



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 9 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-069/07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión-Adaptación del PGOU de Chilluévar (Jaén).

114

Número formado por dos fascículos

Lunes, 23 de julio de 2007

Año XXIX

Número 144 (2 de 2)

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



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

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2007, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente 10-069/07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión-Adaptación del PGOU de Chilluévar (Jaén).

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

- Resolución de 9 de enero de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-069/07, por el que se aprueba definitivamente el expediente de Revisión-Adaptación del PGOU de Chilluévar (Jaén).

- Resolución de 12 de marzo de 2007 del Delegado Provincial y Vicepresidente 2.º de la CPOTU de Jaén, sobre el cumplimiento por parte del excmo. Ayuntamiento de Chilluévar del contenido de la Resolución de 9 de enero de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén (Anexo I).

- Normas urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

RESOLUCIÓN DE 9 DE ENERO DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-069/07, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL EXPEDIENTE DE REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE CHILLUÉVAR (JAÉN)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, legalmente constituida en sesión ordinaria de fecha 9 de enero de 2007, examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2. B. a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13. 2. a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento vigente para el término municipal de Chilluévar está constituido por la Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 23.12.85, sobre la que se efectuó posteriormente una modificación cuyas actuaciones más importantes consistían en la incorporación de los terrenos comprendidos en las áreas consolidadas por la edificación y se incluyen los terrenos necesarios para la ejecución de viviendas de Promoción Pública. Además se contempla la Protección Especial del Suelo no Urbanizable del término municipal que afecta al Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

Segundo. Que el Ayuntamiento Pleno de Chilluévar, con la mayoría legal de miembros, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente en sesión celebrada el 18.5.2002, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Tercero. Que durante el plazo de información pública, sin haberse formulado alegaciones el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 1.7.2004.

Cuarto. Como consecuencia de los cambios que debieron operarse en el documento técnico para adaptarlo a la normativa vigente, fue aprobado provisionalmente, por segunda vez, en sesión plenaria de 18.12.2006, tras el preceptivo período de información pública, en el cual no se interpusieron alegaciones, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. Los objetivos y criterios de ordenación son:

- a) Fijar áreas para el futuro crecimiento urbano de dimensiones razonables y con gestión viable.
- b) Establecer los ámbitos y elementos que requieran una normativa de protección.
- c) Establecer la ordenación que complete la estructura del núcleo, aportando una solución concreta de ordenación de gestión en las áreas que lo precisen.
- d) Prever y señalar el suelo y elementos necesarios para la ubicación de dotaciones.
- e) Establecer mecanismos de gestión adecuados para que en las áreas de nuevo desarrollo los costes de urbanización recaigan sobre los promotores de ese suelo y no sobre el Ayuntamiento. Así mismo, el planeamiento establece los espacios libres públicos que se han de ceder en estas áreas y califica el suelo necesario para dotarlas de equipamientos y servicios.
- f) Servirse de los elementos existentes, tanto naturales como creados por el hombre, para establecer los criterios de ordenación que posibiliten una ordenación fluida e inteligible, que en su desarrollo sea asumida por sus habitantes ya como idea.
- g) Definir unas ordenanzas claras, detalladas y precisas.
- h) Reorganizar las infraestructuras urbanas con criterios de mínimos costes y sencilla racionalidad.

Segundo. En cuanto al contenido sustantivo de la propuesta cabe apreciar que se opta por un modelo de ordenación que integre los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada localizándose en el entorno del núcleo. Se propone la ordenación del municipio creando zonas para el futuro crecimiento en Suelo Urbano No Consolidado con un desarrollo que sea viable. La población aproximada es de 1.811 habitantes y el suelo urbano ocupa una superficie total entre los núcleos de Chilluévar y los Almansas de 54 Ha (46,4 Ha en Chilluévar y 7,6 Ha en Los Almansas).

En el Suelo Urbano se crean las siguientes ordenanzas: Casco Residencial, Residencial de Expansión, Residencial Aislada, Rotacional, Industrial y Terciario.

En el Suelo Urbano No Consolidado se proponen 4 unidades de ejecución todas de uso residencial.

- UE-1: Superficie: 3.084,00 m². Ordenanza de aplicación: Residencial extensiva. REX.

- UE-2: Superficie: 1.984,00 m². Ordenanza de aplicación: Residencial extensiva. REX.

- UE-3: Superficie: 16.848,00 m². Ordenanza de aplicación: Residencial aislada. RA.

- UE-4: Superficie: 4.862,00 m². Ordenanza de aplicación: Residencial extensiva. REX.

La comparación del suelo residencial en la ordenación vigente y en la ordenación propuesta es la siguiente:

Uso residencial	Suelo urbano (m ²)		Total (m ²)
	Directo	UE	
Ordenación vigente	419.769		419.769
Ordenación propuesta	+419.769	+26.778	446.547 Ha

Por lo tanto el aumento de la superficie de suelo urbano es del 5,99%.

En cuanto al aumento de viviendas con la nueva clasificación de suelo se crearán 133 viviendas aproximadamente, si consideramos las 773 existentes hay un aumento de viviendas de 17,20% y considerando 2 habitantes por vivienda un aumento de población del 14,68%.

De acuerdo con el artículo 105 de la LOUA la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística. En todas las unidades de ejecución se hace la misma cesión de zonas verdes y aprovechamiento y se desarrollan mediante el sistema de compensación.

En cuanto al suelo industrial existe un polígono en el que se ubica una Cooperativa en Suelo No Urbanizable en el planeamiento actual y que debido al grado de consolidación y urbanización se considera como suelo urbano consolidado en la ordenación propuesta, según la justificación de los técnicos. La superficie del suelo industrial es de 17.585,00 m².

En el caso de la necesidad de una futura ampliación de suelo para uso industrial será necesario realizar la innovación del PGOU.

En cuanto a los espacios públicos existentes en el municipio en la memoria general se enumeran pero no se indica la superficie de los mismos, que de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA habrá de ser, al menos, superior a 10.000 m² debido a la población existente en el municipio, 1.811 habitantes. En los planos se observa que las zonas verdes superan ampliamente el estándar mínimo establecido por la Ley.

No se clasifica Suelo Urbanizable, no obstante se introduce un capítulo que regula las normas particulares para dicho suelo.

En Suelo No Urbanizable se proponen las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Común de carácter natural o rural, SNU.
- Suelo No Urbanizable del hábitat rural diseminado, SNU-HRD.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica. SNU-EP.

Las distintas categorías son acordes con lo dispuesto en la LOUA y para cada una de ellas se definen normas particulares con los criterios de utilización, usos admitidos y prohibidos, tipos de edificaciones, etc.

Por lo tanto se regula el régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica (referente al Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas y a las Vías pecuarias) del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado y del Suelo No Urbanizable Natural o Rural. También se contienen las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Tercero. En relación con el Documento del Plan General de Ordenación Urbanística facilitado para la Aprobación Definitiva,

cabe hacer las siguientes observaciones a tener en cuenta para el documento definitivo:

A) Memoria general.

En general la memoria justificativa de la ordenación contiene:

- Criterios y objetivos generales.
- Información, análisis y diagnóstico.
- Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

B) Planos.

El documento incluye básicamente los planos mínimos necesarios para la definición del PGOU, conteniendo planos de información y planos de ordenación. Estos últimos contienen la suma de la ordenación completa compuesta por la ordenación estructural y por la ordenación pormenorizada.

No obstante, se realizan las siguientes advertencias:

- Plano O.03. Estructura General y Orgánica del Territorio: respecto al Suelo No Urbanizable en Zona de Vega (Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado) no coincide la trama de la leyenda con la del plano.

- Plano O.04. Calificación del Suelo. Usos Globales. Viario Principal. En el cuadro resumen de la superficie de suelo urbano el correspondiente a las unidades de ejecución es 26.778 m² y no 26.448 m².

- Es necesario aportar un plano en el que se delimiten e identifiquen de los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos, servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que, por su carácter forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto así como la definición de los sistemas locales de comunicaciones con distinción del viario secundario, de espacios libres, de dotaciones, de servicios públicos e infraestructuras urbanas, señalando su carácter público o privado, y distinguiendo los existentes de los de nueva previsión por el Plan General.

En especial en relación con los planos O.04, O.05 y O.06, en los que aparecen Zonas Verdes sin indicar en la leyenda si se trata de sistemas generales o locales.

C) Normas urbanísticas y ordenanzas.

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo.

Las Normas Urbanísticas tendrán carácter vinculante. Se distinguen las Normas Generales, de aplicación con carácter general, de las Particulares de aplicación en las distintas zonas de ordenación.

Forman parte de estas Normas Fichas individualizadas para cada ámbito de planeamiento o gestión que el Plan General define, conteniendo las cuantificaciones y determinaciones del Plan para dichos ámbitos.

D) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

El PGOU no contiene catálogo de bienes y espacios protegidos, sin embargo de acuerdo con la memoria el patrimonio histórico artístico con el que cuenta Chilluvar es variado, formado por espacios, edificios y elementos diversos.

A los efectos de lo establecido en el art. 16.3 de la LOUA, relativo a la inclusión del Catálogo en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, el Catálogo de Bienes Protegidos debe formalizarse como un documento diferenciado, con independencia de su pertenencia al conjunto del Plan General.

No obstante, aunque no se incluya en el PGOU el catálogo, éste se podrá formular y aprobar independientemente.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así

como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva del presente instrumento al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de la formulación del planeamiento general del municipio, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002.

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

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Chilluévar, incoado y promovido por su Ayuntamiento, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el fundamento de derecho Tercero, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se remitirá a la Delegación Provincial un texto refundido, previamente convalidado por el Ayuntamiento Pleno, a efectos de su registro y publicación.

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Jaén, 9 de enero de 2007.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Jaén, 12 de julio de 2005.-El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara, Vº Bº el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE 12 DE MARZO DE 2007 DEL DELEGADO PROVINCIAL Y VICEPRESIDENTE 2.º DE LA CPOTU DE JAÉN, SOBRE EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHILLUÉVAR DEL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DE 9 DE ENERO DE 2007, DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN

Expediente: 10-069-06 Plan General de Ordenación Urbanística de Chilluévar.

Asunto: Cumplimiento de Resolución.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 9 de enero de 2007 se adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución de 9 de enero de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén,

referente al expediente de planeamiento 10-069-06, por el que se Aprueba Definitivamente a reserva de la subsanación de deficiencias el Plan General de Ordenación Urbanística de Chilluévar (Jaén).

(.....)

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Chilluévar, incoado y promovido por su Ayuntamiento, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el fundamento de derecho Tercero, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias apreciadas.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se remitirá a la Delegación Provincial un texto refundido, previamente convalidado por el Ayuntamiento Pleno, a efectos de su registro y publicación.

En el fundamento legal cuarto de la citada Resolución se indicaron las siguientes advertencias en relación con los Planos del Documento del Plan General:

- Plano O.03. Estructura General y Orgánica del Territorio: respecto al Suelo No Urbanizable en Zona de Vega (Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado) no coincide la trama de la leyenda con la del plano.

- Plano O.04. Calificación del Suelo. Usos Globales. Viario Principal. En el cuadro resumen de la superficie de suelo urbano el correspondiente a las unidades de ejecución es 26.778 m² y no 26.448 m².

- Es necesario aportar un plano en el que se delimiten e identifiquen de los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos, servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que, por su carácter forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto así como la definición de los sistemas locales de comunicaciones con distinción del viario secundario, de espacios libres, de dotaciones, de servicios públicos e infraestructuras urbanas, señalando su carácter público o privado, y distinguiendo los existentes de los de nueva previsión por el Plan General.

En especial en relación con los planos O.04, O.05 y O.06, en los que aparecen Zonas Verdes sin indicar en la leyenda si se trata de sistemas generales o locales.

Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento una vez notificada la Resolución de 9 de enero de 2007 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, y sobre la base del informe favorable elevado por el Servicio de Urbanismo, según el cual se considera que se han subsanado las deficiencias indicadas en la Resolución, el Delegado Provincial y Vicepresidente segundo de la CPOTU resuelve, ordenar el registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbanística de Chilluévar, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, una vez sea aportada por parte del Ayuntamiento de Chilluévar la documentación exigida. Jaén, 12 de marzo de 2007.

ANEXO II

PARTE PRIMERA. MEMORIA GENERAL.

TÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo 1. Situación y Encuadre Provincial.

Capítulo 2. Medio Físico.

Capítulo 3. Medio Humano.

Capítulo 4. Medio Urbano.

Capítulo 5. Características Urbanas del Municipio.

TÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Capítulo 6. Justificación del PGOU.

Capítulo 7. Propuesta de ordenación y gestión.

PARTE SEGUNDA. NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO III. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 8. Objeto, naturaleza, características y vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística.

Capítulo 9. Contenido y normas de interpretación.

TÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Capítulo 10. Clasificación del suelo.

Capítulo 11. Estructura general y orgánica del territorio.

Capítulo 12. Incidencia del PGOU sobre las edificaciones e instalaciones existentes y las de carácter provisional.

Capítulo 13. Normas transitorias sobre la adecuación del planeamiento anterior al presente PGOU.

TÍTULO V. DESARROLLO DEL PGOU.

Capítulo 14. Condiciones generales para su desarrollo.

Capítulo 15. Condiciones para la actuación en la edificación. Tipos de obras.

Capítulo 16. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

Capítulo 17. Condiciones particulares de los usos.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES.

Capítulo 18. Normas generales de edificación.

Capítulo 19. Normas generales de urbanización.

Capítulo 20. Normas generales de protección.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES.

Capítulo 21. Normas particulares para el suelo urbano-ordenanzas.

Capítulo 22. Normas particulares para el suelo urbanizable.

Capítulo 23. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

ANEXO. FICHAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

PARTE PRIMERA. MEMORIA GENERAL.

TÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo 1. Situación y encuadre provincial.

1.1. Antecedentes.

1.2. Situación geográfica.

1.3. Situación administrativa.

1.4. Aspectos socioeconómicos.

1.4.1. Nivel de renta.

1.4.2. La población.

1.4.3. Actividad económica.

1.4.4. Equipamientos y servicios.

1.5. Planeamiento vigente.

1.6. Proyectos existentes en Chilluévar.

Capítulo 2. Medio físico.

2.1. Relieve.

2.2. Clima.

2.2.1. Temperaturas.

2.2.2. Precipitaciones.

2.3. Geología.

2.3.1. Geología.

2.3.2. Tectónica.

2.4. Geotécnica.

2.4.1. Comportamiento ante condiciones constructivas.

2.4.2. Sísmica.

2.5. Hidrología.

2.5.1. Hidrología superficial.

2.5.2. Riesgos y prevención de inundación.

2.5.3. Hidrología subterráneo.

2.6. Vegetación y fauna.

2.6.1. Vegetación potencial.

2.6.2. Vegetación actual.

2.6.3. Fauna.

2.7. Edafología.

2.8. Afecciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

2.8.1. Normas básicas de protección.

2.8.2. Actuaciones en suelo no urbanizable.

2.9. Consideraciones medioambientales.

2.9.1. Consumo de agua potable.

2.9.2. Aguas residuales y domésticas.

2.9.3. Residuos sólidos.

2.9.4. Suministros de energía eléctrica.

2.9.5. Telefonía.

Capítulo 3. Medio humano.

3.1. Población.

3.1.1. Distribución de la población.

3.1.2. Evolución de la población.

3.1.3. Dinámica de la población.

3.1.4. Situación demográfica.

3.1.5. Estructura de la población.

3.1.6. Situación actual de la dinámica demográfica y evolución futura de la población.

3.2. Actividades económicas.

3.2.1. Actividad de la población.

3.2.2. Distribución de la población ocupada por sectores económicos.

3.2.3. Situación socio-económica.

3.3. Desempleo.

3.4. Sectores económicos.

3.4.1. Agricultura.

3.4.2. Ganadería.

3.4.3. Minería.

3.4.4. Industria.

3.4.5. Construcción.

3.4.6. Servicios.

Capítulo 4. Medio urbano.

4.1. Historia de los asentamientos.

4.2. Morfología urbana.

4.3. Los espacios públicos.

4.3.1. Las plazas y plazuelas.

4.3.2. La red viaria urbana.

4.4. El espacio privado.

4.4.1. El parcelario.

4.4.2. Tipología edificatoria.

4.4.3. Viviendas familiares. Nivel de ocupación y clasificación.

4.5. Estructura urbana.

4.6. Paisaje urbano.

4.7. Escena urbana. Áreas de interés ambiental.

4.8. Patrimonio histórico-artístico.

4.8.1. Patrimonio cultural.

4.8.2. Patrimonio arqueológico.

4.9. Servicios comunitarios.

4.9.1. Abastecimiento de agua.

4.9.2. Saneamiento.

4.9.3. Residuos sólidos.

4.9.4. Energía eléctrica y alumbrado público.

4.9.5. Servicio telefónico. Recepción de radio y TV.

4.9.6. Pavimentación.

4.10. Equipamientos comunitarios.

4.10.1. Equipamientos docentes.

4.10.2. Equipamientos deportivos.

4.10.3. Equipamientos culturales.

4.10.4. Equipamientos asistenciales.

4.10.5. Equipamientos sanitarios.

4.10.6. Cementerio.

- 4.10.7. Equipamientos recreativos-culturales.
- 4.10.8. Mercado.
- 4.10.9. Otros equipamientos de uso municipal.
- 4.11. Comunicaciones.
 - 4.11.1. Carreteras.
 - 4.11.2. Vías pecuarias.

Capítulo 5. Características urbanas del municipio.

- 5.1. Tipos de agrupaciones urbanas existentes.
 - 5.1.1. Casco urbano.
 - 5.1.2. Barrio fragmentado del Noguero.
 - 5.1.3. Barrio de Los Almansas.
- 5.2. Sistemas generales.
 - 5.2.1. Sistema general de comunicaciones.
 - 5.2.2. Sistema general de espacios libres.
 - 5.2.3. Sistema general de equipamientos.
 - 5.2.4. Sistema general de infraestructuras.
- 5.3. Afecciones al planeamiento.
 - 5.3.1. Normas legislativas de aplicación.
 - 5.3.2. Proyectos en curso.
 - 5.3.3. Protecciones y servidumbres.

TÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Capítulo 6. Justificación del PGOU.

- 6.1. Conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento.
- 6.2. Criterios y objetivos de planeamiento. Tipo de normas.
- 6.3. Objetivos y criterios de ordenación.
- 6.4. Objetivos ambientales y criterios generales.

Capítulo 7. Propuesta de ordenación y gestión.

- 7.1. Estructura general y orgánica del territorio.
- 7.2. Estructura general y orgánica de los núcleos urbanos.
- 7.3. Suelo urbano. Clasificación y cuantificación.
- 7.4. Suelo no urbanizable. Protecciones y cuantificación.
- 7.5. Cuadro resumen de superficies según su clasificación.

PARTE SEGUNDA. NORMATIVA URBANÍSTICA.

TÍTULO III. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Capítulo 8. Objeto, naturaleza, características y vigencia del PGOU.

- 8.1. Objeto.
- 8.2. Revisión y adaptación.
- 8.3. Características.
- 8.4. Ámbito de aplicación.
- 8.5. Órganos actuantes.
- 8.6. Vigencia
- 8.7. Efectos.
 - 8.7.1. Publicidad.
 - 8.7.2. Obligatoriedad.
 - 8.7.3. Ejecutividad.
- 8.8. Revisión.
- 8.9. Modificación.

Capítulo 9. Contenido y normas de interpretación.

- 9.1. Contenido documental.
- 9.2. Normas de interpretación.

TÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Capítulo 10. Clasificación del suelo.

- 10.1. Clasificación.
 - 10.1.1. Suelo urbano.
 - 10.1.2. Suelo no urbanizable.

Capítulo 11. Estructura general y orgánica del territorio.

- 11.1. Sistemas generales.
- 11.2. Sistemas locales.
- 11.3. Equipamientos y servicios públicos.
- 11.4. Calificación urbanística del suelo.

Capítulo 12. Incidencia del PGOU sobre las edificaciones e instalaciones existentes y las de carácter provisional.

