguiente punto.
2. No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante, o espacios libres privados.

No obstante, en actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, la edificación podrá separarse de la alineación exterior para lo que será necesario redactar un Estudio de Detalle. Asimismo, en parcelas en esquina se admite el retranqueo de la edificación con el objeto de conformar chaflanes.

Artículo 98. Ocupación de la parcela

1. La ocupación de las plantas sobre rasante, con la salvedad señalada en el artículo 97.1, es la siguiente:
 - En planta baja se permite ocupar la totalidad de la parcela
 - En plantas piso se establece un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La alineación interior definida por el fondo edificable no podrá ser superada por ningún cuerpo saliente.
2. Las plantas enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 99. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (3), incluyendo la planta baja, pero no la planta ático que se regula en el número 3 de este artículo.
2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas es de once (11) metros.
3. Por encima de la altura máxima de la edificación se permite una planta ático, según la definición recogida en la Ordenanza Municipal de la Edificación, con superficie construida no mayor del sesenta y cinco por ciento (65%) de la ocupada en la última planta, y con las siguientes condiciones:

- El plano de fachada de esta planta ático deberá quedar remetido de la general del edificio una distancia igual o superior a tres (3) metros.
- Sobre la altura de cornisa la altura total no podrá exceder de tres con cincuenta (3,50) metros.

No obstante, si la edificación está flanqueada por algún edificio con altura superior en número de plantas, se podrá tramitar un Estudio de Detalle para situar libremente la superficie construida en planta ático, sin que de ello resulte una mayor edificabilidad.

Artículo 100. Exención de la dotación de aparcamiento

En todos los edificios con acceso exclusivo por calles peatonales, o de escasa anchura, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Artículo 101. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, balconadas y miradores, con las dimensiones que se establecen en la Ordenanza Municipal de la Edificación. Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.

Además, en las calles de ancho superior a seis (6) metros se admiten los cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. La suma de los frentes de todos los vuelos cerrados no podrán superar el treinta por ciento (30%) de la longitud de la fachada en cada planta.

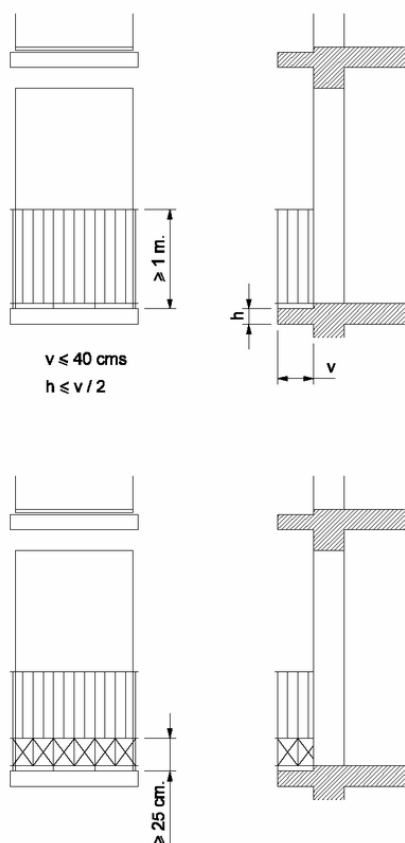
SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 102. Composición y acabado de las fachadas

1. La composición de las fachadas es libre, tomando como criterio la neutralidad y simplicidad de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.
2. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales el cerramiento de la planta baja deberá mantener una proporción de macizos igual o superior a dos tercios (2/3) de la de huecos.
3. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc. deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

4. Los zócalos, impostas y otros elementos cuya inclusión juzgue necesarios el proyectista deberán ser del mismo material que el resto de la fachada, de piedra u hormigón sobre encofrado continuo pintado. Se prohíben los azulejos, mármoles y granitos pulidos.

5. El material a emplear para la formación de la bandeja saliente de los balcones y balconadas puede ser: piedra artificial, hormigón sobre encofrado continuo pintado de igual manera que la fachada, o cerámica sobre entramado metálico. El canto de la bandeja saliente no debe ser superior a la mitad del vuelo.



Los salientes y balconadas no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales formando miradores. Las protecciones de los mismos seguirán modelos tradicionales, entendiendo por tales los elementos de cerrajería formados por barras verticales de altura no inferior a un (1) metro, separadas con una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, y rematadas superiormente por una pletina que puede estar a su vez rematada con un pasamanos; e inferiormente por un perfil a modo de cadena de atado que se debe anclar puntualmente a la losa o bandeja volada. La protección puede estar enriquecida con añadidos metálicos formando una celosía, siempre que su altura no sea superior a veinticinco (25) centímetros.

La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina y el negro.

6. Las fachadas, aparte de lo señalado en los puntos anteriores, serán enfoscadas y pintadas en blanco, u ocre en tonos claros. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos acabados cuyo ligante sea de resinas sintéticas.
7. En las obras de nueva edificación se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3 – UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 103. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "3". También es de aplicación a la zona calificada como unifamiliar aislada en el núcleo de la Pandera.
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada. En el núcleo de la Pandera la única tipología admisible es la de unifamiliar aislada.

SECCIÓN 1ª: **CONDICIONES DE USO**

Artículo 104. **Uso cualificado**

El uso cualificado es el de la vivienda unifamiliar.

Artículo 105. **Usos compatibles**

Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en el artículo 68 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

- a) Industrial en su clase de talleres domésticos y situación A.
- b) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercial en categoría de local comercial y situación A.
 - Oficinas.
- c) Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

En la zona del núcleo de la Pandera solo se consideran usos compatibles los usos pormenorizados docente, deportivo, sanitario y social - asistencial del uso global de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 2ª: **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 106. **Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen cinco (5) grados en el núcleo de Los Villares, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º a continuación del número 3 correspondiente a la Ordenanza.

Además, se establecen condiciones específicas para la zona calificada como unifamiliar aislada en el núcleo de La Pandera.

Artículo 107. Condiciones de la parcela

1. No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
 - a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1º: quince (15) metros.
 - Grados 2º y 3º: catorce (14) metros.
 - Grado 4º: catorce (14) metros.
 - Grado 5º: doce con cincuenta (12,50) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela
 - Grado 1º: mil (1.000) metros cuadrados.
 - Grado 2º: quinientos (500) metros cuadrados.
 - Grado 3º: seiscientos (600) metros cuadrados.
 - Grado 4º: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - Grado 5º: trescientos (300) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.
 - d) Se eximen de estas condiciones las parcelaciones con destino a viviendas de promoción pública para las que se estará a lo contemplado en su normativa específica.
2. En el núcleo de la Pandera no se permiten segregaciones de las parcelas catastrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del P.G.O.U. No obstante, se admiten segregaciones siempre que su objeto sea el agregar a parcelas existentes y siempre que la parcela de la que segrega tenga una superficie no inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados.

Artículo 108. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia igual o superior a la que se establece para cada grado:
 - Grado 1º y 3º: cuatro (4) metros.
 - Grado 2º: cinco (5) metros.
 - Grado 4º: tres (3) metros.
 - Grado 5º: doce (12) metros.
2. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a tres (3) metros, que podrá reducirse a uno con cincuenta (1,50) metros cuando no se proyecten huecos en dicha fachada.

No obstante, se admite que la edificación pueda adosarse a uno o los dos linderos laterales en las siguientes condiciones:

- a) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras, en cuyo caso, la nueva edificación deberá adosarse a las mismas sin dejar medianeras vistas desde la vía pública.
 - b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes para adosarse al lindero lateral limítrofe, en cuyo caso dicho acuerdo se formalizará en contrato público para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. En cualquiera de las situaciones los espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación, si bien se admiten las piscinas.
 4. En el núcleo de La Pandera la línea de la nueva edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros de todos los linderos.

Artículo 109. Ocupación de la parcela

1. Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:
 - Grados 1º y 3º: veinticinco por ciento (25%).
 - Grado 2º, 4º y 5º: treinta por ciento (30%).
 - Grado 2: cincuenta por ciento (50%).
2. La limitación de ocupación afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante. La superficie correspondiente a los espacios libres privados que se determinan en el artículo 108.3 se contabilizarán a efectos de ocupación de la parcela.
3. En el núcleo de La Pandera la ocupación máxima será de doscientos (200) metros cuadrados, limitación que afecta tanto a las plantas sobre rasante como bajo rasante.

Se mantendrá al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie no ocupable como zona ajardinada, integrando la vegetación natural existente.

Artículo 110. Altura de la edificación

1. En el núcleo de Los Villares, para todos los grados la altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante de la acera en el punto medio de la edificación.

2. La altura máxima de pisos para cualquiera de los grados será:
 - a) En planta baja: tres con treinta (3,30) metros.
 - b) En planta piso: tres (3) metros.
3. En el núcleo de La Pandera la altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas y nueve (9) metros de altura de cornisa, medidos en cualquier punto de la fachada.

Artículo 111. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:
 - Grado 1º: cero con cincuenta (0,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grados 2º y 5º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 3º: cero con cuarenta (0,40) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - Grado 4º: cero con cincuenta y cinco (0,55) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el núcleo de La Pandera el coeficiente de edificabilidad será de cero con sesenta y siete milésimas (0,067) de metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
3. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

Artículo 112. Plantaciones en los espacios libres de parcela

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno (1) por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.
2. En el núcleo de La Pandera los cerramientos exteriores de las parcelas será obligatoriamente formados a base de setos o plantaciones de árboles. Se admite además la malla metálica camuflada por una plantación vegetal.

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4 – UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 113. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código “4”.

Además, existen otras zonas señaladas con asterisco a continuación del número 4, en las que las condiciones de edificación serán las que se establecen en los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente, que se incorporan al presente P.G.O.U como Áreas con Planeamiento Incorporado.

2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada.

SECCIÓN 1ª: *CONDICIONES DE USO*

Artículo 114. **Uso cualificado**

El uso cualificado es el de la vivienda unifamiliar.

Artículo 115. **Usos compatibles**

Además de las condiciones de compatibilidad de actividades que se establecen en el artículo 68 de la Ordenanza Municipal de la Edificación, son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas.

- a) Industrial en su clase de talleres domésticos y situación A.
- b) Terciario:
 - Comercio en categoría de local comercial y situación A.
 - Oficinas.
- b) Equipamientos y Servicios Públicos: Todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

SECCIÓN 2ª: *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Artículo 116. **Condiciones de la parcela**

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 117. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la nueva edificación deberá retranquearse de la alineación exterior una distancia igual o superior a tres (3) metros.
2. No se establece retranqueo de la línea de la nueva edificación en relación con los linderos laterales, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de paso de la parcela colindante.
2. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse del lindero testero una distancia igual o superior a tres (3) metros.
3. Los espacios libres privados de edificación, identificados con relleno de color y el código "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación, permitiéndose las piscinas.

Artículo 118. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en tres (2) plantas, incluida la planta baja, y una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara inferior a una altura igual o superior a un (1) metro sobre la rasante de la acera en el punto medio de la edificación.
2. Sobre la última planta se permiten torreones con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que se altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 119. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela no superará el uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIAL

Artículo 120. **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "5".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial aislada o adosada.

Artículo 121. **Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación, se distinguen tres (3) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

El grado 3º se aplica en el ámbito del polígono industrial de ampliación del polígono de Los Barreros promovido por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 122. **Usos cualificados**

En todos los grados el uso cualificado es el industrial, si bien se establecen situaciones específicas para cada uno de los grados:

- Grado 1º: situaciones A y B.
- Grados 2º y 3º: situaciones B, C, D y E.