- 12.1. Incidencia sobre edificaciones e instalaciones existentes.
- 12.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

12.3. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a condiciones de la presente normativa.

12.4. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a las condiciones de la presente normativa.

Capítulo 13. Normas transitorias sobre la adecuación del planeamiento anterior al presente Plan General de Ordenación Urbanística.

TÍTULO V. DESARROLLO DEL PGOU.

Capítulo 14. Condiciones generales para su desarrollo.

- 14.1. Aplicación.
- 14.2. Tipos de planes y proyectos.
 - 14.2.1. Tipos.
 - 14.2.1.1. Planes especiales.
 - 14.2.1.2. Estudios de detalle.
 - 14.2.1.3. Proyectos de urbanización.
 - 14.2.1.4. Proyectos de reparcelación.
 - 14.2.1.5. Proyectos de expropiación.
 - 14.2.1.6. Estudios de parcelación.
 - 14.2.2. Determinación del sistema de actuación.

Capítulo 15. Condiciones para la actuación en la edificación. Tipos de obras.

- 15.1. Condiciones generales.
- 15.2. Tipos de obra.
- 15.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

Capítulo 16. Licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

- 16.1. Actos sujetos a licencia.
- 16.2. Régimen general.
- 16.3. Procedimiento.
- 16.4. Autorizaciones concurrentes.
- 16.5. Licencias de parcelación.
- 16.6. Licencias de obras de urbanización.
- 16.7. Licencias de obras de edificación.
- 16.8. Caducidad y prórroga.
- 16.9. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.
- 16.10. Cédula urbanística y alineación oficial.
- 16.11. Órdenes de ejecución.
- 16.12. Declaración de estado ruinoso.
- 16.13. Obra menor.

Capítulo 17. Condiciones particulares de los usos.

- 17.1. Regulación de los usos.
- 17.2. Tipos de usos.
 - 17.2.1. Uso principal o característico.
 - 17.2.2. Uso complementario.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES.

Capítulo 18. Normas generales de edificación.

- 18.1. Objeto y contenido.
- 18.2. Condiciones que afectan a los ámbitos.
 - 18.2.1. Ámbitos de actuación.
 - 18.2.2. Condiciones que afectan a la parcela.
 - 18.2.3. Condiciones que afectan a la manzana.

Capítulo 19. Normas generales de urbanización.

- 19.1. Ámbito de aplicación.
- 19.2. Otras condiciones de equipamientos.
 - 19.2.1. Aparcamientos.
 - 19.2.2. Seguridad.
 - 19.2.3. Vegetación.

Capítulo 20. Normas generales de protección.

- 20.1. Alcance y contenido.
- 20.2. Protección del medio ambiente.
 - 20.2.1. Protección.
 - 20.2.2. Vertidos sólidos (basuras).
 - 20.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).
 - 20.2.4. Vertidos gaseosos.
 - 20.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
 - 20.2.6. Protección contra incendios.
 - 20.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

- 20.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
 - 20.3.1. Protección del paisaje natural.
 - 20.3.2. Protección del núcleo.
 - 20.3.3. Supresión de las barreras físicas.
 - 20.3.4. Mobiliario urbano.
 - 20.3.5. Elementos de servicio público.
- 20.4. Protección del patrimonio edificado.
 - 20.4.1. Articulación de la protección.
 - 20.4.2. Régimen de usos.
- 20.5. Protección del patrimonio arqueológico.
 - 20.5.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés.
- 20.6. Protección de carreteras y caminos.
- 20.7. Protección de redes de energía eléctrica.
- 20.8. Protección de aguas y sus cauces.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES.

Capítulo 21. Normas particulares para el suelo urbano-ordenanzas.

- 21.1. Ámbito de aplicación.
- 21.2. Definiciones.
 - 21.2.1. Normas urbanísticas.
 - 21.2.2. Ordenanzas.
 - 21.2.3. Plan parcial.
 - 21.2.4. Plan especial.
 - 21.2.5. Estudio de detalle.
 - 21.2.6. Unidades de ejecución.
 - 21.2.7. Parcela.
 - 21.2.8. Parcela mínima.
 - 21.2.9. Solar.
 - 21.2.10. Manzana.
 - 21.2.11. Edificabilidad.
 - 21.2.12. Aprovechamiento urbanístico.
 - 21.2.13. Suelo edificable.
 - 21.2.14. Coeficiente de ocupación.
 - 21.2.15. Superficie útil.
 - 21.2.16. Superficie ocupada.
 - 21.2.17. Alineación.
 - 21.2.18. Rasantes.
 - 21.2.19. Retranqueo.
 - 21.2.20. Fondo edificable.
 - 21.2.21. Altura de la línea de la cornisa.
 - 21.2.22. Plantas.
 - 21.2.23. Altura en plantas.
 - 21.2.24. Altura de piso.
 - 21.2.25. Altura libre.
 - 21.2.26. Construcciones por encima de la altura.
 - 21.2.27. Habitación exterior.
 - 21.2.28. Patios de manzana.
 - 21.2.29. Patios de luces.
 - 21.2.30. Patios mancomunados.
 - 21.2.31. Balcones, miradores, cuerpos volados cerrados.
 - 21.2.32. Cerramiento.
 - 21.2.33. Fachadas.
 - 21.2.34. Separación a linderos.
 - 21.2.35. Tipología edificatorias.
- 21.3. Condiciones generales higiénicas.
 - 21.3.1. Condiciones higiénicas en los locales.
 - 21.3.2. Condiciones higiénicas en los edificios.
 - 21.3.3. Condiciones de dotaciones y servicios en los edificios.
- 21.4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.
- 21.5. Condiciones generales estéticas.
- 21.6. Condiciones generales de los usos.
 - 21.6.1. Definición.
 - 21.6.2. Aplicación.
 - 21.6.3. Clases de usos.
 - 21.6.4. Uso Residencial.

- 21.6.5. Uso Industrial.
- 21.6.6. Uso Terciario.
- 21.6.7. Uso Dotacional.
- 21.6.8. Espacios libres Públicos.
- 21.6.9. Transporte y Comunicaciones.
- 21.6.10. Uso Rústico-Natural.
- 21.7. Zonas de ordenanza.
 - 21.7.1. Casco residencial.
 - 21.7.2. Residencial de expansión y Los Almansas.
 - 21.7.3. Residencial aislada.
 - 21.7.4. Dotacional.
 - 21.7.5. Industrial.
 - 21.7.6. Terciario.
 - 21.7.7. Sistema de espacios libres y zonas verdes.
 - 21.7.8. Servicios urbanos e infraestructuras.
 - 21.7.9. Unidades de ejecución.

Capítulo 22. Normas particulares para el suelo urbanizable.

- 22.1. Ámbito de aplicación y categorías.
 - 22.1.1. Definición y ámbito.
 - 22.1.2. Categorías.
- 22.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
 - 22.2.1. Sistema de actuación.
 - 22.2.2. Planes parciales de ordenación.
 - 22.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.
 - 22.2.4. Obras y proyectos de urbanización.
 - 22.2.5. Derecho a edificar.
 - 22.2.6. Parcelación.
- 22.3. Obligaciones de los propietarios.
- 22.4. Áreas de reparto.
- 22.5. Aprovechamiento urbanístico.
 - 22.5.1. Conceptos.
 - 22.5.2. Determinación del aprovechamiento medio.
 - 22.5.3. Coeficientes de uso y tipología.
 - 22.5.4. Transferencias de aprovechamiento.
 - 22.5.5. Reservas de aprovechamiento.
 - 22.5.6. Compensaciones monetarias sustitutivas.
 - 22.5.7. Registro de transferencias de aprovechamientos.

Capítulo 23. Normas particulares para el suelo no urbanizable.

- 23.1. Ámbito de aplicación y categorías.
 - 23.1.1. Definición y ámbito.
 - 23.1.2. Categorías.
 - 23.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.
 - 23.1.4. Normas concurrentes.
- 23.2. Régimen general del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
 - 23.2.1. Criterios de utilización.
 - 23.2.2. Núcleo de población.
 - 23.2.3. Usos admitidos y prohibidos.
 - 23.2.4. Actos sujetos a licencia.
 - 23.2.5. Tipos de edificaciones.
 - 23.2.6. Condiciones generales de implantación.
 - 23.2.7. Tramitación.
 - 23.2.8. Edificaciones fuera de ordenación.
 - 23.2.9. Registro de autorizaciones en suelo no urbanizable.
 - 23.2.10. Normas particulares de las edificaciones.
 - 23.2.10.1. Edificación agrícola.
 - 23.2.10.2. Servicios de carreteras.
 - 23.2.10.3. Edificios públicos.
 - 23.2.10.4. Instalaciones deportivas y recreativas.
 - 23.2.10.5. Instalaciones agropecuarias.
 - 23.2.10.6. Edificaciones industriales.
 - 23.2.10.7. Actividades extractivas.
 - 23.2.10.8. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - 23.2.10.9. Vertederos.
 - 23.2.10.10. Viviendas.
 - 23.2.10.11. Infraestructuras interurbanas.

- 23.3. Régimen general del suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.
- 23.4. Régimen general del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - 23.4.1. Espacios protegidos.
 - 23.4.1.1. Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.
 - 23.4.1.2. Vías pecuarias.
 - 23.4.1.3. Espacios Forestales.

ANEXO 1. FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

ANEXO 2. FICHAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1

Situación y Encuadre Provincial

1.1. Antecedentes.

El Municipio de Chilluévar está situado en la parte oriental de la provincia de Jaén en la zona norte de la Sierra de Cazorla. Se extiende sobre una superficie de 38,5 Km². El núcleo de Chilluévar se encuentra a 733 metros de altitud, localizado en las coordenadas siguientes: 38° 00' longitud Norte. La distancia a Jaén es de 120 Km.

La cartografía de que dispone es la siguiente:

- Mapa Militar de España del Servicio Geográfico del Ejército, escala 1:50.000, 2 hojas: Hoja Villacarrillo 21-36 (907) y Hoja Cazorla 21-37 (928).

- Mapa Geológico de España, Instituto Geominero de España, escala 1:50.000. Año 1994. Hoja 907-Villacarrillo. Hoja 928-Cazorla.

- Mapa Geológico de España, Instituto Geominero de España, escala 1:200.000. Año 1971. Hoja 78-Baeza. Hoja 71-Villacarrillo.

- Mapa Geotécnico, Instituto Geológico y Minero de España, escala 1:200.000. Año 1974. Hoja 78-Baeza.

- Mapa de Cultivos y aprovechamientos, Ministerio de Agricultura, escala 1:50.000, 2 hojas: Hoja Villacarrillo 21-36 (907) y Hoja Cazorla 21-37 (928).

- Mapa Topográfico Nacional de España, Instituto Geográfico Nacional, escala 1:25.000, 3 hojas: Hoja La Iruela 928-II; Hoja Santo Tomé 907-III; Hoja Sierra 907-IV. Sin editar la hoja de Chilluévar 928-I.

1.2. Situación geográfica.

El municipio de Chilluévar pertenece a la Comarca de Cazorla que comprende los municipios de Cazorla, La Iruela, Peal de Becerro y Santo Tomé. Limita al Norte con Santo Tomé, al Oeste y Suroeste con Cazorla y al Este y Sureste con La Iruela. El término de Chilluévar se encuentra sobre terrenos arcillosos de la Campiña, junto a los términos de La Iruela y Santo Tomé, predominando el olivo y poblado de encinas, pinos, lentisco y romeros.

Por su situación geográfica forma parte del conjunto de municipios serranos, pertenecientes al Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas; se encuentra en la vertiente occidental de la Sierra de Cazorla, en la parte que desciende hacia la Campiña. La anchura y altitud de la Sierra disminuyen y alcanzan su valor más bajo conforme se sube al Puerto de las Palomas. La Campiña comprendida entre los ríos Cazorla y Cañamares, regada por numerosos arroyos y fuentes, penetra profundamente hasta el mismo borde de la Sierra, en el trecho marcado por las faldas del Escribano (1.464 metros) y las Albardas.

A partir del Río Cañamares y Chilluévar la vertiente occidental serrana alcanza su mayor amplitud y es cortada desde la cima, en sentido Este-Oeste, por una serie de arroyos que se unen por Costa Rubiales, antes de pasar entre Calatrava y Pedro Moreno hasta alcanzar al Río Magón.

1.3. Situación administrativa.

Administrativamente y según el Sistema de Ciudades propuesto por la Junta de Andalucía, el municipio de Chilluévar pertenece al Ámbito Funcional de Cazorla; a este grupo pertenecen La Iruela, Peal de Becerro y Santo Tomé. Dentro del diagrama de organización del sistema urbano de la provincia, Jaén capital posee un ámbito de conexión que abarca prácticamente todo el territorio provincial; incluso alcanza zonas como la Noreste, en las que sólo se mantienen conexiones con la capital. Como centros intermedios se encuentran Úbeda y Linares y en el segundo nivel se incluyen Andújar, Alcalá la Real, Baeza y Cazorla.

Cazorla se encuentra dentro del grupo de Centros Básicos. En esta misma categoría se encuentran los municipios de Martos-Torredonjimeno, Beas de Segura, Orcera, Baeza, Jódar y Villanueva del Arzobispo.

La provincia de Jaén presenta unas características peculiares respecto al sistema de asentamientos: en primer lugar, Jaén capital está flanqueada por un conjunto de asentamientos importantes que permiten conformar una organización urbana relativamente sistemática y nitida en las partes occidental y central de la provincia. Se trata por tanto de una relativa buena organización del sistema urbano, en lo que se refiere a tamaños poblacionales de los lugares centrales, norma que no se cumple en los sectores Sur y Este de la provincia. En segundo lugar, se configura un solo eje de carácter metropolitano: Jaén (Torre del Campo), Martos y Torredonjimeno, incluido por estar en el mismo eje de carreteras a pesar de su carácter demográfico regresivo.

Respecto a los lugares centrales, a pesar de agrupar a uno o dos asentamientos, se caracterizan por su carácter incipiente. Se trata de lugares centrales más débiles y sólo cubren un reducido número de funciones. Este es el caso de Cazorla respecto a La Iruela, Huelma respecto a Cambil y Bélmez respecto a la Moraleda.

Para las funciones privadas y servicios públicos Chilluévar depende de Cazorla y Santo Tomé, manteniendo en ambos casos conexiones simples. En cuanto al nivel de Centralidad, Cazorla está incluido en el grupo de Lugar Central Básico y tiene al menos un municipio dependiente. En cuanto al Potencial Funcional, Cazorla tiene un débil potencial y ocupa el puesto 60 dentro del nivel de Centralidad.

1.4. Aspectos socio-económicos.

1.4.1. Nivel de renta. La renta familiar disponible por habitante se sitúa en torno a las 900.000 y 1.000.000 de pesetas en el año 1996, según los datos ofrecidos por la Caixa y recogidos por el Instituto de Estadística de Andalucía.

1.4.2. La población. La población de Chilluévar para el año 1996 es de 1.811 habitantes; de ellos 896 son varones y 917 mujeres. La densidad de población para este mismo año se estima en unos 47 hab/Km². En este municipio el descenso poblacional es un hecho constante, hasta el punto de que la tasa de crecimiento anual medio para el periodo 1981-1991 es de -1,3% y de 0,2% para el año 1996. La emigración se mantiene presente en este municipio alcanzando un saldo migratorio de 20,2% entre los años 1981-1991, mientras que la tasas de natalidad se sitúa en torno a 13,8% y la de mortalidad, 7,0%, para el mismo periodo.

En cuanto a la estructura de población, presenta fuertes rasgos de envejecimiento: El grupo de población joven representa el 20,5% del total y la población mayor de 64 años es el 63,9%.

1.4.3. Actividad económica. La economía de Chilluévar sigue siendo eminentemente agrícola, a pesar de que en las últimas décadas ha perdido gran parte de su protagonismo en la economía y en el empleo municipal. Actualmente el 75,5% de la población ocupada pertenece al sector de la agricultura, seguido muy de lejos por los servicios que ofrecen empleo al 19,2% de la población activa.

Se trata de una agricultura de secano, con un predominio casi exclusivo del cultivo del olivo. Por el contrario, la ganadería cuenta con potencialidades no suficientemente explotadas.

La industria es prácticamente inexistente y está íntimamente ligada al olivar, pudiéndose destacar las dos cooperativas oleícolas radicadas en el municipio.

1.4.4. Equipamientos y servicios. El municipio dispone de equipamiento comunitario básico consistente en:

- Centro docente con una superficie de 9.783 m², que cubre la Educación Infantil, Especial y Enseñanza Primaria. También dispone de un centro de Educación de Adultos.

- El equipamiento deportivo está presente con un polideportivo y un campo de fútbol.

- Existe una biblioteca pública municipal.

- En cuanto a los equipamientos asistenciales existe una guardería temporera y un hogar del jubilado.

- El municipio cuenta con un consultorio médico con servicio de ambulancias.

1.5. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente del municipio de Chilluévar está constituido por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 1985. A partir de esa fecha se contempló la Modificación y Ampliación del Proyecto de DSU el 8 de noviembre de 1993 y se hizo la Aprobación Inicial y Provisional, por la Diputación Provincial de Jaén en sesiones de 4 de enero de 1994 y 21 de marzo de 1994. La Aprobación Definitiva se realizó el 22 de julio de 1994 por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las actuaciones más importantes que se llevaron a cabo con la Modificación y ampliación de la DSU se referían a la incorporación de los terrenos comprendidos en las áreas consolidadas por la edificación y se incluyen los terrenos necesarios para la ejecución de las viviendas de Promoción Pública. Pero además se contempla la Protección Especial del Suelo no Urbanizable del término municipal que afecta al Plan de Uso y Protección del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

El Suelo no Urbanizable situado en el extremo noreste del término, tiene la protección que se especifica en el Plan de Uso y Protección del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, como área de manejo extensivo.

Los municipios que constituyen la Comarca de Cazorla, a la que pertenecen La Iruela, Peal de Becerro y Santo Tomé, además de Cazorla, cuentan con Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.6. Proyectos existentes en Chilluévar.

En el municipio de Chilluévar se está llevando a cabo la construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales, cuyo Director de Proyecto fue don Manuel Manzuco Zabaco. Dicha depuradora se encuentra situada al oeste del núcleo poblacional de Chilluévar tal y como se indica en la documentación cartográfica.

Se ha redactado el proyecto de Mejora de Captación Arroyo de la Plaza y Red de Distribución de Agua Potable, el cual ha sido elaborado por don Luis Echeverría Díaz y se encuentra pendiente de ejecución.

CAPÍTULO 2

Medio Físico

2.1. Relieve.

El municipio de Chilluévar se localiza en la ladera oriental de la sierra de Cazorla, situado en la Campiña Alta de la

margen izquierda del río Guadalquivir, al pie de la sierra de Cazorla. Por su situación, el término municipal constituye una zona de tránsito entre las cordilleras Béticas y la depresión del Guadalquivir, ya que su parte oriental está representada por las colinas de Chilluévar, mientras que el sector occidental está dominado por el Valle o Depresión del Guadalquivir.

El núcleo urbano de Chilluévar se encuentra a 733 metros de altitud, está asentado sobre una ladera al este y debajo de una falla del terreno o gran terraplén natural, permitiendo el desarrollo de calles de gran longitud en pendiente y adaptadas a las curvas de nivel. Este desnivel existente se acentúa por la presencia de arroyos y barrancos.

Los límites geográficos quedan claramente enmarcados por el tránsito de dos ríos: el curso del río Cañamares que discurre por el sureste del término y el río de La Vega que recorre el suroeste y procedente del término de Cazorla, recibe las aguas del anterior y finalmente desemboca en el Guadalquivir. Se trata del extremo meridional de un Interfluvio que, desde el norte, en el término municipal de Santo Tomé, desciende desde los 1.000 metros al noroeste, en plena sierra de Cazorla, hasta alcanzar los 500 metros de las riberas de los ríos de La Vega, en el término de Chilluévar.