Artículo 123. **Usos compatibles**

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
 - a) Terciario:
 - Hospedaje
 - Comercio, categorías I y II
 - Oficinas
 - Salas de Reunión
 - b) Equipamientos y Servicios Públicos:
 - Deportivo
 - Público- Administrativo
 - Servicios Urbanos
 - Servicios infraestructurales
3. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:
 - a) Terciario: Oficinas
 - b) Equipamiento y Servicios Públicos:
 - Servicios Urbanos
 - Servicios Infraestructurales

4. Son usos compatibles en el grado 3º los que se señalan a continuación:

- b) Terciario:
 - Comercio, categoría I
 - Oficinas
- c) Equipamiento y Servicios Públicos:
 - Deportivo
 - Servicios Urbanos
 - Servicios infraestructurales

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 124. Condiciones de las parcelas

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1º: doce (12) metros.
 - Grados 2º y 3º: catorce (14) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grados 1º y 3º: cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - Grado 2º: mil (1.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 125. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la nueva edificación podrá coincidir, en todos los grados, con la alineación oficial exterior quedar retranqueada en relación a la alineación exterior. En caso de retranqueo éste será como mínimo de tres (3) metros y no se podrán dejar medianeras vistas.
2. En todos los grados la línea de la nueva edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero. Si la edificación se retranquea de los linderos laterales o testero la separación será como mínimo de tres (3) metros, sin dejar medianeras vistas.

Artículo 126. Ocupación de la parcela

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante asignados a cada grado son:

- Grados 1º y 3º: cien por cien (100%).
- Grado 2º: noventa por cien (90%).

Artículo 127. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

- Grado 1º: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con noventa y cuatro (0,94) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 3º: uno con doscientos sesenta y seis (1,266) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 128. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).
2. La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece para todos los grados en diez (10) metros.
3. La altura máxima total en metros se establece para todos los grados en doce (12) metros.

En los grados 2º y 3º, estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

4. La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 129. Salientes en la alineación oficial exterior

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Capítulo 11 del Título I de la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS**Artículo 130. Cerramiento de parcelas**

1. La altura máxima total de la cerca de viario público o de separación con otra parcela, será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.
2. Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional, con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencia de Obras.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 -TERCIARIO

Artículo 131. **Ámbito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color y el código "6".

Corresponde a las parcelas calificadas como Comercial en los Planes Parciales aprobados, y urbanizados en algunos casos, que se clasifican en el P.G.O.U como Suelo Urbanizable Ordenado o Suelo Urbano.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 132. **Uso cualificado**

El uso cualificado es el de comercio en sus tres categorías.

Artículo 133. **Usos compatibles**

Son usos compatibles los de Equipamiento y Servicios Públicos.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 134. **Condiciones de las parcelas**

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Artículo 135. **Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas como Unifamiliar Aislada, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 136. **Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece en cero con ochenta y cinco (0,85) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, excepto en la parcela del API-1B-b en la que se admite un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.
2. En el núcleo de La Pandera el índice de edificabilidad neta será de cero con dos (0,2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

Artículo 137. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos, incluida la planta baja, con una altura máxima de cornisa de siete (7) metros.

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 - EQUIPAMIENTO y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 138. Ámbito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación con relleno de color y el código correspondiente al uso característico.
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 139. Uso cualificado

1. El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

DOC: Docente
DEP: Deportivo
SAN: Sanitario
SAS: Social-asistencial
CUL: Cultural
RG: Religioso
PAD: Público-administrativo
SU: Servicios urbanos
SI: Servicios infraestructurales
2. En las parcelas calificadas con el código “PO”– equipamiento de uso polivalente podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el punto 1 anterior.

Artículo 140. Usos compatibles

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico docente y religioso.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 141. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto.
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con la Ordenanza de Unifamiliar Aislada, o bien están clasificadas como suelo urbanizable o no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testero una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de tres (3) metros.
- c) Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre o bajo rasante.

Artículo 142. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - Docente y deportivo: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Sanitario, Social-asistencial, cultural y Religioso: uno con cinco (1,5) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
 - Público-administrativo, Servicios urbanos, Servicios infraestructurales y Polivalente: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
2. En cualquier caso, se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes en el momento de aprobación del Plan General, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

Artículo 143. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación, ajustándose en lo posible a las alturas existentes en el entorno.

CAPÍTULO 9. ORDENANZA Nº 8 - PARQUES Y JARDINES

Artículo 144. **Ámbito y clases**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con relleno de color correspondiente. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
2. Las condiciones que se señalan para los Parques y Jardines serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de la normativa urbanística.

El subsuelo de esta zona puede destinarse a la ejecución de equipamientos y/o aparcamientos en el régimen que establezca el Excelentísimo Ayuntamiento de Los Villares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de estas Normas.

Artículo 145. **Condiciones de los parques y jardines públicos**

1. Las zonas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
2. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el diez por ciento (5%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:
 - a) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.
 - b) Oficinas y almacenes vinculados al servicio de los parques, así como otros servicios urbanos.
 - c) Equipamiento y Servicios, excepto los usos pormenorizados de Sanitario y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.
3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

Artículo 146. Acceso a los edificios desde parques y jardines

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y emergencia.

CAPITULO 10. RÉGIMEN DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 147. Definición y delimitación

1. Las Áreas con Planeamiento Incorporado (API's) son aquellas áreas en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento en tramitación, o aprobado definitivamente.
2. Las Áreas con Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con la simbología "API" seguida de la identificación correspondiente a cada ámbito.

Artículo 148. Regulación de las Áreas con Planeamiento Incorporado

1. Cada Área con Planeamiento Incorporado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios, manteniéndose el aprovechamiento determinado en los instrumentos de planeamiento y/o gestión aprobados, o en tramitación.
2. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Los Villares y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.
3. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, se efectúa en las Áreas con Planeamiento Incorporado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

Se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

- a) Antecedentes: Se recogen los expedientes administrativos que configuran la base del planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Área con Planeamiento Incorporado.
 - b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a las obrantes en los antecedentes.
 - c) Normativa: recoge las condiciones de la edificación y los usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Área con respecto a las generales del PGOU.
4. Las condiciones generales de uso y edificación aplicables serán las contenidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API- UE-7
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 20 de abril de 2011 ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 5 de agosto de 2010.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²) :	17.286,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Adosada:	11.915,25
	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²) :	14.866,22
	CESIONES: VIARIO (m ²) :	4.716,84
	ZONA VERDE:	654,21
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión, salvo las condiciones de edificabilidad que son las que se especifican para cada manzana en el Estudio de Detalle. El número máximo de viviendas es de 81. En el Proyecto de Reparcelación se deberán localizar las parcelas en las que se materialice el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el documento de adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 6 de noviembre de 2009.	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API-11
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 13-3-2008	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	10.286,60
	SUELO NETO EDIFICABLE (m ²):	5.914,93
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):	12.755,38
	CESIÓN DE DOTACIONES:	
	- ZONA VERDE (m ²):	2.580,90
	- VIARIO (m ²):	1.790,77
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API-A. SEGOVIA
ANTECEDENTES:	ESTUDIO DE DETALLE en la prolongación de la calle Andrés Segovia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28-9-2006	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	1.619,39
	SUELO NETO EDIFICABLE (m ²):	1.250,00
	CESIÓN VIARIO (m ²) :	369,39
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API-16
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN nº 1 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPOTU el 7 de julio de 2010 ESTUDIO DE DETALLE, aprobado definitivamente el 26-4-2011	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIE TOTAL (m ²):	23.680,00
	SUELO NETO EDIFICABLE (m ²):	5.804,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL LUCRATIVA (m ²):	12.766,60
	CESIÓN DE DOTACIONES:	
	- ZONA VERDE (m ²):	2.700,00
	- EQUIPAMIENTO (m ²):	1.800,00
NORMATIVA	La recogida en la presente Revisión	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API- 1B-a
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobada definitivamente el 13-2-2006 PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 13-2-2006 aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 5 de agosto de 2010.	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIES SEGÚN PLAN PARCIAL (m²):	
	SUPERFICIE DEL ÁREA	125.419,00
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Aislada, grado 4º	53.630,04
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Adosada	25.051,06
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	6.152,83
	COMERCIAL	2.395,45
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	12.589,66
	VIARIO	25.599,96
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	258
	EDIFICABILIDAD (m²) :	
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Aislada	29.496,52
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Adosada	35.071,48
	LUCRATIVO COMERCIAL	2.036,13
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U para las ordenanzas de Unifamiliar Aislada y Unifamiliar Adosada Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, con el número de viviendas por manzanas fijadas en el Plan Parcial. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m ² y frente: 12,5 metros. La altura de la edificación se medirá aplicando las condiciones que se establecen en la normativa del Plan Parcial. El índice de edificabilidad neta en Unifamiliar Adosada es de 1,4 m ² /m ²	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API- 1B-b
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobada definitivamente el 13-2-2006 PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25-5-2006	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIES SEGÚN PLAN PARCIAL (m²):	
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Aislada, grado 4º	16.926,45
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Adosada	21.771,37
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	5.099,60
	COMERCIAL	396,00
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	7.130,48
	VIARIO	15.095,10
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	198
	EDIFICABILIDAD (m²) :	
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Aislada	9.309,55
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Adosada	26.561,07
	LUCRATIVO COMERCIAL	396,00
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U para las ordenanzas de Unifamiliar Aislada y Unifamiliar Adosada Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, con el número de viviendas por manzanas fijadas en el Plan Parcial. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m ² y frente: 12,5 metros. La altura de la edificación se medirá aplicando las condiciones que se establecen en la normativa del Plan Parcial. El índice de edificabilidad neta en Unifamiliar Adosada es de 1,2 m ² /m ²	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API- 3
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29-3-2007	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIES (m²):	
	SUPERFICIE DEL ÁREA	108.060,00
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Aislada, grado 4º	34.524,61
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Adosada	25.635,77
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.020,00
	COMERCIAL	1.627,09
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	19.666,10
	VIARIO	23.050,29
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	214
	EDIFICABILIDAD (m²) :	
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Aislada	19.988,54
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Adosada	35.890,08
	LUCRATIVO COMERCIAL	1.383,03
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U para las Ordenanzas Unifamiliar Aislada y Adosada.	
	Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, con el número de viviendas por manzanas fijadas en el Plan Parcial. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m ² y frente: 12,5 metros.	
	La altura de la edificación se medirá aplicando las condiciones que se establecen en la normativa del Plan Parcial.	
	El índice de edificabilidad neta en Unifamiliar Adosada es de 1,4 m ² /m ²	

UBICACIÓN:	LOS VILLARES	IDENTIFICACIÓN: API- 2B-a
ANTECEDENTES:	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobada definitivamente el 26-1-2006 PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente el 28-6-2007	
CARACTERÍSTICAS:	SUPERFICIES (m²):	
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Aislada, grado 4º	44.848,96
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Adosada	17.445,41
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (cesión al Ayuntamiento)	4.265,12
	COMERCIAL	323,60
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	12.933,29
	VIARIO	23.671,62
	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	198
	EDIFICABILIDAD (m²) :	
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Aislada	24.666,93
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Adosada	24.423,57
	LUCRATIVO COMERCIAL	275,06
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U para las Ordenanzas Unifamiliar Aislada y Adosada.	
	Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, con el número de viviendas por manzanas fijadas en el Plan Parcial. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m ² y frente: 12,5 metros.	
	La altura de la edificación se medirá aplicando las condiciones que se establecen en la normativa del Plan Parcial.	
	El índice de edificabilidad neta en Unifamiliar Adosada es de 1,4 m ² /m ²	