Junto a estos condicionantes hidrográficos, el relieve se caracteriza por el ascenso gradual experimentado de oeste a este, localizándose las altitudes más bajas, inferiores a 500 metros, en el extremo occidental del término, en el curso del Río de La Vega, por el contrario, a medida que avanzamos hacia el este, se experimentan las mayores altitudes, localizándose altitudes ligeramente superiores en el sector noroeste del término, en la zona de contacto con la Sierra de Cazorla.

Su situación de borde de la Sierra de Cazorla le hace contar con un importante recurso hidrogeológico, debido al predominio de las rocas prebélicas de carácter muy poroso, como las dolomías y arenas. Estas actúan como auténticos acuíferos con capacidad de aumentar la reserva, a partir del agua de la lluvia que penetra en el subsuelo; además son de gran volumen al estar las escamas tectónicas conectadas entre sí.

En relación a la estructura geológica, estos relieves adquieren una configuración diferente, según se trate de afloramientos de rocas de origen sedimentario, de edades más antiguas o más recientes. Los materiales más antiguos de edad mesozoica, afloran en las colinas y los más recientes, pertenecientes al terciario y cuaternario, se localizan en el valle.

2.2. Clima.

Para el comentario de las características climáticas se ha tenido en cuenta la estación más cercana al término de Chilluévar, la estación pluviométrica de La Iruela «El Cantalar», situada a 864 metros de altitud, 37° 59' de latitud y 48° de Longitud Este. Al no disponer de información suficiente, se ha completado los datos de temperaturas con las estaciones de la zona: Estación de Cazorla, situada a 866 metros de altitud y localizada a 37°55' de Latitud y 41° de Longitud Este y Estación de Santo Tomé localizada a 458 metros de Altitud, 38°02' de Latitud y 35° de Longitud Este.

2.2.1. Temperaturas. Por su localización geográfica Chilluévar participa de las mismas características climáticas de los pueblos de la sierra y de la meseta, al estar situado al pie de la Sierra de Cazorla, en la ladera occidental y constituir una zona de tránsito entre las cordilleras béticas y la depresión del Guadalquivir.

El clima es propio de las mesetas con un invierno largo, primavera corta, verano y otoño suaves. La temperatura media anual es de 15° a 16° C, ya que la zona se encuentra en la isoterma anual 16° C. La duración media del período frío es de 6 meses, siendo la isoterma anual del mes más frío 8° C; la fecha de la primera helada se da en noviembre y la fecha de la última helada se produce en febrero. La duración media del período cálido es de 3 meses, siendo la temperatura máxima por encima de los 26° C.

2.2.2. Precipitaciones. Las precipitaciones medias anuales oscilan entre los 400-470 litros anuales, según los datos registrados en la Estación Pluviométrica de Santo Tomé, disminuyendo de este a oeste, dando lugar a un régimen pluviométrico típicamente mediterráneo con un periodo seco de cuatro meses en verano, que abarca desde junio a septiembre, dándose las máximas precipitaciones en el invierno y un segundo máximo primaveral.

Teniendo en cuenta el método de Papadakis, el tipo de tiempo resultante es el mediterráneo seco (Me), con predominio de un régimen hídrico seco, régimen térmico de tipo algodón menos cálido (g), Avena cálido (Av).

2.3. Geología.

2.3.1. Geología. El término municipal de Chilluívar está ubicado en la zona de transición oriental de la depresión del Guadalquivir, en la ladera occidental de la sierra de Cazorla, cuyos materiales pertenecen a la sierra prebética.

Los materiales más modernos que afloran en el término son los sedimentos recientes depositados en los fondos de los valles, principalmente en el valle del Río de la Vega. Estos afluviales están constituidos por gravas, arenas y limos del Cuaternario. En algunos sitios se han desarrollado algunas terrazas fluviales.

Los materiales del relleno de la depresión del Guadalquivir, depositados mayoritariamente después del último gran ciclo tectónico, están representados principalmente por margas blancas con calcarenitas del Mioceno medio y superior, formando en esta región espesores potentes (alrededor de los 350 metros). Las margas blancas son en general materiales muy blandos, y sólo las calcarenitas muestran una mayor resistencia a la erosión, formándose pequeñas colinas, que afloran en la mayor parte del término municipal y ocupan la zona occidental.

En algunos lugares muy reducidos afloran otros materiales pertenecientes al relleno del Mioceno medio. Éstos están constituidos por conglomerados y calcarenitas de color ocre. Los lugares donde afloran estos materiales están ubicados en una franja en el límite oriental del núcleo y en dos zonas muy reducidas en el oeste del núcleo y en el extremo sur del término municipal.

Los materiales del prebético forman la parte serrana en la parte oriental del término municipal. Ésta está constituida por facies generalmente carbonatadas, de origen sedimentario y que datan del cretácico o jurásico.

Se puede diferenciar aquí alternancias de materiales como arcillas, margas y dolomías del cretácico inferior con colores que suelen presentar tonalidades marrones. Estos materiales tratan del cretácico inferior. La potencia total alcanza unos 50 metros y su edad se considera como atribuible al Aptense.

Estratigráficamente ubicado por debajo de los materiales cretácicos, y geológicamente las más antiguas, se encuentran las rocas más resistentes, por lo cual conforman las alturas más elevadas del término. Se trata de dolomías que datan del jurásico inferior, más concretamente del Liásico-Dogger. El conjunto presenta dolomías en la base y calizas blancas mayoritariamente oolíticas. La potencia total es de unos 300 metros. En el término municipal están presentes exclusivamente dolomías con una dolomitización completa para todo el conjunto.

Tabla I. Estratigrafía

Edad Geológica	Avre.	Materiales
Cuaternario	Q	Aluvial, gravas y limos
Mioceno medio superior	M ₁₋₂	Margas blancas con calcarenita
Mioceno medio	M	Conglomerados y calcarenitas
Cretácico Inferior	G ₃	Arcillas, margas, dolomías
Jurásico inferior (Lias)	L	Dolomías y calizas oolíticas

2.3.2. Tectónica. El término municipal está ubicado en la zona de transición entre los materiales jóvenes de relleno de la depresión del valle del Guadalquivir y los materiales pertenecientes a la zona prebética. Los materiales de relleno en este ámbito están poco deformados y sólo en la zona de contacto con el Prebético se ven afectados por pliegues y fallas. La zona prebética en esta región de la sierra de Cazorla se caracteriza por una tectónica de escamas, todas ellas convergen hacia oeste o noroeste y cabalgan sobre materiales del Neógeno de la depresión del Guadalquivir.

El origen de esta estructura geológica es un desplazamiento de este a oeste, con una compresión de los materiales. Los estratos aparecen cortados por fallas inversas alargadas, que presentan una dirección sur-norte y los materiales presentan deformaciones y pliegues.

2.4. Geotécnica.

2.4.1. Comportamiento ante condiciones constructivas.

Desde el punto de vista geotécnico, los materiales se pueden dividir en dos grandes grupos: materiales competentes de comportamiento rígido y materiales incompetentes de comportamiento plástico. Según esta división el comportamiento de los materiales respecto a los distintos esfuerzos a que sean sometidos será diferente. Los materiales competentes tenderán a fracturarse dando lugar a fallas y fracturas de superficies bien definidas, mientras que los materiales incompetentes tenderán a deformarse dando lugar a movimientos y deformaciones en vertical u horizontal sin superficies netas de fracturación.

Frente a esfuerzos de tipo gravitacional los materiales competentes se fracturarán en bloques mientras que los materiales incompetentes tenderán a desplomarse en las zonas en que se produzca sobreexcavación de la base de éstos, generándose taludes casi verticales o verticales.

A grandes rasgos, lo definido en el párrafo anterior es válido, pero a pequeña escala las deformaciones de los materiales no tienen por qué seguir siempre el mismo patrón, de manera que los materiales competentes (dolomías y calizas) se pueden deformar mientras que los materiales de comportamiento plástico (yesos, arcillas, limos, areniscas y conglomerados) pueden presentar fracturas netas y de marcada continuidad.

A continuación se reflejan las principales características de los materiales que conforman el término municipal de Chilluívar.

Tabla II. Resumen de las condiciones constructivas de los materiales

	Condiciones constructivas	Problemas geotécnicos tipo
Q :	Desfavorables	Hidrológicos-geotécnicos
M ₁₋₂ :	Muy desfavorables	Geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos
M:	Muy desfavorables	Geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos
G ₃ :	Desfavorables, localmente muy desfavorables	Geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos, resto geomorfológicos
L:	Desfavorables	Geomorfológicos

Síntesis según IGME (1974): Mapa Geotécnico General Hoja 78-Baza

Las condiciones constructivas pueden considerarse en casi todo el término municipal de desfavorables hasta muy desfavorables. Los problemas a destacar en la zona occidental del término son entre otras la baja capacidad de carga y la posible existencia de asientos de magnitud media, combinados con una inestabilidad potencial de los terrenos en condiciones naturales y aún más bajo la acción del hombre.

Las consecuencias derivadas de la posible acción urbanizadora pueden ser la aparición de asientos de magnitud variable. Por otra parte, además del carácter intrínseco y

propiedades microestructurales de los materiales, es muy importante considerar la disposición de los materiales, su orientación respecto del medio y los esfuerzos con que se va a construir para determinar las medidas cautelares a considerar.

Los materiales potencialmente más favorables para la construcción como los de la zona Prebética, en la parte oriental del término, presentan dificultades orográficas y puntualmente se localizan arcillas que pueden provocar asentamientos e inestabilidad de ladera.

Una consideración global, especialmente para los materiales del Cretácico, debe necesariamente hacerse como las bases de cualquier intento de acción puntual, y se resiste a ser estudiado globalmente a causa de su propia variabilidad y complejidad.

El problema más frecuente en relación con la presencia de arcillas o margas lo constituyen problemas de deslizamientos cuando las cargas actúan sobre superficies cuya orientación es semejante a la topografía.

Tabla III. Características Geotécnicas de los materiales

	Capacidad de carga	Existencia de asentamientos previsibles	Grado de estabilidad
Q:	Baja	Magnitud elevada	Inestables bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre
M ₁₋₂ :	Baja	Magnitud elevada	Inestables bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre. Presencia de deslizamientos activos
M:	Baja	Magnitud elevada	Inestables bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre, dolomías estables. Presencia de deslizamientos activos
G ₃ :	Bajas, localmente altas	Magnitud media, localmente de magnitud elevada	Localmente inestables bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre, dolomías estables. Presencia de deslizamientos activos
L:	Altas	Media, asentamientos por hundimiento brusco (zonas cársticas) y desprendimientos	Estables bajo condiciones naturales y bajo la acción del hombre.

Otro obstáculo geotécnico según los materiales, en particular del ámbito serrano, son las pendientes inmensamente fuertes que dificultan la construcción y que potencian el peligro de que se produzcan deslizamientos y asentamientos, aunque de menor escala, que hacen peligrar por tanto la estabilidad de

las edificaciones. Cualquier movimiento de los cimientos se reflejará en la aparición de grietas, etc.

Los rangos óptimos para la implantación de diversas instalaciones según las pendientes se muestran en la tabla siguiente:

Tabla IV. Rangos de pendientes óptimas para distintas instalaciones y actividades urbanas

Usos o actividades	Clases de pendientes (%)				
	0-3	3-5	5-10	10-15	>15
Áreas de recreo	x	x	x	x	sin límite
Estructuras urbanas	x	x	x	x	x
Usos urbanos generales	x	x	x	x	
Carreteras	x	x	x		
Sistemas de alcantarillado	x	x			
Urbanizaciones convencionales	x	x	x	x	
Centros convencionales	x	x			
Autopistas	x	x			
Aeropuertos	x				
Carriles de ferrocarril	x				
Operaciones con maquinaria y vehículos pesados	x	x	x	x	hasta 54%

Es tolerable, para cada uso, la clase de pendiente indicada con una x. Lógicamente, la anterior clasificación presupone que el uso del terreno se hace sin modificación de pendientes, dado que mediante recursos técnicos y aumentando las inversiones, sería posible elevar los límites de pendientes para los usos anteriores, aunque esto implicaría, generalmente, una modificación de dichas pendientes. Según el State Geological Survey of Kansas, 1974, citado en Guía para la Elaboración de Estudios de Medio Físico, p. 151. MOPU 1991.

Hay que subrayar la necesidad de atender a cimentaciones adecuadas que deberían basarse sobre materiales lo más competentes posible. Los materiales de los primeros horizontes, depositados paralelos a la pendiente, tienden sobre materiales arcillosos o margosos a formar pequeños planos de deslizamiento que durante épocas lluviosas y bajo la saturación hídrica pueden provocar deslizamientos de mayor o menor escala.

Los materiales aluviales están caracterizados geotécnicamente por una capacidad de carga media, debido a que

se trata de materiales poco consolidados en general. Aunque de magnitud reducida, la presencia de asentamientos puede ser general. Hay que tener en cuenta además la posibilidad de asentamientos diferenciales causados por la distribución irregular de los materiales sedimentados, pudiendo ocasionar problemas graves.

Las edificaciones sobre los abanalamientos o sobre muros de contención están expuestas a los mismos fenómenos y se hace recomendable la cimentación de ellas sobre materiales

competentes para evitar desplazamientos en bloque de todo el material acumulado detrás de los bancales. Los muros de contención deberían presentar sistemas de drenaje para aumentar su estabilidad y desagües para evitar la saturación de los materiales.

2.4.2. Sísmica. Hay que hacer notar así mismo que todo el sureste de la península ibérica, en especial las provincias de Granada, Almería y las zonas colindantes, y en menor medida el área ocupada por el término municipal de Chilluévar (grado de sismicidad medio VI<G<VII), presenta un elevado grado de riesgo sísmico, lo que habrá que considerarse en el cumplimiento de la normativa existente.

Estas Normas habrán de incluir la preceptiva normativa de estudios geotécnicos particulares y las autoridades competentes velarán por su cumplimiento con el fin de evitar o aminorar en lo posible los riesgos existentes para la construcción de nuevas edificaciones.

La Ley antisísmica que entró en vigor el 9 de febrero de 1995 cambia algunas normativas preexistentes. La nueva norma detalla el índice de resistencia al movimiento horizontal que hay que cumplir en el término. La antigua ley de 1974 no tenía en cuenta las construcciones catalogadas como monumentos histórico-artísticos o de interés cultural. Ahora sí aparecen en la nueva norma sismorresistente que contempla las condiciones técnicas que han de cumplir las estructuras de edificación, al objeto de que su comportamiento ante fenómenos sísmicos evite daños humanos y económicos.

En este sentido la nueva ley cataloga de especial importancia a una serie de edificios como hospitales, centros de comunicación y transporte público o instalaciones industriales, cuya destrucción por un terremoto podría ocasionar efectos catastróficos.

2.5. Hidrología.

2.5.1. Hidrología superficial. El término municipal de Chilluévar forma parte en su totalidad de la cuenca hidrológica del Río de la Vega, afluente del Río Guadalquivir. El término municipal está surcado de pequeñas líneas fluviales de poca importancia. El régimen hidrológico de los cauces fluviales está caracterizado por el régimen pluvial anual, con época

de estiaje en los meses de verano/otoño. El único cauce con caudal permanente es el Río de la Vega.

El abastecimiento de la población se realiza parcialmente a través de una toma de agua potable en el Río de la Vega y la otra parte procede de un pozo que extrae aguas subterráneas del importante acuífero que se encuentra en los materiales carbonatados del Prebético.

2.5.2. Riesgos y prevención de inundación. Debido a la orografía del término municipal el riesgo de inundación queda limitado a las zonas aluviales que bordean el Río de la Vega, por lo que hay que evitar realizar actuaciones urbanísticas en sus inmediaciones.

En general, y en cuanto a la prevención de avenidas, se puede afirmar que el relieve en que está situado el núcleo urbano de Chilluévar impide que las zonas con suficiente distancia a las líneas de drenaje corran riesgos de inundación. La propia morfología del terreno edificado puede provocar daños locales por inundación causados por lluvias torrenciales y en casos de insuficiencias del sistema de alcantarillado o por atascos del mismo o de los sumideros.

A la hora de diseñar los sistemas de drenajes y evacuación de aguas pluviales en los núcleos, hay que subrayar el riesgo potencial de lluvias torrenciales, lo que hace recomendable adecuar el sistema de evacuación a los volúmenes de precipitaciones que se pueden registrar.

2.5.3. Hidrología subterránea.

Las rocas que presentan una permeabilidad hidrogeológica en este término municipal son los materiales carbonatados de las Unidades Prebéticas y los materiales aluviales de la vega del Río de la Vega. El resto de los materiales que afloran en el término municipal, generalmente margas, no presentan permeabilidad hidrológica y no albergan por tanto ningún cuerpo acuífero de consideración. La vulnerabilidad a la contaminación es por tanto baja.

Los materiales aluviales de la vega del Río de la Vega presentan una permeabilidad de porosidad intergranular. Estos materiales albergan un cuerpo de aguas subterráneas con un nivel piezométrico cercano a la superficie y cuya extensión es muy limitada. La vulnerabilidad de estos materiales a la contaminación es muy alta.

Tabla V. Propiedades hidrológicas de los materiales

	Condiciones de drenaje	Permeabilidad	Acuíferos	Vulnerabilidad
Q:	favorable	permeables	acuífero detrítico aluvial de porosidad intergranular de poca importancia	alta
M _{1:2} :	favorable	semipermeables	no	media-baja
M:	favorable	semipermeables	no	media-baja
G ₃ :	favorable	permeables localmente semipermeables	acuífero carbonatado. Unidad Sierra de Cazorla	alta-localmente muy alta
L:	favorable	materiales permeables	acuífero carbonatado. Unidad Sierra de Cazorla	muy alta

Síntesis según IGME (1974): Mapa Geotécnico General Hoja 78-Baza, y MOPU (1990): Unidades hidrogeológicas de la España peninsular e Islas Baleares.

2.6. Vegetación y fauna.

2.6.1. Vegetación potencial. Con el paso del tiempo se han ido transformando los primitivos hábitats originales de la zona, sobre todo en los municipios que están incluidos en el Valle del Guadalquivir. La actividad agraria y ganadera han ido ganando terreno a las superficies de vegetación natural, introduciéndose progresivamente y desde antiguo, el cultivo del olivar y cereal. Estos cultivos han llegado a formar parte del paisaje más típico de la provincia, hasta configurar la característica fisonomía de las tierras de Jaén.

Dentro del municipio de Chilluévar se conserva parte del espacio protegido del Parque Natural de la Sierra de Cazorla,

Segura y Las Villas, ocupando una superficie pequeña situada en el noreste del término, en donde se extienden pinares densos, dispersos en algunas zonas, mientras que en otras son invadidos por el matorral y pastizal.

En el espacio protegido de la Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas, aunque todavía está presente en ciertas áreas de la margen derecha del Guadalquivir, la vegetación autóctona mediterránea de encinas, jaras, lentiscos y madroños ha sido sustituida por pinares de pinos carrasco y negral. También se desarrollan en las márgenes de los ríos fresnos, sauces, chopos, juncos y enneas, lugar de cobijo de aves acuáticas y pequeños mamíferos.

Además este Parque encierra una de las floras más ricas de la cuenca mediterránea, con 1.300 especies catalogadas y algunas exclusivas de esta zona: *Viola Cazorlensis*, *Pinguicula vallisnerifolia*, *Narcissus hedraeanthus*, *Geranium cazorlanum* y *Aquilegia cazorlensis*.

2.6.2. Vegetación actual. El municipio de Chilluévar actualmente está ocupado por cultivos de olivar y cereal, apareciendo en menor medida la superficie forestal. En estos momentos la superficie con vegetación natural y repoblada representa en Chilluévar el 12,77% de la superficie total del término (39 Km²); casi la totalidad del término está ocupada por la superficie agrícola (86,73%):

- Las zonas forestales ocupan el 8,76% destacando el bosque de coníferas con 8,26%, y con muy poca representación el bosque de frondosas con 0,50%.

- Las zonas de vegetación natural arbustiva y herbácea representan el 0,4%, siendo mayor la extensión de matorrales con arbolado con 3,91% y menor la superficie de pastizales mediterráneos con 0,10%.