CAPITULO 11. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 149. Áreas de Reparto

1. El Plan General adscribe la totalidad del suelo urbano no consolidado a Áreas de Reparto, integrando una o varias de las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de Calificación del suelo y Regulación de la Edificación.
2. Para cada Área de reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característica del área.
3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso - tipología, que son los que se determinan a continuación para cada Área de Reparto, en función de los usos y tipologías:
 - a) En las Áreas de Reparto 1 y 2 de uso industrial con una única zona el coeficiente de uso y tipología de la industria adosada es 1.
 - b) En las Áreas de Reparto 3 y 4 de uso residencial son los siguientes:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida:	0,7
- Vivienda Plurifamiliar Libre:	1,00
- Vivienda Unifamiliar Adosada libre:	1,00
 - c) En el Área de Reparto 5 de uso residencial son los siguientes:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida:	0,7
- Vivienda Unifamiliar Aislada Libre:	1,00
- Vivienda Unifamiliar Adosada Libre:	1,00
- Vivienda Plurifamiliar Libre:	0,85
 - d) En el Área de Reparto 6 constituida por una única zona de Unifamiliar Aislada Libre se le asigna el coeficiente 1.
4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que en todos los casos se fija en 1.
5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las seis Áreas de Reparto delimitadas.
 - a) el Área de Reparto 1, de uso global industrial, incluye las unidades UE-11 y UE-12, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Industrial. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y teniendo en cuenta que por sus escasas dimensiones no constituyen vacíos relevantes, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones.
 - b) el Área de Reparto 2, de uso global industrial, incluye la unidad de Ejecución UE-1, delimitada en el planeamiento vigente y la UE-10 que está delimitada en el nuevo documento del P.G.O.U. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA se establecen las dotaciones de equipamiento y zonas verdes correspondientes.

- c) el Área de Reparto 3, de uso global residencial, incluye las unidades UE-3, UE-6, UE-13 y UE-16, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Manzana Cerrada. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones, si bien deben reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- d) el Área de Reparto 4, de uso global residencial, incluye las unidades UE-4 y UE-5, ámbitos homogéneos por estar delimitados como Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente que establecían su ordenación pormenorizada con la aplicación de la ordenanza de Unifamiliar Aislada. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, se consideran áreas de reforma interior en las que está justificada la no exigencia de nuevas dotaciones, si bien deben reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- e) el Área de Reparto 5, de uso global residencial, incluye las unidades UE-2, UE-8, UE-9, UE-14 y UE-15, en el que se establecen las dotaciones de equipamiento y zonas verdes que determina el artículo 17 de la LOUA, además de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.
- f) Finalmente, el área de Reparto 6 que integra la Unidad UE-7 que se delimita en base al Convenio que se integra en el expediente del P.G.O.U, con las dotaciones que determina el artículo 17 de la LOUA. No obstante, no se le exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida que se compensa por el “exceso” en el API-16.

AREA DE REPARTO	USO G. OBAL	SUPERFICIE S (m ²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	Densidad vds/Ha.	EDIFICABILIDAD E (m ² techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P _u	COEFICIENTE PONDERACION AREA SECTOR P _e	E x P _u x P _e (U.A.)	A. AREA SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
UE-11 LOS BARREROS-norte	Industrial	26.570,0	0,709	INDUSTRIAL ADOSADA		18.831,96	1,00	1,00	18.831,96	0,70877	
UE-12 LOS BARREROS-sur	Industrial	26.575,0	0,751	INDUSTRIAL ADOSADA		19.959,96	1,00	1,00	19.959,96	0,75108	
TOTAL AR-1 - INDUSTRIAL REFORMA INTERIOR		53.145,0	0,730			38.791,92			38.791,92	#REF!	0,72993
UE-1 sur	Industrial	12.935,0	0,923	INDUSTRIAL ADOSADA		11.937,00	#REF!	1,00	#REF!	#REF!	
UE-10 ampliación norte	Industrial	11.469,0	0,818	INDUSTRIAL ADOSADA		9.379,50	1,00	1,00	9.379,50	0,81781	
TOTAL AR-2 INDUSTRIAL NUEVO		24.404,0	0,873			21.316,50			#REF!	#REF!	#REF!
UE-3 Borbote-noroeste	Residencial	7.002,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		8.722,00	1,00	1,00	8.722,00		
	Residencial	1.869,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		3.738,00	0,70	1,00	2.616,60		
Subtotal UE-3		12.460,0	1,000		82,7	12.460,00			11.338,60	0,91000	
UE-5 Borbote-suroeste	Residencial	2.639,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		4.200,70	1,00	1,00	4.200,70		
	Residencial	900,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.800,30	0,70	1,00	1.260,21		
Subtotal UE-5		6.001,0	1,000		90,0	6.001,00			5.460,91	0,91000	
UE-13 Doctor Antonio Ruiz	Residencial	3.039,6		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		6.470,80	1,00	1,00	6.470,80		
	Residencial	990,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		2.773,20	0,70	1,00	1.941,24		
Subtotal UE-13		9.244,0	1,000		59,5	9.244,00			8.412,04	0,91000	
UE-16 Pandera	Residencial	3.195,7		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE LIBRE		4.568,52	1,00	1,00	4.568,52		
	Residencial	990,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.957,94	0,70	1,00	1.370,56		
Subtotal UE-16		7.371,0	0,885		44,8	6.526,46			5.939,08	0,80574	
TOTAL AR-3 INTERIOR		35.076,0	0,976			34.231,46			31.150,63	0,88809	
UE-4 Borbote noroeste	Residencial	5.525,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		2.732,24	1,00	1,00	2.732,24		
	Residencial	781,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.170,96	0,70	1,00	819,67		
Subtotal UE-4		9.768,0	0,400		22,5	3.903,20			3.551,91	0,36400	
UE-5 Borbote sureste	Residencial	7.965,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		3.841,04	1,00	1,00	3.841,04		
	Residencial	1.085,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.646,16	0,70	1,00	1.152,31		
Subtotal UE-5		13.718,0	0,400		23,3	5.487,20			4.993,35	0,36400	
TOTAL AR-4 UNIFAMILIAR REFORMA INTERIOR		23.476,0				9.390,40			8.545,26	0,36400	
UE-2 Norte calle Velázquez	Residencial	3.205,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		1.602,50	1,00	1,00	1.602,50		
	Residencial	1.178,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		1.331,06	1,00	1,00	1.331,06		
	Residencial	838,0		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		1.257,24	0,70	1,00	880,07		
Subtotal UE-2		10.477,0	0,400		20,0	4.190,80			3.813,63	0,36400	
UE-3 sureste Río Frio	Residencial	18.824,8		VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE		9.580,20	1,00	1,00	9.580,20		
	Residencial	2.737,2		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		4.105,80	0,70	1,00	2.874,06		
Subtotal UE-3		34.217,0	0,400		22,8	13.686,00			12.454,26	0,36398	
UE-9 Oeste Olivillas S-B-1c	Residencial	16.854,6		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		10.364,90	1,00	1,00	10.364,90		
	Residencial	2.961,4		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		4.442,10	0,70	1,00	3.109,47		
Subtotal UE-9		29.614,0	0,500		29,7	14.807,00			13.474,37	0,45500	
UE-14 Este arroyo Pedregoso	Residencial	14.028,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		5.611,20	1,00	1,00	5.611,20		
	Residencial	3.763,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		5.644,50	1,00	1,00	5.644,50		
	Residencial	1.820,2		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		1.208,22	0,85	1,00	1.026,99		
	Residencial	2.670,8		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		5.341,68	0,70	1,00	3.739,18		
Subtotal UE-14		44.514,0	0,400		22,9	17.805,60			16.021,86	0,35993	
UE-15 Este campo fútbol	Residencial	8.106,6		VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE		6.390,15	1,00	0,80	4.312,12		
	Residencial	1.569,3		VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE		2.353,95	0,85	0,80	1.600,69		
	Residencial	2.212,6		VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA		3.318,90	0,70	0,80	1.858,58		
Subtotal UE-15		22.126,0	0,500		30,3	11.063,00			7.771,39	0,35123	
TOTAL AR-5 UNIFAMILIAR O-3 CONVENIO		140.948,0	0,437			61.552,40			53.535,51		
SGZV	SGZV norte en UE-10	4.180,0									
SG-E	piecina	7.766,9									
SG-E	Pandera	2.924,0									
TOTAL SISTEMAS GENERALES adscritos a AR-5		14.870,8									
TOTAL AR-5 UNIFAMILIAR NUEVO		155.818,8				61.552,40			53.535,51		0,34358
UE-7 sur-G-3		9.208,0		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE		4.987,40	1,00	1,00	4.987,40		
AR-3		15.147,0	0,329		14,5	4.987,40			4.987,40	0,32927	
TOTAL AR-6 UNIFAMILIAR O-3 CONVENIO		15.147,0				4.987,40			4.987,40		0,32927

SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 150. Definición y delimitación de Unidades de Ejecución**

1. El Plan General delimita en suelo urbano no consolidado Unidades de Ejecución que permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
2. Las Unidades de Ejecución se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los que aparecen identificadas con la simbología "UE" seguida de un número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.
4. El Ayuntamiento podrá delimitar nuevas Unidades de Ejecución mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 151 Alcance de las determinaciones de las fichas de las Unidades de Ejecución

1. El grado de detalle de las determinaciones del Plan General permite el inicio de la gestión urbanística, sin la previa redacción de planeamiento de desarrollo.
2. Mediante un Estudio de Detalle podrán alterarse las determinaciones del Plan relativas a disposición del volumen y forma de los edificios, posición de las edificaciones, o cambios menores de las alineaciones.
3. La alteración sustancial de las determinaciones del Plan General relativas a la calificación del suelo requiere la aprobación previa de un Plan Especial o Plan Parcial que deberá ajustarse a las dimensiones del viario establecidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización. No se considerará alteración sustancial el ajuste de límites de las parcelas de equipamiento o espacios libres, ni el cambio del uso característico de acuerdo con lo establecido en los artículos 139 y 140 de estas Normas, siempre que ello no conlleve reducción de la superficie de los suelos de cesión.
4. Cabrá realizar el reajuste de los límites de la Unidad de Ejecución en un margen de más o menos un diez por ciento (10%) de la superficie bruta asignada en la ficha, siempre que dicha alteración responda a una mayor adaptación al soporte físico, o redunde en beneficio de la gestión urbanística.
5. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución, tienen el alcance que a continuación se señala:
 - a) Objetivos: concretan la estrategia del Plan General para el ámbito.
 - b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señala iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señala iniciativa privada la Administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

- c) Programa: Para las Unidades de Ejecución programadas en el primer cuatrienio se establecen los siguientes plazos máximos contados a partir de la entrada en vigor del Plan General:
- Dos (2) años para cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - Cuatro (4) años para solicitar licencia municipal de edificación.
- Las que aparecen sin programar podrán desarrollarse cuando los propietarios así lo acuerden.
- d) El uso global asignado, el característico de la vivienda protegida, así como el área de reparto en la que se incluye son determinaciones vinculantes del Plan General.
- e) Superficie: la dimensión de la superficie bruta es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- f) Edificabilidad: la superficie edificable que se fija en las fichas de cada Unidad de Ejecución corresponde al techo máximo edificable para usos lucrativos.
- g) Aprovechamiento: El aprovechamiento es determinación vinculante del Plan General.
- h) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito. El suelo en el que se localice el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento deberá ser urbanizado por los propietarios.
6. Cada Unidad de Ejecución, cuando así se indica en la ficha, debe sufragar, en función de la edificabilidad residencial o industrial que tiene asignada, los costes que le corresponden para la ejecución de los sistemas generales. Estos costes señalados en la ficha se actualizarán desde Abril de 2011 hasta el momento de su desarrollo en función del IPC.

SECCIÓN 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

PLANOS Nº VI-2.1		DENOMINACIÓN: Los Llanos - ampliación sur		UE Nº	1
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana, ejecutando nuevo viario que posibilite su continuidad hacia el norte enlazando con el sector NS-1			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio	
		ÁREA DE REPARTO:		AR-2	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 12.935		EDIFICABILIDAD (en m²)		11.937,00
	DENSIDAD (viv/Ha.) :		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,923
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 5-Industrial, grado 1º	APROVECHAMIENTO (en U.A.):		11.937,00	
		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2		0,87348	
	CESIONES:		2.224 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 52.976 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.1		DENOMINACIÓN: Norte calle Velázquez		UE Nº	2
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana, integrando edificaciones existentes			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:		Sin programar
			ÁREA DE REPARTO:		AR-5
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 10.477		EDIFICABILIDAD (en m²)		4.190,80
	DENSIDAD (viv/Ha.) : 20		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,400
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):		4.190,80
	3 - Unifamiliar Aislada, grado 4º y 4 - Unifamiliar Adosada		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-5		0,34358
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):		1.257,24
	CESIONES:		1.780 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 28.613 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.1/2		DENOMINACIÓN: Borbote noroeste		UE Nº	3
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público en el borde del encauzamiento proyectado para el arroyo de Río Frío			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-3	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	12.460	EDIFICABILIDAD (en m²)	12.460,00	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	82,7	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	2 - Manzana Cerrada	APROVECHAMIENTO (en U.A.):	11.338,60	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3	0,88809	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	2.616,60	
	Las edificaciones existentes en el ámbito de las Unidades de Ejecución 3, 4, 5 y 6 colindantes con el arroyo Riofrío serán objeto de valoración conjunta y su indemnización se distribuirá proporcionalmente entre los 4 ámbitos, proporcionalmente al aprovechamiento.				
	CESIONES:	1.435 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 85.073 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.1/2		DENOMINACIÓN: Borbote noreste		UE Nº	4
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público en el borde del encauzamiento proyectado para el arroyo de Río Frío			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-4	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 9.758		EDIFICABILIDAD (en m²)		3.903,20
	DENSIDAD (viv/Ha.) : 22,5		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,400
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):		3.551,91
	4 - Vivienda Unifamiliar Aislada, grado 4º. La edificabilidad destinada a VPO podrá materializarse con la Ordenanza de Manzana Cerrada y/o Unifamiliar Adosada, a ordenar con Estudio de Detalle.		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3		0,36400
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):		1.170,96
	Las edificaciones existentes en el ámbito de las Unidades de Ejecución 3, 4, 5 y 6 colindantes con el arroyo Riofrío serán objeto de valoración conjunta y su indemnización se distribuirá proporcionalmente entre los 4 ámbitos, proporcionalmente al aprovechamiento.				
CESIONES:		1.268 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 26.650 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Borbote sureste		UE Nº	5
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público en el borde del encauzamiento proyectado para el arroyo de Río Frío			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-4	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	13.718	EDIFICABILIDAD (en m²)	5.487,20	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	23,3	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,400	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 4 - Vivienda Unifamiliar Aislada, grado 4º. La edificabilidad destinada a VPO podrá materializarse con la Ordenanza de Manzana Cerrada y/o Unifamiliar Adosada, que deberá ordenarse en el Estudio de Detalle.		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	4.933,35	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3	0,36400	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	1.646,16	
	Las edificaciones existentes en el ámbito de las Unidades de Ejecución 3, 4, 5 y 6 colindantes con el arroyo Riofrío serán objeto de valoración conjunta y su indemnización se distribuirá proporcionalmente entre los 4 ámbitos, proporcionalmente al aprovechamiento.				
	CESIONES:		950 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 37.465 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Borbote suroeste		UE Nº	6
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público en el borde del encauzamiento proyectado para el arroyo de Río Frío			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-3	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	6.001	EDIFICABILIDAD (en m²)	6.001,00	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	90	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.460,91	
	2 - Manzana Cerrada		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3	0,88809	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	1.800,30	
	Las edificaciones existentes en el ámbito de las Unidades de Ejecución 3, 4, 5 y 6 colindantes con el arroyo Riofrío serán objeto de valoración conjunta y su indemnización se distribuirá proporcionalmente entre los 4 ámbitos, proporcionalmente al aprovechamiento.				
	CESIONES:		910 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 40.973 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Sur SAUR-3		UE Nº	7
OBJETIVOS:		Completar el vacío urbano entre la Urbanización La Carrasquilla y el anterior sector SAUR-3, de acuerdo con el Convenio que se integra en el documento del P.G.O.U.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio	
		ÁREA DE REPARTO:		AR-6	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 15.147		EDIFICABILIDAD (en m²)		4.987,40
	DENSIDAD (viv/Ha.) : 14,5		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,329
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):		4.987,40
	4 - Vivienda Unifamiliar Aislada, grado 4º.		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-7		0,32927
	CESIONES:		1.964 m² de zonas verdes, 704 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 34.052 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Sureste río Frío		UE Nº	8	
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público en el borde del arroyo de Río Frío				
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:		Privada	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		Sin programar	
			ÁREA DE REPARTO:		AR-5	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		34.217	EDIFICABILIDAD (en m²)		13.686,00
	DENSIDAD (viv/Ha.) :		22,8	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,400
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3 - Unifamiliar Aislada, grado 4º. La edificabilidad destinada a VPO podrá materializarse con la Ordenanza de Manzana Cerrada y/o Unifamiliar Adosada, que deberá ordenarse en el Estudio de Detalle.		APROVECHAMIENTO (en U.A.):		12.454,26	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-5		0,34358	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):		4.105,80	
CESIONES:		5.683 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos				
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 93.443 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.				

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Oeste Olivillas S-B-1c		UE Nº	9
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDEENACIÓN			ÁREA DE REPARTO:	AR-5	
	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	29.614	EDIFICABILIDAD (en m²)	14.807,00	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	29,7	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,500	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 3 - Unifamiliar Aislada, grado 5º		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	13.474,37	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-5	0,34358	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	4.442,10	
CESIONES:		5.494 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 101.097 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Los Barreros - ampliación norte		UE Nº	10	
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana, entre el polígono de Los Barreros y el nuevo polígono industrial, obteniendo terrenos para zonas verdes.				
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:		Pública	
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:		AR-2	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):		11.469	EDIFICABILIDAD (en m²)		9.379,50
	DENSIDAD (viv/Ha.) :			EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,818
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:			APROVECHAMIENTO (en U.A.):		9.379,50
	5-Industrial, grado 2º			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-2		0,87348
	CESIONES:		2.305 m ² de zonas verdes y el viario grafiado en planos. En el ámbito están incluidos 8.569 m ² del sistema general de espacios libres que están adscritos al Área de Reparto 5 y al área de reparto de suelo urbanizable sectorizado.			
	COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 41.626 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Los Barreros - norte		UE Nº	11
OBJETIVOS:		Completar la urbanización del polígono de Los Barreros			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
ORDENACIÓN			ÁREA DE REPARTO:	AR-1	
	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 26.570		EDIFICABILIDAD (en m²)	18.831,96	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,709	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	18.831,96	
	5-Industrial, grado 2º		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1	0,72993	
CESIONES:		El viario grafiado en planos.			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 83.576 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Los Barreros - sur		UE Nº	12
OBJETIVOS:		Completar la urbanización del polígono de Los Barreros			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación		INICIATIVA:		Privada
	INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		PROGRAMA:		1 ^{er} Cuatrienio
			ÁREA DE REPARTO:		AR-1
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²): 26.575		EDIFICABILIDAD (en m²)		19.959,96
	DENSIDAD (viv/Ha.) :		EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)		0,751
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):		19.959,96
	5-Industrial, grado 2º		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-1		0,72993
	CESIONES:		El viario grafiado en planos.		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 88.852 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº	VI-2.2	DENOMINACIÓN:	Doctor Antonio Ruíz	UE Nº	13
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-3	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	9.244	EDIFICABILIDAD (en m²)	9.244,00	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	59,5	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	1,000	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.460,91	
	2 - Manzana Cerrada		APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3	0,88809	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	1.957,94	
	CESIONES:	2.104 m² de zonas verdes y el viario grafiado en planos			
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 63.115 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Este arroyo Pedregoso		UE Nº	14
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo libre de uso y dominio público y para equipamiento.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-5	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	44.514	EDIFICABILIDAD (en m²)	17.805,60	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	22,9	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,400	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2-Manzana Cerrada, 3-Unifamiliar Aislada, grado 4º, y 4 – Unifamiliar Adosada		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	16.021,86	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-5	0,34358	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	3.318,90	
	CESIONES:		11.723 m² de zonas verdes, 2.511 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 121.571 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Este campo de fútbol		UE Nº	15
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana, integrando las edificaciones existentes, y obtener suelo libre de uso y dominio público y para equipamiento.			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-5	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	22.126	EDIFICABILIDAD (en m²)	11.063,00	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	30,3	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,500	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 2-Manzana Cerrada y 4 – Unifamiliar Adosada		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	7.771,39	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-5	0,34358	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	3.318,90	
	CESIONES:		2.004 m² de zonas verdes, 1.328 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 75.534 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

PLANOS Nº VI-2.2		DENOMINACIÓN: Junto a Instituto La Pandera		UE Nº	16
OBJETIVOS:		Completar la trama urbana y obtener suelo para equipamiento			
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	INICIATIVA:	Pública	
	INSTRUMENTOS:	Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	PROGRAMA:	1 ^{er} Cuatrienio	
			ÁREA DE REPARTO:	AR-3	
ORDENACIÓN	SUPERFICIE BRUTA (en m²):	7.371	EDIFICABILIDAD (en m²)	6.526,46	
	DENSIDAD (viv/Ha.) :	44,8	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,885	
	ORDENANZAS DE APLICACIÓN: 4 - Unifamiliar Adosada		APROVECHAMIENTO (en U.A.):	5.939,08	
			APROVECHAMIENTO MEDIO AR-3	0,88809	
			VIVIENDA PROTEGIDA (m² techo):	1.957,94	
	CESIONES:		1.960 m² de equipamiento y el viario grafiado en planos		
COSTES DE INFRAESTRUCTURA:		Deberá contribuir en 44.560 € a la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.			

TITULO V. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO

CAPITULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE

Artículo 152. Ámbito de aplicación

El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en aquellos bienes inmuebles que por su interés histórico, arquitectónico, cultural o ambiental son objeto de protección individualizada.