A lo largo de las etapas históricas la intervención del hombre, las presiones de tipo poblacional y económicas, así como la situación geológica, climatológica, etc., van modificando la vegetación originaria y la fisonomía de los bosques autóctonos. En nuestro caso, la práctica de determinadas actividades agrícolas-ganaderas han favorecido la pérdida de la vegetación natural: Los incendios provocados en los bosques y matorrales para la obtención de mejor pasto, la utilización tradicional de los productos del bosque: Leña, carbón y madera de construcción, etc.

Sin embargo, con la intervención estatal, el pinar se ha visto favorecido hasta la actualidad gracias a repoblaciones por parte de la Administración, recibiendo un definitivo impulso con la Ley de Repoblación Forestal de 1941.

La superficie de cultivo en los alrededores del núcleo de población está dedicada a cultivos de secano y olivar. En primer lugar, en el sector occidental abunda el cultivo del olivar, en el paraje de La Gila. Junto a éste se cultivan pequeñas parcelas de viñedo, que aparecen hasta la Solana del Duende, situada en el suroeste. En segundo lugar, en la parte oriental del núcleo de Chilluévar se da principalmente el cultivo de secano, siendo más frecuente el olivar en el paraje El Tejar.

También se cultiva el viñedo junto al olivar en Los Almansas, al oeste del núcleo. En los alrededores de Los Almansas se extiende principalmente el olivar, alternando olivar y secano en las partes occidental y oriental.

En el resto del término municipal hay un predominio del olivar en secano; tan sólo se encuentra la superficie de regadío en la margen izquierda del Río de la Vega, en el límite oeste y suroeste del término, en Cruz de Lata, Celadilla y Vado Quesada. Además se encuentra una pequeña superficie de regadío en el sector oriental del término, al este del Río Cañamares.

2.6.3. Fauna. El término de Chilluévar constituye una zona agrícola olivarera, próxima a un gran espacio protegido; dentro de este paisaje agrario se desarrollan relaciones ecológicas más o menos complejas que suelen pasar desapercibidas y deberían tenerse en cuenta como un valor añadido dentro de la calidad ambiental de estas zonas agrícolas, con el mantenimiento de sistemas de cultivo tradicionales.

Dentro de los cultivos de olivares y campos de cereal, se albergan especies animales y vegetales capaces de subsistir y de desarrollar su ciclo vital sin necesidad de salir de este hábitat agrícola. Entre las que más abundan se encuentran las aves que anidan en el olivar, como el verdicillo o chamarín (*Serinus serinus*), el ave más común y abundante en los olivares durante la primavera y verano. Junto a éste, se encuentra otra especie presente en los olivares y que produce un gran número de semillas, el *Diplotaxis virgata*, un tipo de jaramago que constituye el 90% de la dieta de semillas del verdicillo.

Dentro del Parque Natural de Cazorla se encuentra una importante riqueza faunística. Alberga poblaciones de ciervo (*Cervus elaphus*), jabalí (*Sus scrofa*), muflón (*Ovis musimon*), introducido, y corzo (*Copreolus capreolus*). La cabra montés (*Capra pirenaica hispanica*), antes más abundante, actualmente se encuentra en situación crítica. También la nutria (*Lutra lutra*), gato montés (*Felis silvestris*), turón (*Mustela putorius*), comadreja (*Mustela nivalis*), garduña (*Martes foina*), zorro (*Vulpes vulpes*), tejón (*Meles meles*) y gineta (*Genetta genetta*).

El Parque encierra un reptil endémico, la lagartija de Valverde (*Algiroides marchi*) y entre los rapaces destaca el quebrantahuesos (*Gypaetus barbatus*), el buitre leonado (*Gyps Fulvus*), águila real (*Aquila chrysaetos*), águila calzada (*Hieraetus pennatus*), halcón peregrino (*Falco peregrinus*) y búho real (*Bubo bubo*).

2.7. Edafología.

Dentro del término municipal de Chilluévar se diferencian dos sectores: el sector occidental y oriental. En el sector occidental se incluyen las siguientes unidades:

- Unidad 1 Vc-Bc (Vertisoles crómicos-Cambisoles vérticos).

Esta asociación de suelos está representada por los tipos Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos e incluso Vertisoles pélicos. Este tipo de suelos se encuentran en las vaguadas y valles fluviales, zonas llanas y con pendientes medias del 2%, situados sobre terrenos ondulados. Se caracterizan por estar cultivados en su totalidad, preferentemente con garbanzos, algodón, olivar y secanos.

Son suelos que se han generado a partir de materiales finos procedentes de las colinas próximas, constituidas por margas miocenas del Cretácico y arcillas del Keuper. Se trata de suelos no pedregosos, poco erosionados, profundos, de textura arcillosa y color que varía dependiendo de las zonas, pudiendo ser más rojizos si están influenciados por el Trias y más grises si la influencia es miocénica.

Frecuentemente se encuentran húmedos con grietas de retracción cuando están secos y todos ellos son calcáreos. Cuando hay zonas más oscuras, se trata de suelos Vertisoles crómicos y se caracterizan por tener más grietas, más grandes, anchas y de mayor profundidad.

Los Cambisoles vérticos son de color pardo oscuro, arcilloso y desarrollan un horizonte 8 potente. Los Vertisoles pélicos son minoritarios dentro de esta Unidad y aparecen en zonas deprimidas.

- Unidad 4 Bk-Bc (Cambisoles cálcicos-Cambisoles crómicos).

Esta Unidad también aparece en el sector oriental. Los suelos de esta Unidad se desarrollan sobre margas, margocalizas y areniscas de distintas edades sobre pendientes de 10-20% y sobre una topografía de colinas. Afloran en las cotas altas los materiales menos deleznable, mientras que en las partes más bajas suelen existir coluvios de color y espesor variables.

A pesar de tratarse de una Unidad aparentemente muy simple, presenta una amplia variedad de perfiles, dependiendo del material litológico que aflora y de la posición fisiográfica. También varía dependiendo de la diferente morfología de los 2 tipos de suelos que la constituyen y de su porcentaje; por eso hay áreas dentro de la Unidad en la que predominaría el Cambisol sobre el Regosol y en otras en la que es minoritaria el Cambisol.

- Unidad 3 Rc-Vc (Regosoles calcáricos-Vertisoles crómicos).

Está formada por Regosoles calcáricos, Vertisoles crómicos e inclusiones de Cambisoles cálcicos, forman un paisaje típico de colinas y lomas suaves, con pendientes entre 12-20%, cubiertas por olivares en hileras perfectamente alineadas. El material original está constituido por margas del Mioceno, limos y margas del Cretácico y margas o arcillas del Keuper.

Se trata de suelos profundos, debido al carácter de la roca y presentan una secuencia de horizontes de tipo Ap-C,

pudiendo el horizonte C presentar acumulaciones nodulares y pseudomicelios de carbonato cálcico. En algunas áreas de esta Unidad tienen igual representación los Regosoles calcáreos que los Vertisoles crómicos, pero en general el suelo dominante es el Regosol calcáreo.

También existen cerros testigos, margocalizos, sobre los que aparecen Cambisoles asociados con los Regosoles, mostrando un débil horizonte cámbico que tiene un color más rojo y un mayor desarrollo estructural que los horizontes que lo limitan.

En el sector oriental se distinguen las siguientes Unidades:

- Unidad 2 Bk-Bc (Cambisoles cálcicos-Cambisoles crómicos de textura gruesa).

Esta Unidad está constituida por Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Litosoles, con inclusiones de Phaeozems calcáreos y Rendsinas en cantidades variables.

Este tipo de suelos se extienden sobre relieves fuertes y materiales duros o en zonas de pie de monte, siendo el material original el carbonatado que está constituido por calizas jurásicas que van de calizas oolíticas a margosas o dolomías, pasando por términos intermedios calizo dolomíticos o margocalizos.

Se trata de una Unidad muy compleja en la que el orden de dominancia varía con la posición geográfica. En las zonas más altas y accidentadas dominan los litosoles; donde aparecen materiales blandos, por lo general margosos, dominan los Regosoles calcáreos; en los puntos muy localizados situados en pie de monte, aparecen coluvios húmiferos que permiten el desarrollo de un horizonte mólico, dando así origen a los Phaeozems y a Rendsinas.

- Unidad 9 Rc-Bk-Hc (Regosoles calcáricos-Cambisoles cálcicos-Phaeozems calcáricos).

Esta Unidad está constituida por la asociación de Regosoles calcáreos, Cambisoles cálcicos y Phaeozems calcáreos, en zonas de derrubios y fuertes pendientes. Las rocas dominantes son margocalizas, calizas y dolomías muy tectonizadas.

La vegetación actual es el pinar de repoblación con vestigios del antiguo encinar, zona esta última donde aparece Phaeozems. Por lo general esta Unidad presenta suelos dominantes con Cambisoles dedicados al cultivo del olivar y cereal. Los suelos dominantes son Cambisoles cálcicos, pasando en zonas altas por denudación del suelo a Regosoles calcáreos, conservándose restos de Luvisoles que sufren un proceso de terrificación y evolucionan a Cambisoles cálcicos.

- Unidad 10 l-Rc-Bk (Litosoles-Regosoles calcáricos-Cambisoles cálcicos).

Los suelos que integran esta Unidad son Litosoles calcáreos, Cambisoles cálcicos con inclusiones de Luvisoles cálcicos y Phaeozems háplicos. Se desarrollan sobre un material constituido por coluvios de calizas sobre Trias, donde evolucionan Cambisoles cálcicos y afloramientos de Trias, donde aparecen Regosoles calcáreos y afloramientos rocosos.

Topográficamente se corresponden con pendientes escarpadas, acarcavadas y de pie de monte, roturadas en tiempos pasados, siendo la vegetación actual el pino de repoblación y monte bajo de tomillares, romero, ulex y el chaparro de pequeño porte. El Cambisol cálcico modal es de color pardo rojizo pedregoso, con una secuencia de horizonte A-Bw-B/c-C.

2.8. Afecciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén.

El cuadrante noreste del término municipal de Chilluévar está incluido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF), en la clasificación y tipología de Espacios Naturales y Paisajes. Se han considerado como Espacios Naturales aquellos territorios de la provincia que son susceptibles de conservación por el interés de su medio vivo e inerte.

Junto a este Plan y como complemento necesario del mismo, se tramita el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia, documento en el que se describen los distintos espacios y bienes concretos que el Plan protege. Ante la gran variedad de territorios dentro de la provincia, a su vez el Catálogo encubre una subdivisión que coincide con los conceptos manejados en las Normas Particulares de Ordenación de este Plan, quedando incluida la zona noreste de Chilluévar en la categoría de Complejo Serrano de Interés Ambiental: Sierra de Cazorla y Segura (CS-11). Esta figura de protección no afecta al núcleo de población de Chilluévar.

Además este tipo de espacio está sujeto a la categoría de Protección Especial Compatible, en la que se incluyen las zonas con valor ecológico, productivo y paisajístico en las que por su interés se debe limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquéllas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, a la vez que sean compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

La tipología de Complejo Serrano de Interés Ambiental: Sierra de Cazorla y Segura (CS-11), además de incluir una parte del municipio de Chilluévar, afecta a los siguientes municipios: Pozo Alcón, Hinojares, Quesada, Huesa, Peal de Becerro, Cazorla, La Iruela, Santo Tomé, Villacarrillo, Villanueva del Arzobispo, Iznatoraf, Sorihuela del Guadalimar, Beas de Segura, La Puerta de Segura, Hornos de Segura, Segura de la Sierra, Orcera, Benatae, Siles, Castellar de Sierra y Santiago-Pontones.

Este espacio se caracteriza por ser una de las zonas de relieve más acusado de la provincia de Jaén y cuenta con cotas en torno a los 2.000 metros de altitud, siendo las más elevadas el Pico Empanadas (2.107 m.), La Cabrilla (2.030 m.) y Cabañas (2.028 m.). La red hidrográfica está caracterizada por la acción eorísva de montaña de los Ríos Guadalquivir y Segura. Su paisaje natural cuenta con una de las floras más ricas de la cuenca mediterránea, el 30% de su vegetación es endémica contando con 15 especies propias de la Sierra.

Esta riqueza paisajística engloba valores de tipo zoológico, botánico, arqueológico, cultural y recreativo, siendo importante la fauna constituida por 188 especies de vertebrados, destacando especies cinegéticas, especies en peligro de extinción como el quebrantahuesos y endémicas como la lagartija de Valverde.

El principal uso y aprovechamiento de este espacio es el forestal, seguido del agrícola, cinegético y piscícola, como usos secundarios destacan el hidroeléctrico, minero, ganadero y recreativo. Los problemas con los que cuenta la zona derivan de la falta de planeamiento y gestión de todos los órdenes, así como las parcelaciones que se han efectuado a lo largo del Valle del Guadalquivir y los tendidos eléctricos. Además se realizan otras actividades de uso recreativo como la acampada, excursionismo, deportes al aire libre, etc., originando en este espacio problemas derivados de actividades turístico-recreativas no controladas, presión urbanística, riesgo de incendios.

En cuanto a las recomendaciones de gestión, se resumen a continuación:

- Ante el peligro de incendios, llevar a cabo severas normas en épocas de máximo riesgo.
- Fijar y ubicar en las afueras del parque los lugares en los que se deben instalar paradores, hostales, refugios, etc.
- Controlar las iniciativas privadas referentes a construcciones, obras y servicios, fijando su desarrollo.
- Reglamentar los estudios y expediciones científicas, así como la creación de un centro investigación.
- Fomentar las industrias artesanales.
- Adecuar tendidos eléctricos para cortar la mortandad en rapaces.
- Recuperar el entorno de las minas y canteras.
- Aumentar la propiedad estatal y restringir las parcelaciones.

En cuanto a las Normas de Protección, además de las Normas Generales del Título II del PEPMF, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 37 relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

Se trata de espacios relativamente extensos, de carácter diversificado, de vocación forestal, en los cuales la cubierta vegetal debe cumplir una función ambiental equilibradora y, en general, debe compartir importantes valores paisajísticos y faunísticos. Dentro de estos espacios se prohíben:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- Los parques de atracciones.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicios públicos, o las de guardería.
- Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

Se consideran usos compatibles:

- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, de los recursos mineros y los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase, siendo indispensable la realización de un Estudio de Impacto Ambiental en todos los casos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales de acuerdo con lo dispuesto en la Norma 26.
- Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas que no se sitúen a distancias mayores de 1 Km del núcleo de población más próximo, no afecten a una superficie superior al 5% del espacio protegido, no impliquen ninguna alteración a la cobertura arbórea ni topográfica y que no supongan una restitución al disfrute público del resto del espacio protegido. Será preceptivo la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y usos turísticos recreativos y residenciales, según lo dispuesto en la Norma 26.
- Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios. La licencia sería denegada siempre que la explotación a la que esté vinculada se sitúe a menos de 2 Km de un núcleo de población o que la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- Las actuaciones de carácter infraestructural que deben localizarse en estos espacios deben de hacerse de acuerdo a lo establecido en la Norma 22.

Este espacio contiene importantes valores ambientales: el nacimiento de los Ríos Guadalquivir y Segura; guarda una singular belleza paisajística y riqueza faunística, destacando especies cinegéticas como la cabra montés, el muflón, el gamo y el ciervo; además cuenta con numerosos endemismos botánicos entre los que destaca el pino laricio que se mezcla con poblaciones de pino carrasco y negral.

Esta riqueza en especies cinegéticas favoreció la declaración en su ámbito de Coto Nacional de Cazorla y Segura en el año 1960. Posteriormente fue declarada por la UNESCO Reserva de la biosfera en el año 1983 debido a la riqueza paisajística, ecológica y cultural. Sin embargo, desde la puesta en

marcha del PEPMF, aprobado definitivamente por Orden 6/3 de 1987 se fue desarrollando el proyecto de Decreto de creación del Parque Natural, Decreto 10/1986 de 5 de febrero. Esta superficie de 214.300 Has fue declarada como Parque Natural en 1986 bajo la denominación de Sierra de Cazorla, Segura y las Villas. Posteriormente fue designada Zona de Especial Protección para las Aves por la CEE en 1988.

Con la Ley Autonómica 2/1989 se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. En la actualidad el proceso de planificación está prácticamente concluido en cuanto a Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión, los cuales han sido aprobados casi en su totalidad por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

La Sierra de Cazorla, Segura y las Villas ocupa más del 22% de la superficie de la provincia de Jaén. Actualmente el principal aprovechamiento forestal es la madera y las actividades principales que se dan en este espacio están relacionadas con las prácticas silvopastorales. Además, como actividades alternativas se encuentran las cinegéticas y piscícolas y las relacionadas con el turismo rural.

Actualmente los problemas ambientales están relacionados con la fuerte presión turístico-recreativa, por excesiva estacionalidad, excesivas poblaciones cinegéticas con riesgos de propagación de plagas y enfermedades (sarna), furtivismo, degradación del paisaje por la proliferación de urbanizaciones y riesgo de desaparición de especies vegetales por sobrepastoreo.

Además este Espacio ha sido declarado por la normativa básica en la que se regula el Parque Natural, establecida en el Decreto de creación del Parque Natural Decreto 10/1986 de 5 de febrero, por la Consejería de la Presidencia, por el que se declara el Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, BOJA, 15 de marzo de 1986. Este Decreto tiene por finalidad atender a la conservación de sus ecosistemas naturales y valores paisajísticos, compatibles con el desarrollo social y económico de la comarca, a la vez que promover el acercamiento del hombre a la naturaleza, en razón de su interés educativo, científico, cultural, recreativo, turístico y socio-económico.

La Consejería de la Presidencia en la Resolución de 12 de junio de 1987 de la Agencia de Medio Ambiente, ordena publicar el Reglamento de Régimen Interior de la Junta Rectora del Parque de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, BOJA 10 de julio de 1987. El Decreto 344/88 de 27 de diciembre, aprueba el Plan de Uso y Protección del Parque Natural, BOJA del 3 de marzo de 1989. El Decreto 227/1999 de 15 de noviembre aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas, y deroga el Decreto 344/88 antes mencionado.

Con el desarrollo de esta normativa se llevan a cabo una serie de actuaciones y prohibiciones que afectan al perímetro del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, sin incluir el núcleo urbano de Chilluévar. Sólo afecta a una pequeña superficie de Suelo no Urbanizable situada en el cuadrante noreste del término municipal.

2.8.1. Normas básicas de protección.

A) Normas Generales.

Dentro del Parque Natural de la Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas se prohíben:

- La construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados residenciales y/o turísticos y urbanizaciones dentro del suelo no urbanizable.
- La realización de construcciones que por su configuración, volumen, altura, colorido o materiales, impliquen alteración de las condiciones paisajísticas o medioambientales, rurales o urbanas y la realización de otras actividades que alteren el paisaje.

- La instalación de publicidad exterior en suelo no urbanizable, excepto la señalización de carácter general, la contemplada en el Plan de Uso Público y la homologación por la Agencia de Medio Ambiente.

- El desarrollo de aprovechamientos productivos que por su naturaleza, intensidad o modalidad conlleven la degradación de las características del medio, tales como: Prácticas agrícolas, actividades cinegéticas y aprovechamiento forestales que impliquen la degradación del monte.

- La realización de aprovechamientos o actuaciones constructivas que atenten contra la conservación y/o funcionalidad de los espacios del dominio público, en particular de las vías pecuarias, de las márgenes y riberas de los ríos y embalses.

- La realización de actuaciones que comporten degradación del Patrimonio Histórico-Cultural de las poblaciones del área.

- La introducción, adaptación y multiplicación de especies alóctonas de fauna y flora silvestre.

- Se prohíbe encender fuego fuera de los lugares señalados para ello y arrojar cualquier objeto de combustión.

- La realización de vertidos sin depurar en ríos, arroyos, embalses y acuíferos y la utilización de detergentes para lavar en ellos.

- No estará permitida la instalación de almacenes de residuos radioactivos, tóxicos y nucleares, así como de centrales nucleares y campos de tiro militar en todo el territorio del parque.