Artículo 153. Niveles de protección

1. Los bienes inmuebles protegidos se agrupan en tres niveles de protección que se denominan:
 - Protección Integral
 - Protección Estructural
 - Protección Ambiental
 - Elementos protegidos
2. La Protección Integral se aplica a:
 - la Iglesia Parroquial de San Juan Bautista sobre la que la Consejería de Cultura ha iniciado el expediente para la catalogación genérica.
 - Palacio de los Vizcondes de Los Villares que consta inscrito como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Monumento por Decreto 487/2008, de 28 de octubre (BOJA 223/2008, de 10 de noviembre). En el citado Decreto se incorpora un plano con la Delimitación del Entorno que se incorpora al P.G.O.U.

La delimitación de los entornos de ambos edificios que ha establecido la Consejería de Cultura es la que se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
3. La Protección Estructural se aplica al edificio del Ayuntamiento, también conocido como Casas Capitulares proyectado por el arquitecto Don Manuel López en 1773, inspirándose en las directrices dadas por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando.
3. La Protección Ambiental se aplica a los edificios que cualifican el entorno en el que se insertan, ya sea urbano o rural, y su interés arquitectónico se reduce generalmente a las características de composición de su fachada.
5. Los Elementos Protegidos son hornacinas y una fuente, que por su interés local deben ser conservados, si bien en algunos de ellos se admite la demolición de los edificios en que se ubican estos elementos, siempre que esté justificada y autorizada específicamente.

Artículo 154. Bienes Inmuebles catalogados en el núcleo urbano de Los Villares

1. Los bienes inmuebles protegidos situados en el núcleo urbano de Los Villares se recogen en el plano VI-2.2 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
2. Los bienes inmuebles, situados en el núcleo urbano, a los que se les aplica protección integral son los siguientes:
 - I-1. Iglesia Parroquial de San Juan Bautista.
 - I-2. Palacio de los Vizcondes de Los Villares
2. La protección estructural se aplica:
 - E-1. Casas Capitulares del Ayuntamiento
3. Las edificaciones situadas en el núcleo urbano con protección ambiental individualizada son los que relacionan a continuación, identificadas con su dirección postal.
 - A-1. Vivienda en calle Arroyo, 18
 - A-2. Vivienda en calle Arroyo, 5
 - A-3. Vivienda en calle Carril, 47-49-51-53
 - A-4. Vivienda en calle Carril, 80
 - A-5. Vivienda en calle Parra, 1
4. Los elementos aislados protegidos, situados en el núcleo urbano, son los que se relacionan a continuación.
 - C-1. Hornacina en calle Molino, 2
 - C-2. Hornacina en calle Arroyo, 27
 - C-3. La Fuente, en la confluencia de las calles Arroyo, Tercia, Zurradero, Francisco Bonilla y Antonio Molina.

Artículo 155. Bienes catalogados en el resto del término

En el resto del término es objeto de protección el manantial de Ojo del Moral situado en las estribaciones de la Sierra de La Pandera, junto a la carretera a Valdepeñas de Jaén. Constituye un ámbito en el que, junto a su primitiva función de abastecimiento de agua al municipio, se ha añadido su atractivo como área recreativa y de esparcimiento.

Artículo 156. Régimen de usos

1. En los planos de "Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación" se especifica la ordenanza de aplicación a los bienes inmuebles protegidos y, por tanto, las condiciones de uso aplicables.

2. La utilización de los dos edificios con Protección Integral quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso en ellos deberá ser autorizado por la Consejería de Cultura.

Artículo 157. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en la Sección 3ª del Capítulo 1 del Título II para los tipos de obras, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos característicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta, o presentase originariamente, el edificio. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación o mantenimiento no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
- c) Las obras de consolidación o reparación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente, o presentase originariamente, el edificio.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada salvo los añadidos posteriores en planta baja.
- f) Las obras exteriores de reforma menor no podrán modificar la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 158. Protección de la parcela

1. En el nivel de protección integral la protección se extiende a la totalidad de la parcela.
2. No será posible efectuar segregaciones ni agregaciones de las parcelas.

Artículo 159. Tratamiento de las plantas bajas

1. En los edificios protegidos las obras en las plantas bajas se someterán a las siguientes determinaciones:
 - a) No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales y sólo se permitirá adosar a los mismos los elementos necesarios para la sujeción e instalación de toldos.
 - b) Cuando existan locales comerciales el plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará como mínimo veinte (20) centímetros y

- como máximo ciento cincuenta (150) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
- c) Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo 89 de las presentes Normas.
 - d) No podrán construirse nuevas marquesinas.
2. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones substanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.

Artículo 160. Obras permitidas en el nivel de protección integral

1. La protección integral implica que sólo serán permitidas las obras de conservación.
2. Ante proyectos de restauración y conservación, será necesario la creación de un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral de la edificación (incluyendo el análisis arqueológico de estructuras emergentes) para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, acordes con el máximo respeto a las estructuras y elementos originales de tales edificaciones, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo de estas edificaciones si se deben realizar obras que supongan movimientos o remoción de tierras.
3. También se admiten las obras de consolidación cuando sea necesario afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados con objeto de asegurar la estabilidad del edificio.
4. Siempre que se justifique en función de los usos a que se destine el edificio, cabrá autorizar obras de acondicionamiento con objeto de mejorar sus condiciones de habitabilidad, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.
5. Para la realización de cualquier obra se requerirá autorización previa del Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales.

Artículo 161. Obras permitidas en el nivel de protección estructural

La protección estructural determina el mantenimiento de todas las fachadas, espacios de acceso generales y la cubierta del edificio.

Artículo 162. Obras permitidas en el nivel de protección ambiental

1. Este grado de protección determina el mantenimiento de la fachada exterior y de los elementos de interés que la componen.

2. Se admiten con carácter general los tipos de obras en los edificios que se establecen en la Sección 3ª del Capítulo 1 del Título II de las presentes Normas. Previa autorización de la Consejería de Cultura podrán admitirse las obras de demolición y de sustitución, manteniendo la fachada exterior, o reproduciéndola cuando así lo aconsejen las condiciones constructivas de la edificación en función del alcance de las obras a ejecutar.
3. Cuando un edificio protegido con este nivel tenga una edificabilidad superior a la resultante de la ordenanza aplicable, sólo podrá mantenerse si se conserva la fachada y el resto de elementos de interés que contenga. En otro caso la edificabilidad materializable será la correspondiente a la ordenanza aplicable.

Artículo 163. Obligatoriedad de las obras

1. Las obras de conservación o mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres (3) meses y concluidas en el de un (1) año, contado desde la fecha de la notificación. En casos excepcionales y previo informe de los servicios técnicos municipales, este plazo podrá ser prorrogado en un (1) año más.
2. Las edificaciones protegidas no podrán ser demolidas, excepto en los casos de declaración previa de ruina y autorización, imposibilidad material de cumplir normativas sectoriales específicas sobre seguridad o higiene de las edificaciones o cuando su estado de conservación suponga un peligro para la seguridad de las personas o los bienes y siempre con la autorización de la Consejería de Cultura. Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio anteriormente existente.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 164. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos

1. Las actividades arqueológicas recogidas en este capítulo estarán sujetas a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 Reglamento de actividades arqueológicas.
2. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras muebles, inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades relacionales de estratificación y espaciales de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.
3. Se entiende por *excavación arqueológica extensiva* aquella en la que predomine la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
4. Se entiende por *sondeo arqueológico* la remoción de tierra en la que predomine la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento.
5. Se entiende por *control arqueológico de movimientos de tierras* el registro con metodología arqueológica de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos deben permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la recuperación de los elementos que se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.
6. Se entiende por *análisis arqueológico de estructuras emergentes* la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.
7. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Jaén como anexo al informe correspondiente.

8. Además de las intervenciones arqueológicas señaladas se contempla la *prospección arqueológica* entendiendo por tal la exploración superficial de un terreno mediante inspección directa o por métodos geofísicos realizada por técnico competente y de acuerdo con la metodología arqueológica adecuada con objeto de determinar la existencia de sitios arqueológicos y delimitar su ubicación.

Artículo 165. Protección de hallazgos arqueológicos casuales

1. La protección de hallazgos arqueológicos casuales, definidos en el artículo 78 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, Decreto 19/1995, de 7 de febrero, se ejercerá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en los artículos 79 a 84 del mencionado Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el centro o museo que designe la Consejería de Cultura.

TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 166. Definición y categorías

1. Constituyen el suelo urbanizable todos los terrenos que, conforme a la clasificación establecida por el presente Plan, y de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, garantizan el desarrollo de Los Villares a medio plazo.
2. El Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable
 - a) Suelo Urbanizable Sectorizado
 - b) Suelo Urbanizable Ordenado
 - c) Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 167. Condiciones de urbanización

La urbanización de los sectores de suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

Artículo 168. Conformidad de las compañías suministradoras

La documentación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización que desarrollen los Planes Parciales, o los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 169. Definición del suelo urbanizable sectorizado

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable más idóneos para absorber las demandas de suelo residencial. Los Planes Parciales del sector de suelo urbanizable sectorizado se presentará en el plazo máximo de un (1) años a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U.
2. El Plan General, en base al modelo de desarrollo urbano previsto para el municipio, sólo establece Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio.
3. La delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "S" seguido de un número ordinal correspondiente al ámbito.

Artículo 170. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado

1. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por un área de reparto de uso global residencial que incluye un solo sector en el núcleo de Los Villares, además de los sistemas generales adscritos a la misma.
2. El aprovechamiento medio del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie que abarcan todos los sectores incluidos y los sistemas generales adscritos a ellos.
3. El aprovechamiento objetivo total del **área de reparto residencial** se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes de uso: - tipología y sector:

SECTOR	COEFICIENTE
S-1 CERRAJÓN ESTE	1,00
USO	COEFICIENTE
VIVIENDA EN RÉGIMEN LIBRE	1,00
VIVIENDA EN RÉGIMEN PROTEGIDO	0,70

El aprovechamiento medio del área de reparto residencial es de cero con cuarenta y cinco mil quinientos noventa y nueve (0,45599) metros cuadrados construibles en vivienda libre por metro cuadrado de suelo.

Artículo 171. Contenido del Plan Parcial

El contenido y documentación exigibles al Plan Parcial se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 172. Memoria del Plan Parcial

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria
- f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables)
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos)
- i) Edificabilidad bruta
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable
- k) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
- l) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

Artículo 173. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial

El Plan Parcial expresará, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

Artículo 174. Estudio económico y financiero del Plan Parcial

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la

ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

Artículo 175. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, la Ordenanza Municipal de la Edificación y las presentes normas del Plan General.

Artículo 176. Alcance de las determinaciones particulares

1. En la siguiente ficha se establecen las condiciones específicas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado.
2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, siendo normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales. El aprovechamiento medio es un valor fijo, por lo que cualquier cambio justificado en la superficie recogida en la ficha tan sólo supondrá el reajuste de las edificabilidades y del aprovechamiento total del sector.
3. Las superficies de Sistema General son mínimas normativas de Plan.
4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se ceden al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio.
5. Para la aprobación de los Proyectos de Reparcelación será necesario justificar que se han abonado los costes imputados al sector como contribución a la ejecución de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad.

Artículo 177. Ficha del sector de suelo urbanizable sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR					S-1
DENOMINACIÓN	CERRAJÓN ESTE		CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		PLANO Nº	VI-2.2	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 3,6948	SIN S.G.:3,6948			
INICIATIVA	Privada		SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de un suelo clasificado en el planeamiento vigente. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda sur.				
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL				
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGIA Y USOS LUCRATIVOS (m² construidos)					
	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA RÉGIMEN LIBRE		TERCIARIO	TOTAL
VALOR DE CÁLCULO	5.400	13.068		0	18.468
MÍNIMA	5.400				10.800
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO RESIDENCIAL					0,40758
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR					16.848,00
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL SECTOR					13.553,23
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LOS VILLARES					1.684,80
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS SISTEMA GENERAL EXTERIOR					1.609,97
CONDICIONES DE DESARROLLO:					
- La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas.					
- El número estimado de viviendas será de 111 con una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea.					
- La valoración de su contribución a los costes de las nuevas infraestructuras generales de la ciudad, de acuerdo con lo señalado en el Programa de Actuación, es de 126.093 €. Este coste que se actualizará anualmente con el IPC deberá ser satisfecho por los propietarios de los terrenos del sector y, por los propietarios de terrenos clasificados como sistema general que hagan efectivo su aprovechamiento en este sector.					

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 178. Regulación de las áreas de suelo urbanizable ordenado

1. El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado dos sectores destinados a uso residencial para el que establece directamente la ordenación detallada. Se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "O" y a continuación el número de identificación del sector.
2. La regulación del área de Suelo Urbanizable Ordenado se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha en la que se recoge el cuadro de características con las determinaciones básicas de la ordenación.

Artículo 179. Fichas de las áreas de suelo urbanizable ordenado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR SAUR 4		O-4
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29-3-2007	
ESTADO DE EJECUCIÓN	Pendiente de la aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Obras no comenzadas	
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS:		
SUPERFICIES SEGÚN PLAN PARCIAL (m ²):	SUPERFICIE DEL SECTOR	93.350,55
	SUELO NETO EDIFICABLE (Unifamiliar Aislada, grado 4º)	65.998,48
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (cesión al Ayuntamiento)	745,00
	COMERCIAL	1.434,30
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	10.747,95
	VIARIO	14.424,82
EDIFICABILIDAD (m ²) :	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	143
	LUCRATIVA RESIDENCIAL	36.299,16
	LUCRATIVO COMERCIAL	
NORMATIVA	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del PGOU para la ordenanza Unifamiliar Aislada. Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del PGOU, con el número de viviendas por manzanas determinadas en el Plan Parcial. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m ² y frente: 12,5 metros.	
DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS:		
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: 90%		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO: 10%		

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR SAUR 2-A		O-2A
ANTECEDENTES:	PLAN PARCIAL, aprobado inicialmente el 10-1-2007	
ESTADO DE EJECUCIÓN	Pendiente de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Obras no comenzadas.	
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS:		
SUPERFICIES SEGÚN PLAN PARCIAL (m²):	SUPERFICIE DEL SECTOR	64.998,00
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Aislada, grado 4º	31.987,00
	SUELO NETO EDIFICABLE Unifamiliar Adosada	1.148,00
	SUELO NETO EDIFICABLE Manzana Cerrada	5.840,00
	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (cesión al Ayuntamiento)	2.001,00
	COMERCIAL	1.718,00
	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	7.440,00
	VIARIO	14.865,00
EDIFICABILIDAD (m²) :	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	205
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Aislada	17.592,85
	LUCRATIVA RESIDENCIAL Unifamiliar Adosada	1.722,00
	LUCRATIVA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	11.467,05
NORMATIVA	LUCRATIVO COMERCIAL	1.718,1
	Las condiciones de uso son las determinadas en las Normas Urbanísticas del PGOU según ordenanzas de aplicación. Las condiciones de edificación son las determinadas en las Normas Urbanísticas del PGOU. A los efectos de parcelaciones las condiciones de la parcela mínima se ajustan a lo siguiente: superficie de parcela: 300 m² y frente: 12,5 metros.	
DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS:		
APROVECHAMIENTO APROPIABLE POR LOS PROPIETARIOS: 90%		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO: 10%		

CAPÍTULO 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 180. Régimen urbanístico

1. En tanto no se aprueben Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.
2. Aprobado un Plan de Sectorización se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en el mismo.

Artículo 181. Desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Los Villares podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística aplicable, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el presente capítulo.
3. En función del grado de desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento de Los Villares podrá precisar los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.
4. Los Planes de Sectorización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 182. Ámbito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código "NS" seguido del número de identificación a cada Ámbito.
2. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:
 - a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

- b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.
- 4. La edificabilidad lucrativa máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos lucrativos permitidos en cada área, sin incluir las dotaciones públicas. Su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos, que deberán señalar los respectivos Planes de Sectorización. La diferencia entre la edificabilidad máxima total de cada área y la edificabilidad lucrativa que se materialice solo podrá destinarse a dotaciones públicas.
- 5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales.
- 6. Cuando el Plan de Sectorización afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

Artículo 183. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA				NS-1
DENOMINACIÓN	VEGA EL PLANTÍO	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANO N°	VI-2.1	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 28,478	INICIATIVA	Privada	
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de una oferta de suelo residencial en una zona de topografía adecuada en el borde norte del núcleo urbano de Los Villares - Recuperar e integrar el río Eliche en la ciudad, con nuevas dotaciones de zonas verdes y equipamientos en sus márgenes.			
CARACTERÍSTICAS				
USOS GLOBALES PERMITIDOS:		Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios, y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:		Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		79.440 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA				
El número de viviendas estimadas es de 570 con una densidad de 20 viviendas por hectárea. La zona verde representará el 20% de la superficie del sector y se localizará a lo largo del río Eliche El equipamiento se agrupará preferentemente en una única zona, colindando con la zona verde La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas. La red interior de saneamiento será separativa. Deberá resolver a su costa las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y deberá contribuir a la eiecución de la infraestructura eléctrica de ampliación prevista en el P.G.O.U.				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA				NS-2
DENOMINACIÓN	EL TERRERO	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANO N°	VI-2.1/2	
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 10,353	INICIATIVA	Privada	
OBJETIVOS:	- Rematar el borde oeste de la ciudad con un suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento de Los Villares			
CARACTERISTICAS				
USOS GLOBALES PERMITIDOS:		Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios, y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:		Industrial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		28.830 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA				
El número de viviendas estimadas es de 207 con una densidad de 20 viviendas por hectárea.				
La zona verde y el equipamiento se localizarán preferentemente en una única zona.				
La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+1) plantas.				
La red interior de saneamiento será separativa.				
Deberá resolver a su costa las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y deberá contribuir a la ejecución de la infraestructura eléctrica de ampliación prevista en el P.G.O.U.				

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA			NS-3
DENOMINACIÓN	AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANO Nº	VI-2.2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 5,1239	INICIATIVA	Pública
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de una oferta de suelo industrial en una zona de topografía adecuada y próxima al núcleo urbano de Los Villares		
CARACTERÍSTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Industrial , Terciario, Equipamiento y Servicios, y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	39.213 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+1) plantas.			
La red interior de saneamiento será separativa.			
Deberá resolver a su costa las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y deberá contribuir a la ejecución de la infraestructura eléctrica de ampliación prevista en el P.G.O.U.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA			NS-4
DENOMINACIÓN	CERRAJÓN OESTE	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANO Nº	VI-2.2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 10,353	INICIATIVA	Privada
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de un suelo clasificado en el planeamiento vigente. - Ejecutar un tramo de la vía de ronda		
CARACTERISTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Residencial, Terciario, Equipamiento y Servicios, y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	El uso industrial sólo se admitirá en el borde oeste.		
EDIFICABILIDD MÁXIMA:	15.540 m ² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
El número de viviendas estimadas es de 112 con una densidad de 20 viviendas por hectárea			
La zona verde y el equipamiento se localizarán en una única zona.			
La altura máxima de la edificación se fija en tres (B+2) plantas.			
Deberá resolver a su costa las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y deberá contribuir a la ejecución de la infraestructura eléctrica de ampliación prevista en el P.G.O.U.			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA			NS-5
DENOMINACIÓN	POLÍGONO AGRÍCOLA	CLASE DE SUELO	Urbanizable No Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan de Sectorización / Plan Parcial	PLANO N°	VI-2.2
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 4,1505	INICIATIVA	Pública
OBJETIVOS:	- Posibilitar el desarrollo de un Polígono Agrícola para almacenar productos, maquinarias, utensilios agrarios, evitando así la proliferación de casetas en el suelo rústico.		
CARACTERISTICAS			
USOS GLOBALES PERMITIDOS:	Agrícola, Equipamiento y Servicios, y Espacios Libres Públicos		
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:	Residencial e Industrial		
EDIFICABILIDD MÁXIMA:	29.053 m² de usos lucrativos		
INSTRUCCIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA			
La altura máxima de la edificación se fija en dos (B+1 plantas.			
Deberá resolver a su costa las conexiones con los sistemas generales de infraestructura y deberá contribuir a la eiecución de la infraestructura eléctrica de ampliación prevista en el P.G.O.U.			

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA EL SUELO URBANIZABLE

En tanto no exista Reglamento que desarrolle la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía las reservas para dotaciones en suelo urbanizable se ajustarán a los estándares mínimos que determina su artículo 17.1.2º, salvo que de la aplicación del Reglamento de Planeamiento de la ley estatal se infiera una dotación mayor.

TITULO VII: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 184. División y delimitación del Suelo no Urbanizable

1. El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:
 - a) SNU-CS: Suelo No Urbanizable de especial protección por estar incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Complejos Serranos de interés ambiental. Asimismo incluye determinados hábitas naturales de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
 - b) SNU-FR: Suelo No Urbanizable de especial protección por estar incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Áreas Forestales de interés Recreativo. Asimismo incluye determinados hábitas naturales de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
 - c) SNU-PE: Suelo No Urbanizable de especial protección por estar incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén como Paraje natural Excepcional.
 - d) SNU-IN: Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural. Se incluyen en esta categoría zonas limítrofes con áreas pertenecientes al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén y que presentan un indudable interés paisajístico y botánico.
 - e) SNU-R: Suelo No Urbanizable de carácter rural

Las distintas categorías del Suelo No Urbanizable quedan delimitadas en la serie de planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales" a escala 1:10.000.

Artículo 185. Nuevos asentamientos

A los efectos de lo dispuesto en el punto 6.a) del artículo 52 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se considera que se induce a la formación de un nuevo asentamiento cuando la edificación que se pretenda se sitúe a menos de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Artículo 186. Edificaciones existentes

1. Las actividades industriales, incluidas las de servicio al tráfico de las carreteras, hospedaje y bares o restaurantes debidamente autorizadas y aquellas para las que se den las circunstancias contenidas en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística, o para las que se hayan superado los plazos señalados en el artículo 185.1 de la LOUA y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
 - a) Respecto a las citadas actividades, aquellas que conforme al artículo 45.1 del P.G.O.U resulten con usos existentes prohibidos, les será de aplicación el contenido del apartado tercero de la Disposición Adicional Primera de

la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya, y solo podrán ser objeto de obras de conservación o mantenimiento, consolidación o reparación y reforma menor.