- La realización de todo tipo de maniobras militares y ejercicios de mando en el que intervengan vehículos pesados o se utilice fuego real, salvo en lo dispuesto en la Ley Orgánica 4/1981 de 1 de julio que regula los estados de alarma, excepción y de sitio.

Con carácter general, son compatibles todas aquellas actividades cuyo ejercicio no comporte un menoscabo de los valores cuya protección se pretende. Son actividades compatibles las siguientes:

- Las actuaciones ligadas al uso público del Parque Natural (investigación, interpretación de la naturaleza, actividades recreativas, acampadas, etc.), se desarrollarán y regularán conforme a lo establecido en los planes u ordenanzas.

- Los tratamientos fitosanitarios en zonas incluidas en el Parque Natural, requerirán la autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente.

- La protección de los elementos singulares del Parque (simas, fuentes, grutas, yacimientos arqueológicos, etc.).

- Dentro de los límites del Parque se permiten los usos y actividades tradicionales que sean compatibles con la finalidad del mismo, no autorizándose las que pudieran alterar el paisaje actual o restringir su regeneración natural.

- En el caso de revisión o nueva redacción del planeamiento municipal, las determinaciones en Suelo no Urbanizable se ajustarán a las determinadas en este Plan.

- En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico y pudieran implicar un riesgo para el medio ambiente, en especial las relativas a vertidos potencialmente contaminantes y alteraciones de cauces, el Organismo de Cuenca recabará informe de la Delegación de Medio Ambiente, que lo emitirá una vez oído la Junta Rectora.

- Las instalaciones relacionadas con el deporte náutico que sean fijas o temporales requerirán además autorización expresa de la Delegación de Medio Ambiente.

- El establecimiento de todo tipo de quiosco, puesto de venta o venta ambulante y toda actividad comercial en suelo no urbanizable requerirá autorización expresa de la Delegación de Medio Ambiente.

- No se podrá realizar la manipulación, traslado o alteración de cualquier objeto de valor histórico, cultural o arqueológico sin

la autorización correspondiente de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y previo informe de la Junta Rectora.

- Cualquier actividad de investigación que se pretenda realizar en relación a los valores naturales del Parque será conocida y autorizada por la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa presentación del correspondiente proyecto que deberá ser informada por la Junta Rectora.

- No se permitirá la colecta de ejemplares y materiales naturales en las áreas consideradas como reservas, así como en los sitios catalogados de interés, salvo para cubrir las necesidades de manejo o investigación autorizados.

- Los aprovechamientos forestales maderables, salvo las especies de crecimiento rápido, deberán ser supeditadas a los objetivos generales de conservación del Parque, pudiéndose exigir un plan de cortas en el caso de fincas privadas.

- El pastoreo dentro de los límites del Parque se llevará a cabo según lo estipulado en el Plan Anual de Aprovechamiento de los Montes Públicos, informado previamente por la Junta Rectora.

- Los aprovechamientos cinegéticos se llevarán a cabo en la forma que especialmente determine el Plan Anual de Aprovechamiento Cinegético del Coto Nacional y del Coto Social elaborados al efecto.

- Las visitas individuales o colectivas que se pretendan realizar al Parque serán libres, sin perjuicio de las propiedades privadas.

- La acampada deberá adaptarse a las normas vigentes para este tipo de actividades a las normas específicas de la zonificación, incluyendo entre sus condiciones las que la Administración del Parque pueda fijar expresamente.

- La instalación de nuevas líneas eléctricas, así como la remodelación de las existentes, deberán cumplir las normas que establezca la Delegación de Medio Ambiente.

- En aquellas líneas eléctricas que crucen embalses y otros lugares considerados puntos peligrosos para la defensa contra incendios por medios aéreos será obligatoria la colocación de aviadores por parte de las compañías eléctricas.

B) Normas Específicas.

Como actividades prohibidas se contemplan:

- La tala de árboles autóctonos, en especial quercíneas, que conlleven la transformación del uso forestal del suelo.

- La construcción de viviendas familiares aisladas no vinculadas directamente a explotaciones agropecuarias.

- La construcción de nuevas pistas salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y el uso público o para el desarrollo de actividades compatibles.

- La apertura de nuevas canteras o habilitación de puntos o zonas de extracción de áridos.

- La realización de movimientos de tierra que impliquen modificación de la morfología del área tales como terrazas, banales, explanaciones, etc.

- La realización de cualquier actuación que interfiera o altere la red natural de drenaje salvo casos de declaración de interés público.

Son actividades compatibles:

- La realización de aprovechamientos forestales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.

- El sostenimiento y potenciación de las actividades ganaderas, de acuerdo a la regulación establecida en el Plan de Aprovechamiento Ganadero.

- Las prácticas agrícolas en huertas tradicionales ligadas a las viviendas rurales.

- La realización de actividades cinegéticas, de acuerdo con la normativa vigente y las determinaciones del Plan Cinegético.

- La construcción de edificios e instalaciones agropecuarias.
- Las actividades didáctico-recreativas y turísticas de acuerdo con lo regulado en el Plan de Uso Público, así como la construcción de las instalaciones previstas en el mismo.
- La instalación de dotaciones de servicios turísticos o recreativos, siempre que no suponga apertura de nuevas vías de acceso.
- En el caso de las Áreas de Restauración que pueden delimitarse dentro de las Áreas de Manejo Extensivo, sólo se autorizarán las actuaciones dirigidas a tal fin.

C) Normas de Tramitación:

- Los planes sectoriales de actuación, en la medida en que inciden sobre el sistema socioterritorial del Parque, serán objeto de informe preceptivo por parte de la Junta Rectora.
- La aprobación de planes urbanísticos que afectan al ámbito del Parque Natural quedará sometida al informe previo por parte de la Junta Rectora.
- Toda modificación de la clasificación del Suelo no Urbanizable dentro de los límites del Parque, requerirá informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente, oída la Junta Rectora.

2.8.2. Actuaciones en suelo no urbanizable:

- Todas las construcciones en Suelo no Urbanizable deberán guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes en el Parque, teniendo que estar adaptadas al entorno del mismo. Requerirán la correspondiente licencia municipal de conformidad con la normativa urbanística vigente y la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- La realización de toda clase de actuaciones, tanto públicas como privadas, con excepción de las que constituyan mero aprovechamiento agropecuario de Suelo no Urbanizable, deberán ser autorizadas por la Delegación de Medio Ambiente conforme al procedimiento indicado en los apartados siguientes:

Cuando las autorizaciones tuvieran por objeto actividades sujetas a autorización o licencia urbanística se instalarán en el mismo acto de solicitud de ésta, a cuyo efecto el interesado presentará por duplicado la documentación precisa ante el Ayuntamiento respectivo.

Cuando la actuación solicitada no esté sometida a autorización o licencia urbanística, la correspondiente solicitud de autorización se presentará ante la Delegación de Medio Ambiente, que resolverá conforme a lo previsto en el número anterior.

No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades contrarias a las Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

2.9. Consideraciones medioambientales.

2.9.1. Consumo de agua potable. Actualmente la totalidad de las viviendas del núcleo urbano están conectadas a la red. El consumo de agua oscila entre los 364 m³/día en invierno y 519 m³/día en verano. Las pérdidas de agua por las deficiencias de la red se estiman en un 15% en el núcleo de Chilluévar y un 5% en Los Almansas. En cuanto a las viviendas diseminadas, aunque 76 carecen de este servicio municipal, todas ellas disponen de abastecimiento autónomo de agua.

En el núcleo de Chilluévar el abastecimiento de agua potable se realiza por medio del pozo existente en Los Vilchites, situado dentro del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas y un sondeo localizado en el Arroyo de Plaza, en el Río Cañamares. Ambas captaciones están conectadas y son compartidas por las dos entidades de población, solucionando

de esta manera los posibles períodos de sequía que afectarían sobre todo a Los Vilchites.

Estas captaciones pertenecen a la cuenca hidrográfica del Guadalquivir y a la subcuenca de Aguascebas, y aunque su estado de conservación es bueno, está previsto la reparación y mejora de la red de conducción de agua al núcleo urbano. Existe un Proyecto de Mejora de Captación y de la Red de Distribución de Agua Potable, redactado en agosto de 2000.

Además existen cinco depósitos de agua, en superficie y enterrados, siendo la capacidad total de los depósitos de 1.137 m³. Actualmente el estado de conservación varía de bueno a regular. El tratamiento de potabilización del agua se efectúa en el mismo depósito mediante el sistema de cloración en días alternos y es realizado por los servicios municipales.

La red de distribución de agua a los núcleos de Chilluévar y Los Almansas tiene una longitud total de 11.085 metros repartidos en cinco tramos: Cuatro para Chilluévar y uno para Los Almansas. Aunque algunos tramos fueron reparados en el año 1994, se encuentran en regular estado de conservación.

En cuanto a los elementos accesorios, como válvulas y bocas de riego, mientras que en Los Almansas no existen, en el núcleo de Chilluévar son insuficientes el número de ellas y su estado de conservación es regular y malo.

2.9.2. Aguas residuales y domésticas. Actualmente las aguas residuales urbanas no están sometidas a depuración. Sin embargo, existe un proyecto de ejecución de una estación depuradora; ésta se desarrollará sobre una parcela de 800 m² a una distancia aproximada de 500 m del núcleo urbano.

La red de saneamiento o alcantarillado tiene una longitud de 10.034 metros. El material utilizado es el hormigón. El número de sumideros y pozos de registro es insuficiente, siendo la calidad del servicio regular. Las viviendas diseminadas por el término municipal no tienen posibilidad de conectarse a esta red, disponiendo de sistemas de saneamiento autónomo.

Los emisarios tienen una longitud total de 2.390 m y el material empleado es el hormigón. Su estado de conservación varía de un tramo a otro. Los últimos tramos del colector tienen como punto de vertido un arroyo que está situado a una distancia del núcleo de población que oscila entre los 30 m y los 550 m.

2.9.3. Residuos sólidos. Para la gestión y tratamiento de los residuos sólidos urbanos, el municipio de Chilluévar está integrado en el Consorcio Sierra de Cazorla, contando con un servicio diario de recogida de basura, mientras que en el núcleo de Los Almansas es de dos días por semana. Por el contrario, este servicio no cubre a la población en diseminado.

La producción de basuras se estima en 330,80 Tm/año. Estos residuos son transportados a una planta de transferencia existente en Cazorla y de aquí pasan al vertedero controlado de Úbeda.

El antiguo vertedero municipal se encuentra en la carretera de Los Almansas y actualmente está en proceso de sellado. Tras este proceso el Ayuntamiento se plantea la recuperación de este espacio como lugar de esparcimiento y recreo para su población.

2.9.4. Suministros de energía eléctrica. La compañía suministradora de energía eléctrica es la Sevillana de Electricidad. Existen varios centros de transformación que prestan servicio industrial y doméstico. La red de alumbrado público se realiza mediante báculos adosados en gran parte a los paramentos verticales de los edificios y discurre paralelamente a la red de suministro.

2.9.5. Telefonía. La red privada de telefonía es amplia. Hay pocas líneas de servicio público. Se cuenta con una central en el caso urbano de Chilluévar.

CAPÍTULO 3

Medio Humano

3.1. Población.

3.1.1. Distribución de la población. El municipio de Chilluévar cuenta con un total de 1.811 personas en 1996 (Nomenclátor de

Población, INE) de las cuales el 92,3% vive en la cabecera principal, Chilluévar. El 7,7% restante, 140 personas, se distribuyen en las entidades de Los Almansas (97 habitantes), Chilluévar la Vieja (37 habitantes) y Cortijo Grande (6 habitantes). Este elevado nivel de concentración en la cabecera forma parte de un proceso que se empieza a definir con posterioridad a la guerra civil y se consolida en 1970. En este año, la cabecera concentra

un 62,9%, una proporción importante si consideramos que en el censo inmediatamente anterior, 1960, era del 44,3%.

En 1981 el grado de concentración alcanza el 82,1%; en 1991 este porcentaje se incrementa levemente en un 3,06%. Y en el primer quinquenio de la década de los noventa esta tendencia de concentración se mantiene e incluso parece acelerarse, ya que el incremento es del 7,1%.

Total de población en cada entidad: 1900-1996

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996
Chilluévar	847	909	867	1.009	1.300	1.322	1.292	1.614	1.681	1.523	1.671
Almansas	-	-	99	84	287	447	412	306	134	205	97
Cañada del Moro	-	-	-	-	356	323	304	125	19	3	-
Cañamares	108	-	-	-	479	-	-	-	-	-	-
Castillo	-	-	31	56	39	-	-	-	-	-	-
Celadillas	408	-	-	-	111	-	-	-	-	-	-
Cortijo Grande	-	-	42	29	38	508	458	275	97	24	6
Chilluévar la Vieja	-	-	37	41	393	463	447	243	116	33	37
Loma Viña	-	-	-	-	103	-	-	-	-	-	-
Noguero	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-
Los Romos	-	-	22	36	30	-	-	-	-	-	-
Total	1.753	1.976	2.277	2.585	3.136	3.063	2.913	2.563	2.047	1.788	1.811

Fuente: Nomenclátor de las Ciudades, Villas, Lugares, Aldeas y demás Entidades de Población. Provincia de Jaén. INE.

Este proceso que es generalizado en toda la provincia, se puede definir como de concentración-despoblación, ya que al tiempo que aumenta la proporción de población concentrada en el núcleo principal, Chilluévar, disminuye la que se encuentra localizada en el medio rural. Sin embargo, la cabecera no siempre ha actuado como receptora de toda la población, que se desplaza desde este medio en dos momentos, años cincuenta y años ochenta, por lo que ella también acusa pérdidas.

Por otro lado, las pérdidas de población en el medio rural han sido tan importantes desde la década de los cuarenta que el resultado en el conjunto del municipio ha sido igualmente negativo, alcanzándose los momentos más álgidos en el descenso de población en los años sesenta y setenta, durante los cuales las tasas de decrecimiento alcanzan el -5,2% y -8,7% respectivamente.

Para comprender la magnitud de estas pérdidas, en el medio rural, es oportuno señalar que si bien en el Nomenclátor de Población de 1996 se censan tres entidades, en 1940 llegaron a censarse hasta un total de 10: Los Almansas, Cañada del Moro, Cañamares, Castillo, Celadillas, Cortijo Grande, Chilluévar la Vieja, Loma Viña y Los Romos. De algunas de ellas sólo quedan ruinas.

En la evolución reciente se mantiene esta tendencia de despoblación del medio rural, 125 personas menos, con respecto a 1991. Esto supone una elevadísima tasa de decrecimiento en este primer quinquenio de los noventa, de -12,8%. Por su parte, la cabecera no sólo se mantiene con su papel de núcleo principal, sino que ha incrementado su población en un 1,8%. Este valor, ya de por sí importante, lo es más si lo comparamos con el correspondiente a la década de los ochenta, en la cual se registran pérdidas de -0,9%. Esto apunta una tendencia progresiva de la cabecera.

3.1.2. Evolución de la población. La trayectoria evolutiva del municipio de Chilluévar se caracteriza por dos etapas claramente definidas: una de evolución ascendente, es decir de crecimiento continuado, que comprende desde 1900 a 1940, y una segunda descendente o de pérdidas que abarca desde 1940 a 1991. Esta trayectoria se adapta al modelo de la provincia y es el que siguen bastantes municipios tanto de las zonas serranas como de las zonas llanas. Pero a diferencia de

lo sucedido en muchos de ellos, las pérdidas sufridas en esta segunda etapa en Chilluévar, no han dado como resultado que la población de 1991 sea inferior a la existente a principios de siglo, aunque ambas cifras llegan a estar muy próximas. Así, en 1900 Chilluévar contaba con un total de 1.753 personas, que se elevó hasta 3.163 en 1940, para reducirse en 1991 a 1.788. Es decir, las ganancias de esa primera etapa, 1.410 personas, casi se pierden en la segunda, al constatarse un decrecimiento total de 1.375.

El descenso de población durante un período tan amplio, 1941-1991, se debe a la importancia de la emigración, la cual tiene su origen a su vez en la política de desarrollo económico de la dictadura franquista, desarrollo que se centró en el impulso de casi un único sector, la industria, y en puntos muy concretos del territorio nacional, como Cataluña, País Vasco, Madrid o Levante. A esto se une la propia estructura económica de la provincia jienense caracterizada por el predominio del monocultivo del olivar y el predominio de grandes latifundios.

Distribución y evolución de la población: 1900-1996

	1	2	3	4	5	6	7	8
1900	1.753	847	906	48,32	51,68	-	-	-
1910	1.976	909	1.067	46,00	54,00	1,20	0,71	1,63
1920	2.277	867	1.410	38,08	61,92	1,42	-0,47	2,77
1930	2.585	1.009	1.576	39,03	60,97	1,27	1,51	1,11
1940	3.136	1.300	1.836	41,45	58,55	1,97	2,52	1,52
1950	3.063	1.322	1.741	43,16	56,84	-0,24	0,17	-0,53
1960	2.913	1.292	1.621	44,35	55,65	-0,50	-0,23	-0,71
1970	2.563	1.614	949	62,97	37,03	-1,28	2,22	-5,23
1981	2.047	1.681	366	82,12	17,88	-2,20	0,40	-8,72
1991	1.788	1.523	265	85,18	14,82	-1,35	-0,99	-3,20
1996	1.811	1.671	140	92,30	7,70	0,20	1,80	12,80

Fuente: Censos de la Población Española. INE.

1: Total de población del municipio.

2: Total de población en la cabecera municipal.

3: Total de población en las demás entidades.

- 4: Porcentaje de población en la cabecera respecto al total municipal.
 5: Porcentaje de población en las entidades con respecto al total municipal.
 6: Crecimiento medio anual (%) del total de población del municipio.
 7: Crecimiento medio anual (%) de la población de la cabecera municipal.
 8: Crecimiento medio anual (%) de la población de las demás entidades.

El momento culminante de estas pérdidas se alcanza en los años setenta, donde la tasa de decrecimiento es de -2,20%. En la década siguiente, 1981-1991, cuando todos los estudios hablan de que la emigración está perdiendo intensidad, en este municipio se observa ese descenso, pero con un índice de pérdidas más que significativo, de -1,35%.

El primer quinquenio de los noventa indica un cambio en esa larga etapa de decrecimiento, que quizás llegue a ser el inicio de una nueva tendencia de recuperación de pérdidas. Así en este primer momento se constata un leve incremento del 0,2%: en total 23 personas aumentan la población de 1991. A escala inframunicipal hemos podido comprobar cómo detrás de este valor global, las pérdidas se mantienen en el medio rural, y no se dirigen siempre al cabecera, que es la que verdaderamente experimenta esa recuperación. Si el desplazamiento de esa población rural tuviese como único punto de origen la cabecera, el crecimiento de ésta y del conjunto del municipio sería mayor.

Este descenso en la intensidad de pérdidas en los años ochenta, que se traduce en un crecimiento positivo en el primer quinquenio de los noventa, se explica sobre todo por el descenso de la emigración ante la crisis de creación de empleo en las provincias que anterior y tradicionalmente habían sido receptoras de población. A esto se une, en los municipios expulsores de población, como es el caso de Chilluévar, planes de empleo y ayudas al subsidio, que están haciendo posible que la población se fije al lugar de origen. Esta población, además de quedarse, es la que se encuentra en edad de procrear, contribuyendo de esta manera también a un incremento natural de la población.

3.1.3. Dinámica de la población.

Dinámica natural:

A) Natalidad.

La evolución de la natalidad en el municipio de Chilluévar ha pasado por tres etapas a lo largo de este siglo. Desde 1901 a 1950 se experimenta una natalidad elevada, superior al 30,0% posteriormente, desde 1951 hasta 1970 se sitúa entre el 20,0 y 30,0%. Y finalmente, desde 1971 hasta 1991 la etapa de evolución corresponde a valores bajos, entre el 10 y 20%. Esta trayectoria responde a la seguida por el conjunto de la provincia, con la salvedad de que en la provincia la primera etapa, de valores elevados, finaliza una década antes, en los años treinta.