- b) Respecto a las que resulten como usos existentes compatibles, también conforme al artículo 45.1 del P.G.O.U., en aplicación del contenido del apartado segundo de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o norma que la sustituya y de la modulación que expresa el artículo 34.b) del citado texto legal, podrán ser objeto de cualquiera de las obras recogidas en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas como "*obras en los edificios*", así como circunstanciales obras de ampliación, debidamente justificadas, en cualquier caso de acuerdo con el Proyecto de Actuación que se tramite.
- 2. Las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable, para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística recogido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U. resulten disconformes con sus determinaciones, quedarán en situación legal de fuera de ordenación y solo podrán ser objeto de obras de mera reparación y conservación y excepcionalmente de obras parciales y circunstanciales de consolidación.
 - 3. A los efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
 - a) que exista constancia, mediante documento público (notarial, registral, catastral, etc.) anterior a la fecha de aprobación del presente P.G.O.U, de la existencia de la edificación que se pretende reconstruir.
 - b) que existan elementos estructurales suficientes para acreditar las características de la edificación que se pretende reconstruir, específicamente debe existir la cimentación que permita acotar las dimensiones en planta y los muros exteriores deben tener una altura mínima de dos (2) metros.
 - 4. Cuando se solicite licencia para cualquier actuación en terrenos dentro de la Red Natura 2000 que se corresponde con las categorías de suelo especialmente protegido SNU-PE, SNU-CS y SNU-FR, así como en las zonas forestales será obligatoria la obtención de Informe previo y vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 187. Clases de usos

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) *Usos característicos*. Son aquellos que, previa licencia municipal en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo: los relacionados con la producción agropecuaria y la defensa y mantenimiento del medio natural.
- b) *Usos compatibles*. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) *Usos prohibidos*. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Al final de este título se recoge una tabla resumen del régimen de usos

SECCIÓN 1ª: DEFINICIONES Y CONCEPTOS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. CLAVES

Artículo 188. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos

1. *Talas y labores de conservación*. **A1**. Se entiende por tales las actuaciones previstas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.
2. *Tala de transformación*. **A2**. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera. Requiere autorización sectorial de la Consejería de Medio Ambiente.
3. *Cercas o vallados*. **A3**. Se entienden por tales todos aquellos cerramientos que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. En los términos del artículo 22.2 de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
4. *Desmontes, aterramientos, rellenos*. **A4**. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características morfológicas.
5. *Captaciones de agua*. **A5**. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de

las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. *Construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación. A6.* (Casetas agrarias) Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, o almacenes de material y maquinaria, cuadras y similares vinculadas a la actividad agropecuaria de la finca.
7. *Naves agrarias, almacenes y similares A7.* (Naves agrarias) Se incluyen aquí las naves agrarias e instalaciones para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos para su explotación comercial; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. *Invernaderos. A8.* Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
9. *Establos, granjas avícolas, ganaderas y similares. A9.* Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, a la transformación de productos agrarios y forestales, vinculados o no a la finca sobre la que se ubican
10. *Piscifactorías. A10.* Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.
11. *Infraestructuras de servicio a la explotación. A11.* Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.
12. *Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación. A12.* Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) que se desarrollen en una determinada explotación.

Artículo 189. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros

1. *Extracción de arenas o áridos. M1.* Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
2. *Salinas. M2.* Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.
3. *Extracciones mineras a cielo abierto. M3.* Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales

cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 metros o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

4. *Extracciones mineras subterráneas. M4.* Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
5. *Instalaciones anejas a la explotación. M5.* Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
6. *Infraestructuras de servicio. M6.* Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.
7. *Vertidos de residuos mineros. M7.* Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 190. Instalaciones y edificaciones industriales

1. *Almacenes de productos no primarios. I1.* Comprende los terrenos y construcciones donde almacenar productos diversos destinados a abastecer las actividades agropecuarias.
2. *Industrias incompatibles en el medio urbano. I2.* Se incluyen todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.
3. *Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3.* Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. *Infraestructura de servicios. I4.* Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. *Vertidos de residuos industriales. I5.* Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 191. Actuaciones de carácter turístico-recreativo

1. *Adecuaciones naturalistas. T1.* Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como señalización, senderos y recorridos peatonales, etc..
2. *Adecuaciones recreativas. T2.* Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura,

- casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen las construcciones o instalaciones de carácter permanente.
3. *Parque rural. T3.* Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento y recreo al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
 4. *Instalaciones deportivas en el medio rural. T4.* Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
 5. *Parque de atracciones. T5.* Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.
 6. *Acampada temporal. T6.* Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
 7. *Campamento de turismo. T7.* Los establecimientos regulados en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.
 8. *Instalaciones de restauración. T8.* En general establecimientos o casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, *pubs* o similares.
 9. *Establecimientos hoteleros rurales. T9.* Los definidos en el artículo 34 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero de establecimientos hoteleros de Andalucía. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.
 10. *Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. T10.* Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 192. Construcciones y edificaciones públicas singulares

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. A título no limitativo se incluyen dentro de esta categoría las edificaciones vinculadas a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural. Se distinguen, a efectos de su autorización, las edificaciones de titularidad pública (**P1**) de las que sean de titularidad privada (**P2**).

Artículo 193. Actuaciones de carácter infraestructural

1. *Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. C1.* De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.
2. *Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. C2.* De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
3. *Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. C3.* Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas vinculadas al proyecto de construcción.
4. *Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. C4.* Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.
5. *Instalación o construcción de infraestructura energética. C5.* Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, los generadores eólicos, los captadores de energía solar y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
6. *Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. C6.* Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.
7. *Obras de protección hidrológica. C7.* Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a riesgos hidrológicos (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.
8. *Helipuertos y aeródromos. C8.* Pistas con instalaciones y construcciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y aeronaves ligeras.

9. *Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.* **C9.** Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agropecuarios activos, tóxicos o vaporizables.

Artículo 194. Construcciones residenciales aisladas

1. *Vivienda familiar vinculada a la actividad agropecuaria o similar.* **V1.** Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. *Vivienda vinculada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.* **V2.** Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
3. *Vivienda vinculada a la guardería de instalaciones en el medio rural.* **V3.** Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

Artículo 195. Otras instalaciones

1. *Soportes de publicidad exterior.* **S1.** Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. *Imágenes y símbolos.* **S2.** Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO

Artículo 196. Edificaciones permitidas

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría concreta, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) Las explotaciones agropecuarias o similares.
 - b) La conservación del medio natural
 - c) Las actividades extractivas.

- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
- 2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA, podrán edificarse construcciones o instalaciones para:
 - a) Las actividades turísticas y recreativas no residenciales, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.
 - b) La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.
 - c) La vivienda familiar vinculada a las actividades expresadas en el punto 1 de este artículo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, condición que se hará constar mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

- 3 Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
- 4. El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc. de cualquier tipo.
- 5. A los efectos de lo establecido en esta Sección, también se entenderá como edificación la implantación de construcciones prefabricadas.

Artículo 197. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria

Podrán instalarse en cualquier parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones: y las que específicamente se establecen para categoría de suelo no urbanizable:

- 1. *Obras o instalaciones anejas a la explotación. A6* (Casetas agrarias):
 - a) Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.
 - b) Su superficie no superará el uno (1%) por ciento de la superficie de la parcela y en todo caso no será superior a cincuenta (50) metros cuadrados.

- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 metros) y la altura máxima de cuatro (4) metros.
 - d) Se justificará de forma fehaciente la vinculación de la edificación proyectada a la explotación de los recursos primarios de la finca, tanto en su superficie como en su tipología e instalaciones.
2. *Naves agrarias, almacenes y similares. A7* (Naves agrarias):
- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de la finca, caminos y carreteras.
 - b) Su superficie no superará el 1% de la superficie de la parcela.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro (4) metros y la altura máxima de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m).
3. *Invernaderos o protección de los cultivos. A8:*
- a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y dos (2) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela
 - c) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
 - d) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
4. *Establos, granjas y criaderos de animales A9:*
- a) En ningún caso la ocupación superará el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
 - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales se destinen a la producción comercial de animales o sus productos o tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación al suelo urbano o urbanizable no será inferior a los quinientos (500) metros y doscientos cincuenta (250) metros de cualquier vivienda situada en otra parcela de suelo no urbanizable.
 - c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cincuenta (4,5) metros y la máxima total de cinco con cincuenta (5,5) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 198. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas

1. Les serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 206 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado.

Artículo 199. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras

1. No se podrá implantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados. En el caso de las infraestructuras relacionadas en el artículo 209.4 la parcela podrá ser inferior siempre que se justifiquen sus dimensiones en función de las necesidades concretas de la instalación.
2. Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12) metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 200. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos, así como aquellas instalaciones fijas permitidas por la legislación sectorial aplicable, se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la parcela no será superior al setenta y cinco por ciento (75%).

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero uno (0,01) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

Artículo 201. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de hostelería

1. La actividad funcionará con un único contrato de suministro. No se permitirá la división horizontal del inmueble ni la enajenación o el arrendamiento de parte del mismo en ningún régimen jurídico.
2. Se prohíben las tipologías propias de la vivienda familiar o que los módulos puedan ser objeto de inscripción registral independiente.
3. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la parcela.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero tres (0,03) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela. Al menos el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida se destinará a espacios comunes. Al menos el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela no podrá ser objeto de actuaciones de urbanización o edificación.
5. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 202. Condiciones de la edificación destinada a los establecimientos de restauración

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta mil (30.000) metros cuadrados. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
2. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de cero con cero uno (0,01) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela y en ningún caso la ocupación superará el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela. Al menos el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela no podrá ser objeto de actuaciones de urbanización o edificación.
3. La altura máxima de coronación de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo los áticos y semisótanos.

4. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
5. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

Artículo 203. Condiciones de la edificación destinada a vivienda familiar vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios y similares

1. No se permite su implantación en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Paraje Natural Excepcional PE. En el resto de las categorías se permiten con las condiciones de parcela establecidas en los correspondientes artículos.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.
3. La superficie edificada de la vivienda no superará los ciento cuarenta (140) metros cuadrados, incluidos anejos y en su caso semisótano y espacio abuhardillado.
4. La altura máxima de cornisa de la edificación será de cuatro con cincuenta (4,5) metros que se desarrollarán con un máximo de una (1) planta medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. El cuerpo edificado se englobará en el volumen teórico formado por la rasante natural del terreno y un plano paralelo a éste trazado a cuatro con cincuenta (4,5) metros.
5. Cumplirán las condiciones generales señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación para las viviendas con destino urbano.
6. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.
7. Para su autorización, el promotor del proyecto de actuación deberá acreditar que:
 - a) la explotación a la que se vincula reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
 - b) el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud
 - c) en la última declaración de la renta presentada mas del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación a la que se vincula
 - d) no induce a la formación de nuevos asentamientos.
8. Contarán con un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la no contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 204. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable donde este uso es autorizado:
 - a) Las que, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de tres (3) hectáreas para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán quince (15) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso cien (100) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o no urbanizable de hábitat rural diseminado.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cincuenta (50) metros cuadrados que se construyan.
8. Cuando las actividades que se desarrollen generen residuos de carácter industrial será de aplicación la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Artículo 205. Condiciones estéticas

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 206. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por constituir Complejos Serranos de interés ambiental. SNU-CS

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los valores naturales, el mantenimiento de un paisaje singular y el aprovechamiento racional de estos recursos, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de conservación, clave A1 y los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3,
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:
 - Las casetas agrarias, clave A6, en parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados, las naves agrarias, clave A7 y los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de cien mil (100.000) m².
 - Las estabulaciones de ganado, clave A9, piscifactorías, clave A10 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12.
 - c) Las construcciones y edificaciones de titularidad pública clave P1.
 - d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2,
 - e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 siguiente.
 - f) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios o a la guardería de complejos en el medio rural, claves V1 y V3, en parcela de, como mínimo, diez (10) hectáreas.
 - g) Las piscifactorías, clave A10, con el preceptivo Proyecto de Actuación,
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:
 - a) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2, salvo informe favorable del organismo competente
 - b) Los desmontes aterrazamientos y rellenos, clave A4, y los invernaderos, clave A8.
 - c) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6.
 - d) Las construcciones y edificaciones industriales, claves I1 a I4.
 - e) Los parques rurales, clave T3, las instalaciones deportivas en medio rural T4, los parques de atracciones, clave T5, y la acampada temporal, clave T6.