Dinámica de la población: 1901-1991

	1	2	3	4	5	6	7	8
1901-1910	837	44,8	490	26,2	347	18,6	-7,6	6c
1911-1920	1.016	47,7	688	32,2	328	15,4	-1,2	6c
1921-1930	1.111	45,7	540	22,2	571	23,4	-10,8	6c
1931-1940	1.268	44,3	581	20,3	687	24,0	-4,7	6c
1941-1950	1.039	33,5	648	20,9	391	12,6	-14,9	7d
1951-1960	877	29,3	316	10,5	561	18,7	-23,8	7d
1961-1970	761	27,7	222	8,1	539	19,6	-32,4	7d
1971-1981	335	14,3	155	6,6	180	7,6	-29,7	7f
1981-1991	266	13,8	136	7,0	130	6,7	-20,2	7e

Fuente: Libros de Registro Civil de Chilluévar.

1: Total de nacimientos.

2: Índice de natalidad (0/00).

3: Total de defunciones

4: Índice de mortalidad (0/00)

5: Total de crecimiento vegetativo

6: Índice de crecimiento vegetativo (0/00)

7: Saldo migratorio (0/00)

8: Dinámica demográfica. 6c: situación de reserva con pequeña incidencia de la emigración; 7d: situación de abandono con incidencia moderada de la emigración; 7e: situación de abandono con incidencia alta de la emigración; 7f: situación de abandono con incidencia extraordinaria de la emigración.

La caída más espectacular se produce entre el final de la etapa de natalidad intermedia y natalidad baja, al descender la natalidad en 1971-1981 en un 13,4 % con respecto al valor existente en la década anterior, 1961-1970. Esta fuerte caída se debe a varios factores: Por un lado la continuada emigración de población joven en edad de procrear desde que finaliza la guerra civil, lo cual ha ido agotando la capacidad biológica de la población para reproducirse con la misma intensidad que en décadas anteriores; y por otro lado, el conocimiento y uso cada vez mayor de métodos anticonceptivos. Como consecuencia de ambos hechos la fecundidad ha disminuido colocándose por debajo de la media provincial, 44,4 y 55,4 %.

No obstante, su índice de natalidad en 1981-1991 es bastante considerable, 13,8 muy próximo al del conjunto de la provincia, 14,5 y superior al de la nación, 11,7 %. De hecho, la provincia de Jaén junto con las que forman la mitad sur peninsular es una de las que mantiene mayores niveles de natalidad, fecundidad y por lo tanto de población joven. Nada que ver, desde este punto de vista, con las de la mitad norte, donde bastantes provincias se caracterizan por sus importantes vacíos demográficos.

B) Mortalidad.

En la evolución de esta variable demográfica también se diferencian tres etapas. Una primera que comprende desde 1901 hasta 1950 con valores intermedios (entre 20 y 30%). A continuación, en una etapa muy corta, la década de los cincuenta, la mortalidad es baja (entre 10 y 20%). Con posterioridad a ese momento y hasta los ochenta, la mortalidad es muy baja, con valores inferiores al 10%.

Con respecto al total provincial hay diferencias en la duración de estas etapas. Así la primera finaliza en los años treinta, una década antes. La de mortalidad muy baja se inicia también una década antes, en los años cincuenta. Lo más característico de esta última etapa, en general, es que los valores se estabilizan por debajo de ese umbral, y la tasa se eleva débilmente al final de la misma, es decir, en los años ochenta con respecto a los setenta. En el municipio de Chilluévar ese incremento es de un 0,4%, al pasar de un 6,6 en los años setenta a un 7,0 en los ochenta; en el conjunto de la provincia es de un 0,3, al pasar de un 8,0 a un 8,4% en los ochenta.

Este incremento puede resultar un tanto alarmante en un momento en que están controladas casi todas las enfermedades y la medicina preventiva ha avanzado preparando a la población para que viva de forma más sana y durante más años. Pero es precisamente la edad avanzada de un porcentaje cada vez mayor de la población en muchos municipios y en el caso concreto de Chilluévar, lo que explica ese aumento de la mortalidad. El incremento de la mortalidad por un envejecimiento de la población, o mejor aún, por el envejecimiento de la población ya mayor, es propio de municipios que, como Chilluévar, han experimentado importantes pérdidas de población por emigración.

C) Crecimiento Vegetativo.

El saldo entre nacimientos y defunciones da como resultado el total de personas que, de forma natural, incrementan la población. En el municipio de Chilluévar su evolución pasa también por una serie de etapas: Desde 1900 a 1940 la

evolución es aritmética, llegándose a alcanzar en las dos últimas décadas de la misma, 1921-1930 y 1931-1940 valores superiores al 20%; en 1941-1950 los valores descienden con fuerza, en un 11,41% con respecto a los años treinta, hasta colocarse en un 12,9 %.

Esta caída no es sino el reflejo del importante descenso de la natalidad en esta década que de 44,3% en 1931-1940 pasa a 33,5% en 1941-1950, mientras que la mortalidad aparece raleentizada con respecto a la década anterior, 20,3 y 20,9%, respectivamente. Desde la década de los cuarenta hasta la de los sesenta el crecimiento vegetativo evoluciona en sentido ascendente, pero sin llegar a superar el 20%. Esta evolución se explica porque la mortalidad experimenta su última caída en los cincuenta para mantenerse con posterioridad en torno al 8,0%, mientras que la natalidad se mantiene todavía con valores considerables y alejados de los que alcanza la mortalidad.

Es precisamente la fuerte caída de ésta en los años setenta hasta alcanzar valores inferiores al 20,0% lo que define el importante descenso del crecimiento vegetativo con valores inferiores al 10,0%. Se puede decir que en esta etapa, 1971-1991, es cuando la población de Chilluévar alcanza su transición demográfica, es decir, natalidad y mortalidad acercan sus valores al aproximarse la natalidad a una mortalidad ya estabilizada.

En esta última etapa, el crecimiento vegetativo, siguiendo la evolución de la natalidad, desciende en menos de un 1,0%. En comparación con otros municipios se puede decir que esta variación es poco significativa, ya que algunos como Jaén o Úbeda llegan a descender en más de un 10,0%. Pero también, en un importante número de municipios, en lugar de perder intensidad su crecimiento vegetativo, se incrementa como consecuencia de un incremento de la natalidad.

Finalmente, si analizamos el crecimiento vegetativo de la población observando conjuntamente cómo evolucionan la natalidad y la mortalidad en la década de los ochenta, podemos establecer como hipótesis general que en los casos en que la natalidad aumente se producirá un rejuvenecimiento de la población, al igual que sucederá si aumenta la mortalidad ya que se parte de la idea de que en el mundo desarrollado las muertes más frecuentes tienen lugar entre las personas de mayor edad.

Así, el envejecimiento tendrá lugar con un descenso de la natalidad y de la mortalidad. En el municipio de Chilluévar como en la provincia de Jaén, el descenso del crecimiento vegetativo se produce por la combinación de dos situaciones, un descenso de la natalidad, que equivaldría a un envejecimiento de la población, y otra de aumento de la mortalidad, que equivaldría a un rejuvenecimiento. De esta manera, se puede decir que en nuestro caso estaríamos ante una situación de equilibrio entre envejecimiento y rejuvenecimiento de la población.

Dinámica migratoria.

El balance entre el crecimiento real de la población y el crecimiento vegetativo da como resultado los saldos migratorios. El resultado de estos saldos puede ser positivo o negativo, indicando inmigración o emigración, respectivamente. De acuerdo con esto, el municipio de Chilluévar ha evolucionado durante todo el siglo con saldos negativos, es decir, ha sido expulsora de población al igual que el conjunto de la provincia. Esta emigración pierde intensidad de forma continuada desde los años setenta, pero en la década más reciente la emigración se cifra todavía en algo más del -20,0%. Un valor importante sin duda por sí solo, pero más aún si lo comparamos con el experimentado por el conjunto de la provincia: -5,63%.

Según el Censo de Población y Viviendas de 1991, entre 1981 y 1991 llegaron al municipio de Chilluévar un total de 139 personas, pudiendo tratarse de población retornada. Esta emigración de retorno, que se mantiene como una nueva corriente migratoria desde los años ochenta y también desde los setenta, presenta un amplio campo de estudio ya que, sobre

todo en municipios pequeños como el de Chilluévar, puede tener una incidencia considerable en su posterior desarrollo demográfico, social y económico. Por ejemplo, no precisarán los mismos servicios personas ya jubiladas que parejas jóvenes con niños o futuras descendencia. Por ello, la emigración de retorno es necesario tenerla en cuenta a la hora de planificar equipamientos sociales, culturales e incluso suelo industrial para posibles iniciativas empresariales.

Las fuentes para este estudio no nos permiten en este momento un análisis con detalle para conocer el perfil de los retornados, pero parte de ellos pueden ser personas mayores ya jubiladas que por su situación como población económicamente inactiva, tienen más libertad para plantearse la vuelta a su lugar de origen. En otros casos, puede tratarse de personas adultas, pero todavía jóvenes, que tras una estancia prolongada en la emigración han reunido capital suficiente para emprender una nueva vida en el lugar de partida. En relación con este proceso de retorno hay que hacer mención a todas las nuevas construcciones que se están llevando a cabo en el núcleo urbano de Chilluévar, muchas de las cuales se realizan por fases, las cuales responden a la disponibilidad de tiempo y dinero de los propietarios.

Según la fuente «Variaciones Residenciales en Andalucía» (IEA) observada desde 1988 hasta 1994 el total de inmigraciones ha sido siempre inferior al de las emigraciones, que casi han doblado a aquéllas. Por encima de estas diferencias cuantitativas, ambos movimientos tienen en común estar protagonizados por personas jóvenes, entre los 16 y 39 años, es decir, los más jóvenes para reproducir, crear y tener iniciativas.

3.1.4. Situación demográfica. Como resumen y teniendo en cuenta cómo se comportan el crecimiento real de la población, crecimiento natural y saldos migratorios, el municipio de Chilluévar ha estado en una situación de reserva desde 1901 a 1940, ya que el crecimiento vegetativo ha sido lo suficientemente importante como para compensar las pérdidas que se han producido por emigración, dando lugar como consecuencia a un crecimiento positivo del conjunto de la población. En este caso, la incidencia de la emigración es pequeña.

Desde esta década y hasta los años ochenta, la dinámica es de abandono, ya que el crecimiento vegetativo no es lo suficientemente importante para hacer frente a la emigración, dando lugar a pérdidas efectivas de población, es decir a un crecimiento negativo. Pero además esta situación de abandono ha ido en aumento al tiempo que se ha ido incrementando la intensidad de los saldos emigratorios en la dinámica de la población.

Así, si la incidencia de la emigración era moderada entre 1941-1970 porque ésta superaba al crecimiento vegetativo, pero nunca en más del doble, en 1971-1981 la incidencia es extraordinaria, al ser superior en tres veces al crecimiento vegetativo. En la década más reciente, 1981-1991 esta incidencia se reduce hasta considerarse alta ya que supera en más de dos veces al crecimiento vegetativo. La importancia de las pérdidas en las décadas de 1971 a 1991 se debe no sólo a la importancia que aún mantiene la emigración, sino al fuerte descenso del crecimiento vegetativo como consecuencia inmediata del descenso de la natalidad por un descenso de la fecundidad.

3.1.5. Estructura de la población.

Sexo y edad. Los datos más recientes (Nomenclátor de Población 1996 INE) indican que el total de población de Chilluévar se distribuye entre el 50,3% de mujeres y el 49,7% de hombres. Desde este punto de vista, se puede decir que la población de este municipio está bastante próxima al equilibrio de sexos, estando la sex ratio a favor de las mujeres con un índice de femineidad del 102,1%, el cual se ha incrementado en 1,1% con respecto a 1991.

Tomando como referencia este año de 1991 podemos comprobar cómo la sex ratio varía por grupos de edad, aspecto que consideramos muy interesante por ser un mayor o menor

equilibrio entre sexos, especialmente interesante cuando se trata de grupos jóvenes en edad de contraer matrimonio, ya que de las nuevas uniones dependerá, sobre todo en un municipio rural como éste, un mayor o menor volumen de natalidad y, por lo tanto, la mayor o menor posibilidad de regeneración o rejuvenecimiento de la población.

Estructura de la población: 1991

	Total	%
Tasa de fecundidad general	-	44,4
Total de hombres	973	49,7
Total de mujeres	983	50,3
Total de jóvenes	400	20,5
Total de adultos	1.250	63,9
Total de viejos	306	15,6
Total de personas de 75 y más años	140	7,2
Edad media de la población	-	38,1

Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA.

Así, entre las personas con una edad a la que es más frecuente contraer matrimonio, 20-39 años, la sex ratio está a favor de los hombres, con un índice de masculinidad bastante elevado, 108,4%; igual sucede entre los 0-19 años, grupo en el que el índice de masculinidad es de 104,7%. En el grupo de personas que superan los 40 años, la sex ratio está a favor de las mujeres con un índice de femineidad verdaderamente considerable, del 111,2%. El desequilibrio de este grupo de edad se explica, en parte, porque la emigración de hombres jóvenes ha ido desequilibrando la pirámide de población a favor de las mujeres, cuyo reflejo más evidente es en los grupos de edad superiores.

Con respecto a la edad, Chilluévar pertenece a una de las provincias más jóvenes de la mitad sur peninsular, la cual cuenta con el 21,9% de jóvenes (hasta los 14 años), 64,4% adultos (15 a 64) y 13,6% de viejos (65 y más). A escala nacional, esta distribución indica una estructura más envejecida con el 19,4% de jóvenes, el 66,8% de adultos y el 18,8% de viejos. En comparación con esta situación nacional y provincial, el municipio de Chilluévar tiene menos población joven que el conjunto provincial, un 20,4%, y más personas que superan los 64 años, 15,6%. Según Abellán García (1989) un porcentaje de viejos entre el 10-15% podría estar indicando el envejecimiento como fenómeno demográfico destacable.

Con respecto a 1981 el porcentaje del total de viejos se ha incrementado en el municipio de Chilluévar en un 2,8%; en la provincia en un 1,7% y en el conjunto de la nación en un 2,8%. La diferencia entre jóvenes y viejos en 1991 era de 4,8, 8,4 y 5,5% respectivamente.

Pero además del análisis evolutivo entre 1981 y 1991 dos aspectos más relacionados con la edad indican el grado de envejecimiento de la población: la edad media y la proporción de viejos-viejos. Por lo que respecta a la edad media, en la provincia de Jaén ésta es de 33,9 años, algo menor que en el conjunto de la nación, que es de 34,2. En Chilluévar es superior a ambos casos, de 38,2 años. No obstante, este municipio es, en comparación con los de su provincia de los más jóvenes, ya que bastantes de ellos superan la edad media de los 40 años, llegando en ocasiones a los 46.

Con respecto a los viejos-viejos, su proporción resulta en un indicador que permite estudiar el grado de envejecimiento de la población envejecida. Así pues, la provincia de Jaén tiene una proporción de viejos-viejos del 4,5%, algo superior a la del conjunto de la nación, 4,2%. En el municipio de Chilluévar esta proporción alcanza al 7,2% del total de la población, proporción considerable en comparación con ambos promedios, pero todavía en una situación más ventajosa que la de bastantes municipios que superan el 8% e incluso el 10%. La magnitud

de estos porcentajes está asociada a zonas de emigración donde la actividad agrícola es la principal.

Por último, cabe preguntarse cómo pueden coexistir a la vez envejecimiento, una población joven considerable y tasas de natalidad importantes. Sin duda la explicación está por un lado en que las mejoras sanitarias han ido incrementando la «esperanza de vida al nacer» con lo cual es lógica la acumulación de personas en los estratos superiores de la pirámide de población. Y por otro, que al descender la emigración, las personas que antes protagonizaban estos movimientos, jóvenes en edad de procrear, se quedan, contribuyendo así a un aumento natural de la población.

Estado civil. En 1991 algo más de la mitad de la población de Chilluévar estaba casada, el 51,5% del total. Sin llegar a este porcentaje también es importante la proporción de solteros, el 41,6%. El 6,9% restante responde a las situaciones de viudos, divorciados y separados, siendo la primera a la que responde más población, el 6,4%. Por sexos, la proporción es casi idéntica, como era de esperar, en cuanto al estado civil de casado/a y sin embargo, sí son más acusadas las diferencias entre solteras y solteros, 45,0 y 38,0%, respectivamente.

Esto puede explicarse por el desequilibrio en la sex ratio que como vimos anteriormente está a favor de los hombres en edades más jóvenes. Esto puede repercutir en la formación de nuevas parejas dentro del municipio, sin despreciar el fenómeno frecuente de que muchos hombres se casan con mujeres de otros municipios, lo cual puede conllevar una futura emigración. En los demás estados civiles posibles sólo señalar cómo la proporción de viudas del 9% supera al de viudos, el 3%, lo cual ratifica una vida más prolongada de las mujeres frente a los hombres.

Lo más interesante con respecto a los datos de 1981 es el importante incremento de los solteros, que entonces era del 32% en el caso de los hombres y del 28% en el de las mujeres. Esta es la situación que, a grandes rasgos, se puede observar igualmente si comparamos el municipio de Chilluévar con la provincia de Jaén, pero en este caso y centrándonos en 1991 la proporción de casados/as y solteros/as está más próxima al 50%, aunque como ocurría en Chilluévar se repiten dos aspectos: que la proporción de mujeres solteras es inferior al de hombres solteros (42,4 y 48,6% respectivamente); y que al contrario, las mujeres viudas superan a los hombres viudos (9,4 y 2,3% respectivamente).

Nivel de instrucción. Esta característica de la población la estudiaremos desde tres puntos de vista: tasas de analfabetismo por sexo y edad, tasas de escolaridad por edad y nivel de instrucción por sexo.

La tasa de analfabetismo indica una tasa del 15,4% bastante más elevada que la del conjunto de la provincia que es de un 8,7%. Por grupos de edad, la tasa es más significativa en las personas que ya han superado los 30 años (24,06% en Chilluévar y 13,85% en la provincia), lo cual es lógico ya que por un lado, hasta los 14 años la enseñanza es obligatoria y por otro, cada vez es más frecuente que una vez que se concluye la etapa escolar se continúen estudios superiores. De hecho, en el municipio de Chilluévar encontramos en el grupo de 14 a 17 años sólo a una persona (mujer); entre los 18 y los 24 años a dos (un hombre y una mujer); y entre 25 y 29 años a tres (dos mujeres y un hombre).

Por sexos, la tasa es más elevada en las mujeres que en los hombres, tanto en el ámbito provincial como en Chilluévar. En el primer caso estas tasas son del 4,86 y 12,49% respectivamente; y en Chilluévar de 7,84 y 22,8. La importancia que el analfabetismo femenino tiene en este municipio se muestra también en que la diferencia de tasas entre hombres y mujeres es menor en el ámbito provincial que en el del municipio de estudio: 7,63 y 14,96% respectivamente; y por otro lado, es igualmente más corta la distancia, con respecto a la media provincial, entre la tasa de analfabetos hombres y la de analfabetas mujeres, 2,98 y 10,31% respectivamente.

La tasa de escolaridad da como resultado que algo más de la mitad de la población en edad de estar escolarizada lo está: el 57,8%. En el conjunto de la provincia esta tasa alcanza a más población: al 65,0%. Por grupos de edad, y refiriéndonos al municipio de Chilluévar, hasta los 13 años está escolarizada casi el total de la población. A partir de aquí la tasa desciende al 59,4% entre la población de 14 a 17 años y se reduce aún más entre la que tiene entre 18 y 25 años, llegando a cubrir sólo al 15,32%. Estos dos últimos porcentajes se alejan bastante de la provincia que llega a 71,2 y 25,8% respectivamente. En ambos casos, lo que sí es evidente es que la tasa de escolaridad disminuye con fuerza una vez que se ha superado la etapa de enseñanza obligatoria.

A pesar de estas diferencias, se puede considerar un logro el incremento de estas tasas con respecto a las que registraban en 1981. En el municipio de Chilluévar este incremento ha sido más apreciable en la población de 4 a 5 años que de una tasa del 86,61% en ese año ha pasado al 90,7% en 1991; en el grupo de 6 a 13 se ha pasado de 96,04% al 100%; en el de 14 a 17 es donde más se ha apreciado ese incremento que de 37,86 se pasa a 59,38%; el menos apreciable es el que tiene lugar en el grupo de más edad, de 18 a 25 años, que de 11,91 ha pasado a 15,93%. Por el contrario, en el conjunto de la provincia en ese mismo intervalo se ha pasado de un 15,44% a un 25,84%. Asimismo, para el conjunto de la provincia es interesante apuntar el importante incremento del grupo de 4 a 5 años que de 68,46% en 1981 pasa a 92,68% en 1991; y el que se produce en el de 14 a 17 años, que de 52,58 pasa a 71,17%.

Con respecto al indicador del nivel de instrucción el municipio de Chilluévar cuenta con el 59,1% de la población de 10 y más años analfabeta o sin estudios. Las personas que han concluido estudios de primer grado son el 29,7%; los que han alcanzado estudios de segundo son el 7,6%; y los de tercer grado, universitarios o similares, son el 3,6%. En cualquiera de los niveles diferenciados, el conjunto de la provincia de Jaén demuestra mejor nivel de instrucción, sobre todo en lo referente a las personas analfabetas o sin estudios, que aquí son menos, el 37,4% y los del primer grupo que son más, el 46,2%. En el segundo y tercer grado se alcanza el 10,4% y 6,0%, respectivamente.

3.1.6. Situación actual de la dinámica demográfica y evolución futura de la población.

Como ya se ha comentado anteriormente el municipio de Chilluévar ha pasado de una situación de abandono con incidencia extraordinaria de la emigración en 1971-1981 a una de abandono con incidencia alta de la emigración en 1981-1991. A escala provincial el cambio ha sido más positivo, ya que de una situación con menor importancia de la emigración, como es la de abandono con incidencia pequeña de la misma se ha pasado a otra donde esta incidencia es moderada, dando lugar así a una situación de reserva, donde la emigración es inferior al crecimiento vegetativo de manera que la población se incrementa.

A pesar de este descenso de la emigración, Chilluévar es un municipio regresivo en una situación de recuperación de la población con envejecimiento. Es «regresivo» porque sigue experimentando pérdidas por emigración; en «recuperación» porque ésta ha disminuido; y hacia una situación de «envejecimiento» por el descenso del crecimiento vegetativo al descender la natalidad.

Por otro lado, la situación laboral de paro y eventualidad de la mayor parte de los activos añade la posibilidad del mantenimiento o aumento de la emigración. Situación que se verá agravada por la progresiva incorporación de población joven, bastante significativa, en el grupo de activos, y posiblemente de los parados o trabajadores eventuales.

En resumen, la población de Chilluévar se encuentra en un proceso de envejecimiento que aún no tiene un carácter eminente y que se puede ver retardado por el descenso de la emigración, partiendo de la idea de que ésta siempre ha seleccionado a población joven en edad de procrear. Al mismo tiempo, esta población joven no hará sino presionar sobre el

problema del empleo de manera que una coyuntura laboral más favorable en otros puntos de España puede provocar una nueva oleada emigratoria.

3.2. Actividades económicas.

3.2.1. Actividad de la población.

La población activa se define como el conjunto de personas que, en el período de referencia, suministra mano de obra para la producción de bienes y servicios económicos o que están disponibles y realizan gestiones para incorporarse a dicha producción. Este colectivo a su vez está integrado por los ocupados, es decir, aquéllos que trabajan por cuenta ajena o por cuenta propia, y por los parados.

La tasa de actividad general relaciona a la población activa de 16 y más años (ocupados y parados) con el total de población de esta edad. También se pueden utilizar otros indicadores más específicos como la tasa de actividad por sexos, que permite conocer el grado de participación de cada sexo en la actividad económica de una comunidad.

Tasa de actividad de la población (%): 1981-1991

Años	Chilluévar			Provincia		
	A. Sexos	Hombres	Mujeres	A. Sexos	Hombres	Mujeres
1981	34,6	68,5	5,2	40,6	69,8	13,3
1986	42,5	78,3	7,9	41,4	68,5	15,7
1991	49,6	66,1	33,4	45,9	66,7	26,1

Fuente: Censos de la Población Española 1981-1991 y Padrón Municipal de Habitantes 1986. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

La tasa de actividad general ha crecido entre los años 1981 y 1991, del orden del 15% para el municipio y del 5,3% en el conjunto de la provincia, hasta alcanzar una tasa de actividad del 49,6% y 45,9% respectivamente.

El incremento de la tasa de actividad general se debe a la incorporación de población joven al mercado laboral y, sobre todo, al masivo acceso de la mujer al trabajo. El comportamiento de la tasa de actividad femenina y masculina ha sido distinta. Esta última ha experimentado un cierto retroceso cifrado en 2,4% y 3,1%, pero en cambio el proceso de inserción laboral y profesional por parte de la mujer ha provocado un incremento espectacular de la tasa de actividad femenina en nuestro país.

En Chilluévar, la actividad del colectivo femenino era escasa, con una tasa de 5,2% en el año 1981. Sin embargo, el crecimiento de los diez años siguientes la situó en 33,4%. Para el conjunto de la provincia la evolución ha sido similar pero adquiriendo una intensidad más moderada: partiendo de una tasa de actividad femenina de 13,3% se ha alcanzado el 26,1%.

En resumen, podemos decir que en el municipio existen unas 771 personas económicamente activas, entre ocupados y parados de 16 y más años, sobre un total de 1.956 habitantes.

La relación de dependencia puede servir como indicador del nivel de actividad y del grado de dependencia de su población, pues relaciona a la población en edad inactiva con la que está en edad económicamente activa. De este modo se puede conocer la carga económica que la población en edad inactiva supone para la población en edad activa.

La relación de dependencia, tanto para el municipio como para la provincia, ha disminuido a lo largo de estos diez años. El numerador se ha reducido, pues a pesar de aumentar el número de ancianos, ha disminuido considerablemente la población más joven, mientras que el denominador es mayor al aumentar la población en edad madura. En resumen, podemos decir que por cada 100 personas en edad activa existen más de 59 en edades inactivas que dependen económicamente de los primeros.

Relación de dependencia (%): 1981-1991

Años	Chilluévar		Provincia	
	Total	%	Total	%
1981	66,5		68,9	
1986	60,0		60,6	
1991	59,2		59,5	

Fuente: Censos de la Población Española 1981-1991 y Padrón Municipal de Habitantes 1986. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

3.2.2. Distribución de la población ocupada por sectores económicos. La distribución de la población ocupada por sectores económicos nos muestra un municipio eminentemente agrícola: El 75,5% de los ocupados se dedican a la agricultura, a pesar de haber disminuido su participación en el empleo en un 9,4% a lo largo de los últimos diez años analizados. El nivel de ocupación en esta actividad es más del triple de la media provincial. A pesar de ello, en la provincia de Jaén el 23,6% de los trabajadores pertenecen al sector primario, manteniendo unos valores bastante representativos, si tenemos en cuenta que en Andalucía el nivel se sitúa en el 13,4% de los ocupados.

Distribución de la población ocupada por rama de actividad económica (%): 1981-1991

Sectores	Chilluévar		Provincia	
	1981	1991	1981	1991
Agricultura	84,9	75,5	31,3	23,6
Industria	3,6	2,7	20,4	19,2
Construcción	-	2,6	8	10,4
Servicios	11,5	19,2	40,2	46,8

Fuente: Censos de la Población Española 1981-1991. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

El sector servicios ha experimentado en nuestra comunidad autónoma un importante desarrollo en las últimas décadas: en 1991 emplea al 59,4% de los ocupados, mientras que en la provincia de Jaén representa el 46,8% de los ocupados, debido al peso ejercido por la terciarización de la capital y algunos municipios básicos. Sin embargo, en Chilluévar su participación en la economía local aún es reducida con el 19,2%, aunque ha experimentado un incremento del 7,7% entre el censo del año 1981 y 1991.

El resto de los sectores económicos apenas tiene representatividad: la industria con el 2,7% y la construcción con el 2,6% de los ocupados se sitúan por debajo de la media provincial que es de 19,2% y 10,4% respectivamente.

En cuanto a la distribución del empleo entre los sexos resulta clara la desigualdad. La participación de la mujer en el empleo es menor en todos los sectores económicos, aunque es importante no olvidar que aún la tasa de actividad masculina es casi el doble que la femenina. A pesar de ello, el 26,5% de los ocupados del municipio son mujeres y se dedican a la agricultura, siendo éste el sector donde el trabajo femenino es más representativo. Por el contrario, a nivel de provincia la mayor participación tiene lugar en el sector servicios, significando el 17% del total de ocupados.

Distribución población ocupada por rama de actividad económica y sexo: 1991

Sectores	Chilluévar		Mujeres	
	Total	%	Total	%
Agricultura	324	49,0	175	26,5
Industria	12	1,8	6	0,9

Sectores	Chilluévar		Mujeres	
	Total	%	Total	%
Construcción	17	2,6	-	-
Servicios	84	12,7	43	6,5
Total	437	66,1	224	33,9
Total ambos sexos		661		

Sectores	Provincia		Mujeres	
	Total	%	Total	%
Agricultura	32.997	19,5	6.973	4,1
Industria	24.965	14,8	7.437	4,4
Construcción	17.180	10,2	390	0,2
Servicios	50.475	29,8	28.731	17,0
Total	125.617	74,3	43.531	25,7
Total ambos sexos		169.148		

Fuente: Censo de la Población Española 1991. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

(2) Se ofrece el porcentaje de población ocupada por cada rama de actividad económica y sexo respecto al total de ocupados.

3.2.3. Situación socio-económica.

Relación de la población con la actividad. La clasificación de la población respecto a la actividad y situación profesional nos permite conocer su estructura socio-económica, analizar aspectos concretos como la problemática laboral, las potencialidades o limitaciones que dicha estructura puede suponer para el futuro desarrollo económico, así como las necesidades y demandas de carácter social y asistencial derivadas de dicha situación.

En líneas generales podemos decir que el 39,4% de su población se puede considerar como económicamente activa. Esto supone un total de 771 personas, de las cuales 661 están ocupadas y 110 paradas. El desempleo afecta, según esta clasificación, al 14,3% de la población considerada económicamente activa, fundamentalmente al colectivo que busca su primer empleo. A nivel provincial el grado de actividad es menor: El 35,7% de la población se puede considerar activa y el 25% se encuentra en situación de desempleo.

La población según su relación con la actividad: 1991

Situación socio-económica	Chilluévar		Provincia	
	Total	%	Total	%
Población económicamente activa	771	39,4	227.578	35,7
Ocupados	661	85,7	170.578	74,9
Parados	110	14,3	57.000	25,0
Población económicamente inactiva	1.179	60,3	406.439	63,7
Jubilados, pensionistas, incapacitados	348	29,5	96.904	23,9
Estudiantes	394	33,4	150.376	37,0
Labores del hogar	341	28,9	125.648	30,9
Otras situaciones	96	8,2	33.511	8,2
Servicio militar	6	0,3	3.616	0,6
Población de derecho total	1.956	100	637.633	100,0

Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

(2) La clasificación se realiza independientemente de la edad.

(3) El porcentaje de población activa, inactiva y la que realiza el servicio militar se obtiene sobre la población de derecho total, el resto de los subgrupos se obtienen sobre el total del grupo principal en el que se engloban.

(4) La población que se encuentra realizando el servicio militar se contabiliza a parte de la población activa e inactiva.

En cuanto a la población inactiva, se cifra en 1.179 personas, que significan el 60,3% de la población de derecho. La población inactiva abarca a todas las personas, independientemente de la edad, no clasificadas como ocupadas o paradas durante la semana de referencia. Destaca el grupo de estudiantes que representan el 33,4% de inactivos y el de personas dedicadas a las labores del hogar con el 28,9%. Estos dos colectivos, especialmente el primero, pueden incidir de forma decisiva sobre la estructura de actividad y empleo al transformarse en activos.

También hay que tener en cuenta que bajo el epígrafe de labores del hogar subyacen en muchas ocasiones situaciones de empleo sumergido, ayuda en explotaciones y empresas familiares, etc. En definitiva, una infravaloración del trabajo femenino bajo formas de inactividad.

Por otra parte, el colectivo de jubilados, pensionistas e incapacitados, con el 29,5% de los inactivos, es un grupo muy a tener en cuenta de cara a la previsión de las futuras demandas de infraestructuras y servicios. Más aún si tenemos en cuenta el proceso de envejecimiento progresivo de su población.

Para el conjunto de la provincia el porcentaje de económicamente inactivos es mayor. En concreto, el grupo de estudiantes y de personas dedicadas a las labores del hogar, es decir, los colectivos con posibilidades de transformarse en activos. Sin embargo, el grupo de incapacitados, jubilados y pensionistas tiene menos representatividad, con el 23,9% de los inactivos.

Situación profesional. La situación profesional predominante se corresponde con los trabajadores asalariados. En esta situación se encuentran el 87,4% de la población ocupada en el municipio, de los cuales aproximadamente el 92% son eventuales y solamente el 8% son asalariados con contratos fijos. La eventualidad del trabajo va unida a las distintas campañas agrarias, como la aceituna, la vendimia en Francia y el tomate en Murcia.

Los empresarios y miembros de cooperativas sólo significan el 12,4% de los ocupados de la localidad; para el conjunto de la provincia la distribución es similar aunque el porcentaje de empresarios y cooperativistas es algo mayor con el 18,4% de los ocupados. Estas cifras reflejan el escaso desarrollo de iniciativas empresariales y de proyectos de autoempleo o trabajo autónomo. En general, encontramos que los empresarios suelen ser trabajadores independientes al frente de sus explotaciones o negocios familiares, mientras que existen pocos empresarios que creen empleo. Según el Censo de Población de Andalucía, de un total de 84 empresarios, solamente 19 son empleadores.

Población ocupada según situación profesional: 1991

Situación profesional	Chilluévar		Provincia	
	Total	%	Total	%
Empresarios y miembros de cooperativas	82	12,4	31.177	18,4
Asalariados	578	87,4	135.361	80,0
Otras situaciones	1	0,2	2.610	1,6
Total	661	100	169.148	100

Fuente: Censo de la Población Española 1991. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

(2) Los beneficiarios de ayudas familiares se clasifican como otras situaciones.

3.3. Desempleo.

El desempleo es un fenómeno que afecta de manera muy intensa a nuestro país y en concreto a nuestra Comunidad Autónoma. Existen diversos organismos y fuentes estadísticas que ofrecen datos sobre la extensión del problema, pero a nivel municipal la disponibilidad de datos es menor. Además

encontramos el inconveniente de la falta de homogeneidad de las cifras que resultan difíciles de contrastar al utilizarse métodos, conceptos y definiciones distintos.

Tasa de paro según el sexo (%): 1991

Tasa de paro	Chilluévar	Provincia
Ambos sexos	13,2	24,4
Hombres	13,1	20,8
Mujeres	13,5	33,1

Fuente: Censo de la Población Española 1991. INE.

(1) Los datos se refieren a población de derecho.

Según el Censo de la Población Española elaborado por el INE en el año 1991, la tasa de desempleo en Chilluévar fue del 13,2%, inferior a la tasa provincial que se situaba en 24,4%. En este municipio el paro afecta de manera similar a ambos sexos, en relación con la población activa para cada sexo, aunque la tónica general es que la tasa de desempleo femenino supere con creces a la de desempleo masculino, como ocurre a nivel provincial (un 12,3%).

El Censo de Población de Andalucía del año 1991 ofrece una cifra de 110 parados sobre un total de 771 activos. De ellos, el colectivo de población que busca su primer empleo es el más nutrido con 82 personas, mientras que 28 de los parados ya habían trabajado con anterioridad.

El Instituto Nacional de Empleo registra datos sobre desempleo con periodicidad mensual y publica las cifras de paro para los municipios españoles anualmente. Esto nos permite conocer la evolución de dicho fenómeno en un período de tiempo determinado, conocer su comportamiento más reciente, sus características y efectos sobre los distintos sectores económicos y colectivos de población, al ser estos datos determinantes desde el punto de vista socioeconómico.

Esta estadística podemos considerarla como la fuente básica para el análisis del desempleo por municipios, puesto que la Encuesta de Población Activa no desciende hasta estos niveles de desagregación. Antes de analizar el alcance de las cifras hay que considerar que el paro registrado lo componen las demandas pendientes de satisfacer el último día del mes, excluyendo determinados grupos, algunos de gran trascendencia en el municipio, como ocurre con los trabajadores eventuales agrarios beneficiarios del subsidio especial por desempleo, que los están percibiendo o que habiéndolo agotado no haya transcurrido un período superior a un año desde el día del nacimiento del derecho.

Paro registrado en el INEM: 1985-1998

Años	Chilluévar			Provincia		
	Total	Variación	%	Total	Variación	%
1985	49	-	-	35.474	-	-
1986	26	-23	-46,9	37.640	2.166	6,1
1987	54	28	107,7	43.576	5.936	15,8
1988	38	-16	-29,6	43.010	-566	-1,3
1989	54	16	42,1	44.145	1.135	2,6
1990	72	18	33,3	35.167	-8.978	-20,3
1991	55	-17	-23,6	34.065	-1.102	-3,1
1992	50	-5	-9,1	36.432	2.367	6,9
1993	46	-4	-8,0	40.049	3.617	9,9
1994	55	9	19,6	39.114	-935	-2,3
1995	56	1	1,8	33.309	-5.805	-14,8
1996	36	-20	-35,7	31.241	-2.068	-6,2
1997	28	-8	-22,2	25.927	-5.314	-17,0
1998	26	-2	-7,1	25.465	-462	1,8

Fuente: Estadística de Paro Registrado por Municipios. INEM. Delegación Provincial de Jaén.

- (1) Las estadísticas se realizan el 31 de marzo de cada año.
 (2) Se obtiene la variación interanual expresada en porcentajes.
 (3) Los valores positivos indican incremento del paro y los negativos descenso.

A lo largo del período estudiado se alternan años de descenso con otros de incremento. Destaca el año 1987 y 1989 con un incremento del número de parados de 107,7% y 42,1% respectivamente. En los años 1996-1998 la evolución adquiere otro signo, el retroceso en las cifras de desempleados se afianza, especialmente en 1996 con el -35,7%. Sin embargo, en el conjunto de la provincia, el proceso comienza con anterioridad y desde 1994 se mantiene esa línea decreciente hasta la actualidad.

En líneas generales, el desempleo en este municipio presenta los mismos rasgos definitorios e incide sobre los mismos colectivos que a nivel global. En términos absolutos podemos hablar de una distribución equilibrada del paro entre los sexos para 1998, con 14 hombres en situación de desempleo y 12 mujeres, pero es fundamental tener presente que también la tasa de actividad femenina es bastante inferior a la masculina.

Demandantes activos parados por sexo y grupo de edad: 1998

Grupos de edad	Hombre		Mujeres	
	Total	%	Total	%
<20	-	-	2	7,7
20-24	-	-	4	15,3
25-29	5	19,2	3	11,5
30-34	2	7,7	1	3,9
35-39	2	7,7	2	7,7
40-44	1	3,9	-	-
45-49	3	11,5	-	-
50-54	1	3,9	-	-
55-59	-	-	-	-
>59	-	-	-	-
Total	14	53,9	12	46,1

Fuente: Elaboración propia a partir de Cuadros de Demandantes Activos Parados por Localidad de Domicilio 1998. Delegación Provincial del INEM de Jaén.

Por grupos de edad, el paro incide especialmente sobre la población joven y en particular sobre las mujeres jóvenes, hasta el punto que las 12 mujeres demandantes de empleo tienen menos de 40 años y 6 de ellas menos de 25 años. Sin embargo, no existen parados menores de 25 años entre el colectivo masculino.

Demandantes activos parados por niveles de estudio: 1998

Nivel de estudio	Total	%
Sin estudios	-	-
Primarios sin Certificado	2	7,7
Certificado de Escolaridad	9	34,6
EGB	7	26,9
BUP	-	-
Formación Profesional	4	15,4
Título Grado Medio	4	15,4
Título Grado Superior	-	-
Total	26	100

Fuente: Cuadros de Demandantes Activos Parados por Localidad de Domicilio 1998. Delegación Provincial del INEM de Jaén.