- f) Los campamentos de turismo, clave T7 y las instalaciones de restauración, clave T8.
 - g) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10.
 - h) Las nuevas instalaciones al servicio de las carreteras y las vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones, claves C3 y C4.
 - i) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
 - j) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, claves M7, I5, y C9.
 - k) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
 - l) Las construcciones y edificaciones públicas singulares de titularidad privada, clave P2.
 - m) La vivienda vinculada a la obra pública, clave V2.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable sólo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a diez (10) hectáreas.

Artículo 207. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por constituir áreas Forestales de interés Recreativo. SNU-FR

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, ganadera y cinegética.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos con las condiciones siguientes:
 - Los establos, granjas y similares, clave A9, en parcela mínima de 50.000 m².
 - Las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, clave A4, piscifactorías, clave A10 y vertederos de residuos orgánicos, clave A12, cumplirán las medidas previstas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - b) La tala de árboles que implique transformación de uso, clave A2, con informe favorable del organismo competente
 - c) Los almacenes de productos asociados a las actividades agrarias o similares, clave I1.
 - d) Las industrias incompatibles en medio urbano, clave I2, y las instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, clave I3. Deberán tramitarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.

- e) Las instalaciones deportivas en medio rural, clave T4, y los campamentos de turismo, clave T7, mediante Proyecto de Actuación.
 - f) Las instalaciones de restauración, clave T8, necesitarán para su autorización tramitarse como actuación de Interés Público.
 - g) Los establecimientos hoteleros rurales, clave T9, en parcela mínima de cien mil (100.000) metros cuadrados, y los usos turísticos en edificaciones legales existentes, clave T10, en ambos casos mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.
 - h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, claves P1 y P2, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.
 - i) Las nuevas actuaciones vinculadas a los sistemas de telecomunicaciones o infraestructuras energéticas, claves C4 y C5, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación en su caso.
 - j) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3.
 - k) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la explotación de recursos agrarios y la guardería de complejos situados en medio rural, claves V1 y V3, en parcela de, como mínimo, cinco (5) hectáreas.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe:
- a) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6.
 - b) Las infraestructuras de servicios industriales, clave I4.
 - c) Los parques de atracciones, clave T5.
 - d) Los aeródromos y helipuertos, clave C8.
 - e) El vertido de residuos y la instalación de vertederos, así como sus instalaciones anejas, claves M7, I5, y C9.
 - f) Las actividades extractivas y mineras, claves M1 a M6.
 - g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes, claves S1 y S2.
 - h) Las viviendas familiares aisladas vinculadas a la obra pública, clave V2
4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a cinco (5) hectáreas.

Artículo 208. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por constituir un Paraje natural Excepcional (SNU-PE)

1. El uso característico de este suelo es el de la conservación de los excepcionales valores naturales que presenta y el mantenimiento de un paisaje singular.

2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - h) La tala de árboles debidamente autorizada por el organismo competente, claves A1 y A2,
 - i) Los cercados o vallados de carácter cinegético, clave A3,
 - j) Las captaciones de agua, clave A5, las instalaciones o construcciones del sistema de general de abastecimiento de agua C6 y las obras de protección hidrológica C7, con autorización del organismo de cuenca,
 - k) Las piscifactorías, clave A10, con el preceptivo Proyecto de Actuación,
 - l) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, claves T1 y T2,
 - f) Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, clave C1.
3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben todos los usos no mencionados.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a tres (3) hectáreas.

Artículo 209. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de especial protección por Interés Natural (SNU-IN)

1. El uso característico de este suelo es el agropecuario con las restricciones propias de su localización limítrofe con espacios de interés natural.
2. Se consideran usos compatibles los siguientes:
 - a) Los establos, granjas agrícolas y similares, clave A9, las piscifactorías, clave A10, las infraestructuras anejas a la explotación, clave A11 y los vertederos de residuos orgánicos, clave A12, podrán ser objeto del procedimiento de prevención ambiental si por su entidad están incluidos dentro de alguno de los Anexos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - b) Las extracciones mineras subterráneas y sus instalaciones anejas, claves M4 y M5 y las infraestructuras de servicio, clave M6 serán objeto del procedimiento de prevención ambiental y se tramitarán de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 7/2002.
 - c) Las instalaciones deportivas en el medio rural, calve T4, los parques de atracciones, clave T5, los campamentos de turismo, clave T7 y las instalaciones hoteleras y de restauración, claves T8, T9 y T10, mediante el correspondiente Proyecto de Actuación.
 - d) La vivienda familiar aislada solo se permite si está vinculada a los usos agropecuarios o a la guardería de complejos en el medio rural, en parcela mínima de cinco (5) hectáreas.

3. En esta categoría de suelo no urbanizable se prohíben los siguientes usos:
 - a) Los vertederos de residuos mineros, clave M7, industriales, clave I5 y los de residuos sólidos e instalaciones anejas, clave C9
 - b) La ubicación de helipuertos y aeródromos C8
 - c) Las extracciones de arenas o áridos, clave M1 y en general las extracciones mineras a cielo abierto, clave M3
 - d) Soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos, claves S1 y S2
4. En esta categoría de suelo no urbanizable solo se autorizan segregaciones de fincas rústicas de las que resulten parcelas con superficie superior a cinco (5) hectáreas.

Artículo 210. Régimen del Suelo No Urbanizable de carácter rural (SNU-R)

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria.
2. Se consideran usos compatibles, además de los relacionados con la actividad agropecuaria, todos aquellos previstos en estas Normas, cuya implantación puede hacerse en este tipo de suelo de acuerdo con la regulación y condiciones que se establecen en Capítulo 2 del presente Título. Además, determinados usos deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Tal es el caso de la instalación de vertederos de residuos e instalaciones anejas u otros usos incluidos en el Anejo I de la citada Ley.
3. La vivienda familiar aislada solo se permite si está vinculada a los usos agropecuarios en parcela mínima de tres (3) hectáreas.

Artículo 211. Tabla resumen de la regulación de actividades y construcciones en el Suelo No Urbanizable

Categoría de suelo no urbanizable	CS	FR	PE	IN	R
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos					
Tala de conservación. A1					
Tala de transformación. A2					
Cercas o vallados de carácter cinegético. A3					
Desmontes, aterramientos, rellenos. A4	NO	P.A.	NO		
Captaciones de agua. A5					
Obras o instalaciones anejas a la explotación. A6 (casetas agrarias)	Cond. 5 Ha		NO		
Naves agrarias, almacenes y similares A7	Cond.10 Ha		NO		
Invernaderos. A8	NO		NO		
Establos, granjas avícolas y similares. A9	Cond. 10 Ha	Cond. 5 Ha	NO	P.A.	
Piscifactorías. A10	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.	P.A.
Infraestructuras de servicio a la explotación. A11					
Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación. A12		P.A.	NO		
Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros					
Extracción de arenas o áridos. M1	NO	NO	NO	NO	
Salinas. M2 .	NO	NO	NO		
Extracciones mineras a cielo abierto. M3.	NO	NO	NO	NO	
Extracciones mineras subterráneas. M4.	NO	NO	NO		
Instalaciones anejas a la explotación. M5.	NO	NO	NO		
Infraestructuras de servicio. M6.	NO	NO	NO		
Vertidos de residuos mineros. M7.	NO	NO	NO	NO	
Construcciones y edificaciones industriales					
Almacenes de productos no primarios. I1	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Industrias incompatibles en el medio urbano. I2	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. I3	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Infraestructura de servicios. I4	NO	NO	NO	P.A.	P.A.
Vertidos de residuos industriales. I5	NO	NO	NO	NO	P.A.

NO: Uso NO permitido en esta clase de suelo.

PA: Será necesario la redacción de un Proyecto de Actuación o Plan Especial en los términos que fija la L.O.U.A.

Cond.: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado. Necesitan Proyecto de Actuación

Categoría de suelo no urbanizable	CS	FR	PE	IN	R
Actuaciones de carácter turístico-recreativo					
Adecuaciones naturalistas. T1					
Adecuaciones recreativas. T2					
Parques rurales. T3	NO		NO		
Instalaciones deportivas en el medio rural. T4	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Parques de atracciones. T5	NO	NO	NO	P.A.	P.A.
Acampada temporal. T6	NO		NO		
Campamento de turismo. T7	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones de restauración. T8	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Establecimientos hoteleros rurales. T9	NO	Cond 10Ha	NO	P.A.	P.A.
Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. T10	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Construcciones y edificaciones públicas singulares					
de titularidad pública P1	P.A.	P.A.	NO	P.A.	P.A.
de titularidad privada. P2	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Actuaciones de carácter infraestructural					
Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. C1					
Instalaciones o construcciones para el mantenimiento de la obra pública. C2	P.A.	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. C3	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicación. C4	NO	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalación o construcción de infraestructura energética. C5	P.A.	P.A.	NO	P.A.	P.A.
Instalaciones o construcciones del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. C6					
Obras de protección hidrológica. C7					
Helipuertos y aeródromos. C8	NO	NO	NO	NO	P.A.
Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. C9	NO	NO	NO	NO	P.A.
Construcciones residenciales aisladas					
Vivienda familiar vinculada a la explotación de recursos primarios. V1	Cond.10 Ha	Cond.5 Ha	NO	Cond.5 Ha	Cond.3 Ha
Vivienda vinculada a la obra pública o infraestructura territorial. V2.	NO	NO	NO	NO	Cond.3 Ha
Vivienda guardería de complejos en el medio rural. V3	Cond.10 Ha	Cond.5 Ha	NO	Cond.5 Ha	Cond.3 Ha
Otras instalaciones					
Soportes de publicidad exterior. S1	NO	NO	NO	NO	P.A.
Imágenes y símbolos. S2	NO	NO	NO	NO	P.A.

NO: Uso NO permitido en esta clase de suelo.

PA: Será necesario la redacción de un Proyecto de Actuación o Plan Especial en los términos que fija la L.O.U.A.

Cond.: Las edificaciones permitidas están condicionadas al tamaño mínimo de parcela expresado. Necesitan Proyecto de Actuación

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA SUELO NO URBANIZABLE

En el caso de los expedientes de construcciones en suelo no urbanizable que se relacionan a continuación, cuya tramitación se ha iniciado con anterioridad a la aprobación inicial del P.G.O.U de Los Villares, será de aplicación la normativa de las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 7 de septiembre de 2000 y sus modificaciones posteriores.

SOLICITANTE	CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN
MORUJA S.L.	Reforma y ampliación de casería a Hotel Rural	Paraje Río Frío (Casería Nueva)
S.C.A. SIERRA DE LA PANDERA	Instalación de planta Depuradora de Aguas Residuales y Perfeccionamiento de Almazara	Paraje Las Torrenteras
Antonio García Liébana y Emilio de la Casa Martínez	Casa – Molino “Molino Las Brujas”	Paraje Los Molinos