Por niveles académicos el mayor porcentaje de desempleados se encuentra entre el grupo que posee certificado

de escolaridad, con el 34,6%, seguido por aquéllos que han cursado la EGB, que representan el 26,69%. En el municipio se registran 4 demandantes de empleo que están en posesión de un título de grado medio, un 15,4% sobre el total.

Demandantes activos parados por actividad económica: 1998

Actividad económica	Total	%
Agricultura y ganadería	13	50,0
Comercio, reparaciones	1	3,8
Hostelería	1	3,8
Transporte y comunicaciones	1	3,8
Inmobiliarias y alquiler	3	11,6
Educación	1	3,8
Servicios sociales y sanitarios	1	3,8
Sin empleo anterior	5	19,3
Total	26	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Cuadros de Demandantes Activos Parados por Localidad de Domicilio 1998. Delegación Provincial del INEM de Jaén.

La agricultura se convierte en la actividad económica que registra el mayor número de demandantes de empleo, en concreto el 50% de los desempleados. A continuación destaca el colectivo de jóvenes que buscan su primer empleo, con 5 demandantes. El resto de desempleados se distribuyen entre actividades diversas como inmobiliarias y alquiler, comercio, actividades sanitarias y servicios sociales, etc.

Demandantes activos parados por grupos profesionales: 1998

Grupos profesionales	Total	%
Técnicos y profesionales científicos	2	7,7
Empleados administrativos	4	15,4
Trabajadores agricultura y pesca	1	3,8
Trabajadores de los servicios	6	23,1
Trabajadores cualificados	5	19,2
Operadores de maquinaria	3	11,6
Trabajadores no cualificados	5	19,2
Total	26	100

Fuente: Elaboración propia a partir de Cuadros de Demandantes Activos Parados por Localidad de Domicilio 1998. Delegación Provincial del INEM de Jaén.

Los trabajadores de los servicios constituyen el grupo profesional que registra mayor número de demandantes de empleo en la oficina del INEM, con el 23,1% del total. Los trabajadores cualificados y los no cualificados tienen la misma aportación a la lista de desempleados, y a continuación el grupo profesional de empleados administrativos con 4 demandantes registrados, es decir, el 15,4% del total.

3.4. Sectores económicos.

3.4.1. Agricultura. Como ya señalamos con anterioridad este municipio sigue manteniendo una economía totalmente dependiente del sector primario. Unas 500 personas están ocupadas en las tareas agrícolas, lo que significa el 75,5% de la población empleada.

La superficie total de las explotaciones agrarias según el último censo es de 2.559 Ha, lo que supone un descenso de 438 Ha respecto al censo del año 1982. En cuanto a la utilización del suelo agrícola, encontramos que el 97,7% de la superficie está labrada y el 2,3% se corresponde con superficie no labrada, por lo que las tierras no labradas han experimentado un descenso muy significativo respecto al año 1992.

Utilización del suelo agrícola: 1982-1989

	1982		1989	
	Ha.	%	Ha.	%
Superficie labrada (1)	2.574	85,9	2.500	97,7
Herbáceos (2)	717	27,9	427	17,1
Frutales	-	-	-	-
Olivar	1.857	72,1	2.073	82,9
Viñedo	-	-	-	-
Resto tierras labradas	-	-	-	-
Superficie no labrada (1)	423	14,1	59	2,3
Prados, pastizales (3)	-	-	-	-
Especies forestales	318	75,2	2	3,4
Resto tierras no labradas	105	24,8	57	96,6
Total superficie explotaciones	2.997	100	2.559	100

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo Agrario 1982-1989. INE.
 (1) El porcentaje de superficie labrada y no labrada se obtiene respecto a la superficie total de las explotaciones agrarias.
 (2) Porcentajes respecto al total de superficie labrada.
 (3) Porcentajes respecto al total de superficie no labrada.

En cuanto al aprovechamiento agrario hay que decir que el olivar es el cultivo dominante. Incluso ha visto aumentada en 216 Ha la superficie a él destinada, ocupando de este modo aproximadamente el 82,9% de la superficie labrada. El segundo cultivo está representado por herbáceos que se extienden en 427 Ha. y representan el 17,1% de la superficie cultivada. El resto de los cultivos prácticamente no tienen presencia en este término municipal. Por tanto, existe un predominio del monocultivo del olivar que se alterna con la aparición de manchas de cereales, con mayor desarrollo en áreas de regadío como en la vega del Río Cañamares y Río de la Vega.

El olivar se extiende sobre el 73,5% de la superficie labrada de la provincia, pero sin embargo en la comarca agraria de Cazorla, a la que pertenece Chilluévar, no constituye un monocultivo aunque mantiene su predominio al ocupar el 55,3% de la superficie labrada. El resto de la superficie está ocupada por los herbáceos que se extienden sobre el 40,2% de la superficie comarcal, y los frutales sobre el 4,4%.

Los espacios forestales son muy escasos; incluso se ha producido una reducción de su superficie hasta el punto de ocupar en el año 1989 sólo 2 Ha. Se desarrollan por el extremo nororiental del término municipal, en la zona de la Sierra de Cazorla, con pinares que se van aclarando y dando paso a la vegetación de matorral. En el conjunto de la provincia y en la comarca agraria de Cazorla las especies arbóreas forestales tienen proporcionalmente mayor presencia, suponen el 37% y el 34,6% del total de la superficie no labrada de las explotaciones. El resto se reparte entre pastos y otras tierras (matorral, erial, etc.).

Distribución de la tierra, soporte territorial de las explotaciones: 1982-1989

Soporte territorial	1982		1989	
	Total	%	Total	%
Explotaciones con tierras	411	100	382	100
Explotaciones sin tierras	-	-	-	-
Total explotaciones	411	100	382	100

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

La superficie de las explotaciones agrarias ha descendido en este período intercensal, principalmente las clasificadas como tierras no labradas. Lo mismo ha ocurrido con las explotaciones agrarias que han disminuido en 29, hasta alcanzar la cifra de 382 explotaciones. Todas ellas son explotaciones con tierras, es decir, su superficie no es inferior a 0,1 Ha.

El descenso del número de explotaciones con tierras y de la superficie total de estas explotaciones conduce a una reducción del tamaño medio de las explotaciones agrarias que han pasado de las 7,3 Ha a las 6,7 Ha, según el censo del año 1989. Este índice tiene un carácter orientativo al proporcionar un valor medio, pero para profundizar en el conocimiento de la estructura de la propiedad acudiríamos a la clasificación que el censo realiza de las explotaciones agrarias según su tamaño.

Distribución de la superficie agraria por explotación: 1982-1989

	1982	1989
Superficie total de las explotaciones (Ha.)	2.997	2.559
Núm. de explotaciones con tierras	411	382
Superficie media/explotación (Ha.)	7,3	6,7

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

En este municipio el predominio de la pequeña propiedad es evidente: Existen 268 explotaciones con un tamaño menor de 5 Ha, representando el 70,1% de todas las explotaciones y el 80,6% de ellas tienen una superficie inferior a 10 Ha. La gran propiedad tiene escasa presencia, de manera que 5 explotaciones agrarias tienen 50 Ha o más, mientras que en los últimos años analizados ha aumentado el número de explotaciones de tamaño medio: El 18,1% de ellas tienen entre 10 y 49 Ha.

Extensión de las explotaciones agrarias. Número de explotaciones según la superficie: 1982-1989

Superficie (Ha.)	1982		1989	
	Total	%	Total	%
0,1-5	288	70,1	268	70,1
5-10	57	13,9	40	10,5
10-20	34	8,3	45	11,8
20-50	28	6,8	24	6,3
≥ 50	4	0,9	5	1,3
Total explotaciones con tierras	411	100	382	100

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

La provincia de Jaén y la comarca de Cazorla presentan una situación similar, aunque la propiedad de tamaño medio está menos extendida y en contrapartida hay una mayor presencia de explotaciones de pequeño tamaño y gran tamaño, especialmente si tenemos en cuenta la media provincial, con el 72,3% y el 2,8% respectivamente sobre el total de las explotaciones (564).

Superficie de las explotaciones según régimen de tenencia: 1982-1989

Régimen	1982		1989	
	Ha.	%	Ha.	%
Propiedad	2.192	73,1	2.171	84,8
Arrendamiento	81	2,7	161	6,3
Aparcería	596	19,9	227	8,9
Otros	129	4,3	-	-
Superficie explotaciones	2.997	100	2.559	100

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

La propiedad es el régimen de tenencia esencial: afecta a unas 2.171 Ha. A pesar de producirse una reducción de la superficie en propiedad, la participación de este régimen en la estructura global ha crecido hasta representar el 84,8% de la extensión total de las explotaciones. Por el contrario se ha

reducido a más de la mitad la superficie bajo el régimen de aparcería y prácticamente han desaparecido otros sistemas de tenencia como fideicomiso, cesión gratuita, régimen comunal, etc. El régimen de arrendamiento, aun cuando no es muy significativo en el municipio, es el único que en cifras absolutas ha aumentado su participación en el sistema de tenencia de la tierra, afectando a unas 161 Ha.

En la comarca agraria de Cazorla y en general en la provincia de Jaén predomina el sistema de propiedad de la tierra. En la comarca afecta al 76,3% de la superficie y en la provincia al 84,9%, mientras que bajo otras fórmulas de tenencia (fideicomiso, cesión gratuita, etc.) se encuentra el 13,6% de la superficie de la comarca y el 8,1% de la superficie provincial.

Aun cuando existen un total de 382 titulares de explotaciones agrarias, solamente 82 tienen la actividad agrícola como ocupación principal, lo que significa que 300 titulares desarrollan las labores agrarias con un carácter secundario y las rentas de ellas derivadas son un complemento a sus ingresos.

Muy preocupante es el envejecimiento generalizado y progresivo de los titulares agrarios: Si en el año 1982 el 47,1% de los titulares tenían 55 o más años, diez años después éstos representan el 55,7%. Pero más significativo aún resulta el incremento en el número de propietarios mayores de 65 años que han pasado de 78 a 102, a pesar de haber disminuido el número total de titulares. El envejecimiento de la estructura poblacional agraria resulta más evidente si tenemos en cuenta que de los 382 titulares de explotaciones, sólo 32 tienen menos de 35 años.

Edad de los titulares agrarios: 1982-1989

Grupos de edad	1982		1989	
	Total	%	Total	%
< 35 años	25	6,1	32	8,4
35-54 años	192	46,8	137	35,9
55-64 años	115	28,1	111	29,0
> 64 años	78	19,0	102	26,6
Total de titulares	410	100	382	100

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

La estructura de la población agraria puede ser un factor limitador desde el punto de vista de la modernización y transformación que requiere el sector. Normalmente la población joven es más emprendedora y receptiva ante las innovaciones en los sistemas de producción, organización, comercialización, etc. Incluso se pueden convertir en los agentes con capacidad e iniciativas para dar un nuevo sentido y hacer viable la conservación y desarrollo de sistemas agrícolas tradicionales y ecológicos, en definitiva, la supervivencia y promoción del agro-ecosistema del olivar, sobre todo aprovechando que Chilluévar es una de las puertas de entrada al Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas.

Mecanización de las explotaciones agrarias: 1982-1989

Máquinas	1982		1989	
	Total	%	Total	%
Tractores	24	51,1	34	72,4
Motocultores	22	46,8	12	25,5
Cosechadoras	1	2,1	1	2,1
Otra máquinas	-	-	-	-
Total máquinas	47	100	47	100

Fuente: Censo Agrario 1982-1989. INE.

(1) Se contabilizan solamente las máquinas que son propiedad exclusiva de la explotación.

El índice de mecanización es bajo: Existen 47 máquinas para desarrollar tareas agrícolas en un total de 382 explotaciones. El valor medio se establece en una máquina para labores agrícolas por cada 54,4 Ha (incluyendo tierras labradas y no labradas). Sin embargo, la media provincial es de 67,9 Ha por máquina y en la comarca el índice es aún menor con una máquina por cada 79,8 Ha. Pero hay que tener en cuenta que se trata de maquinaria propiedad exclusiva de la explotación y con frecuencia se realizan determinados trabajos para los que el titular requiere los servicios de personas que disponen de dicha maquinaria. En general, son los tractores el tipo de maquinaria más utilizadas y con menor importancia los motocultores.

3.4.2. Ganadería. La actividad ganadera es fundamentalmente de carácter extensivo, está ligada a las atareas agrícolas y sirve de complemento a las rentas familiares y también está destinada al autoconsumo. Solamente existe una empresa destinada a la cría de ganado porcino en régimen intensivo. El escaso desarrollo del sector ganadero en el municipio resulta patente ante la reducción del número de unidades ganaderas en el periodo intercensal 1982-1989. Por especies destacan los equinos con 47 unidades ganaderas y el porcino que con 31 unidades ganaderas ha sufrido una gran reducción en este periodo.

Especies ganaderas: 1982-1989

Especies	1982		1989	
	UG	%	UG	%
Bovinos	6	4,6	15	14,7
Ovinos	21	16,0	1	0,9
Caprinos	14	10,7	6	5,9
Porcinos	72	55,0	31	30,4
Equinos	18	13,7	47	46,1
Aves	-	-	2	2,0
Conejas madres	-	-	-	-
Total UG	131	100	102	100

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo Agrario 1982-1989. INE.

(1) UG: Unidades Ganaderas, éstas se obtienen aplicando un coeficiente a cada especie y tipo, para agregar en una unidad común diferentes especies.

3.4.3. Minería. En el término municipal no se desarrollan actividades mineras. Como recursos cuenta con gravas y limos cuaternarios que son susceptibles de utilización como áridos, pero su explotación es inviable debido a su escasa rentabilidad.

3.4.4. Industria. La actividad industrial en Chilluévar está representada por la existencia de algunas empresas de pequeño tamaño, con carácter familiar, reducido volumen de producción y con escasa participación en la generación de empleo, están dedicadas principalmente a la elaboración de productos alimenticios y transformación de productos agrarios.

La industria agroalimentaria se reduce a una empresa de elaboración de productos cárnicos, los dos hornos de pan y las dos almazaras. Las cooperativas oleícolas ofrecen algunos puestos de trabajo y tienen un mercado más amplio, pero sin embargo no existe en el municipio ninguna planta embotelladora, por lo que el aceite tiene que ser trasladado a otro lugar para su envasado, con lo que se pierde valor del producto.

Junto a esta industria alimentaria hay que señalar la industria de la madera por la existencia de dos talleres de carpintería.

En cuanto a la población ocupada en este sector, el Censo de Población del año 1991 registra 18 personas sobre un total de 661 ocupados, es decir el 2,7% de los ocupados.

3.4.5. Construcción. El sector de la construcción suele analizarse independientemente de la industria por ser bastante

representativo por su contribución a la economía y al empleo. Sin embargo, en Chilluévar su participación es mínima, hasta el punto de que en el censo del año 1991 se contabilizan 17 personas ocupadas en esta actividad, lo que significa tan solo el 2,6% de los ocupados y sólo existe una empresa registrada en el IAE que realice labores de construcción, reparación y conservación de edificios.

3.4.6. Servicios. El sector servicios es el más representativo en la provincia de Jaén en cuanto a actividad generada y población empleada esencial, mientras que el sector terciario aún está muy lejos de alcanzar el nivel de ocupación del 46,8% en que se sitúa la media provincial. A pesar de ello, en los últimos años se ha experimentado un leve desarrollo de las ramas de actividad englobadas en el sector y la población ocupada en ellas, en el año 1991 era de 127 personas, es decir, el 19,2% de los 661 ocupados en esta localidad.

La rama del comercio es la más significativa, con la existencia de 22 comercios minoristas, 11 de productos alimenticios y otros 11 dedicados a la venta de otro tipo de productos. Sólo existe un comercio mayorista de bebidas y tabacos.

Dentro de la rama de hostelería podemos englobar los 9 cafés y bares existentes en este municipio, pero sin embargo no existe ningún tipo de infraestructura turística a pesar de estar incluido en el Parque Natural y ser una de las vías de entrada a él. El turismo rural se puede concebir como una actividad con potencial de desarrollo que incidiría a su vez en otros sectores como la construcción y contribuiría a elevar el nivel de rentas y de empleo.

El transporte de mercancías cuenta con 8 licencias fiscales. Principalmente se trata de transporte de productos agrícolas hacia los centros de comercialización o a las plantas de transformación y envasado. En cuanto al transporte de viajeros existen 3 licencias para autotaxis en el municipio.

Licencias fiscales según rama de actividad económica: 1998

Actividad	Núm. de licencias
Actividad ganadera	
Explotación intensiva de ganado porcino	1
Actividad industrial	
Almazara	2
Elaboración de productos cárnicos	1
Industria del pan y bollería	2
Industria de la madera	2
Actividad construcción	
Construcción, reparación y conservación	1
Actividad servicios	
Comercio minorista productos alimenticios	11
Comercios minorista otros productos	11
Comercio mayorista bebidas y tabaco	1
Hostelería, cafés y bares	9
Transporte de mercancías	8
Actividades financieras, Cajas de Ahorros	2
Transporte por autotaxis	3
Otros servicios	10
Farmacia	1
Profesionales liberales	4
Total	69

Fuente: Listado de Impuesto de Actividades Económicas. Diputación Provincial de Jaén. Año 1998.

En el grupo de otros servicios se engloban actividades diversas como reparación de automóviles, electrodomésticos, instalaciones eléctricas, servicio de peluquería, etc. En total cuenta con 10 licencias. La intermediación bancaria y financiera está cubierta con la actividad desarrollada por las dos Cajas de Ahorros.

CAPÍTULO 4

Medio Urbano

4.1. Historia de los asentamientos.

Los primeros asentamientos: iberos y Romanos. En los alrededores de Chilluévar se han documentado varios asentamientos de época Ibérica. A tan sólo 500 metros de Los Almansas hay restos de estructuras en superficie y allí aparecieron restos cerámicos con decoración de tipo geométrico.

En época romana el término tuvo una intensa ocupación por medio de villas rústicas, explotaciones agropecuarias que se desarrollaron sobre todo a partir del inicio de la era Cristiana. Entre otras se puede citar la llamada Plaza de Armas del Cerro Mataperros y el Cortijo de Villoro.

La riqueza arqueológica de esta época en el término de Chilluévar queda patente en el conjunto de inscripciones funerarias romanas localizadas en su término municipal y que actualmente conserva el Museo Provincial. Se trata de un conjunto de cuatro piezas, localizadas dos de ellas en Los Almansas y otro entre los kilómetros 12 y 13 de la carretera Cazorla-Santo Tomé.

La Alcoray Islámica. En época musulmana se ha identificado Chilluévar con Alcoray, localidad mencionada por primera vez en 1256 y que debe ser la Alcorache citada en 1384 en un documento del rey Juan I. Pero aún no hay certeza sobre dónde estaría ubicada esta población, barajándose tres conjeturas: Que coincidiera con el actual emplazamiento de Chilluévar, que estuviera más próximo a Chilluévar Vieja o que ocupara el solar de la aldea de Los Almansas.

El actual emplazamiento y núcleo urbano de Chilluévar nació al amparo de la conquista castellana de esta zona. Desde el año 1231 estas tierras formaban parte del «Adelantamiento de Cazorla», patrimonio del arzobispado de Toledo. Dos circunstancias contribuyeron al desarrollo de este núcleo: Por un lado, las obra promovidas por el Cardenal de Toledo, Don Rodrigo Ximénez de Rada, en su afán de propagar la nueva fe cristiana en las tierras conquistadas a los musulmanes y, por otro, el trasiego de ganaderos por este lugar, al quedar Chilluévar como paso obligado de la Mesta en el camino que unía Jaén con Andalucía y Levante.

Hasta ese momento la población vivía diseminada en núcleos de viviendas que dieron lugar al nombre de «Casillas de Chilluévar». Estas cortijadas fueron formando un núcleo en torno a «Chilluévar la Vieja», como hoy se conoce a este primitivo emplazamiento, donde se construyó una ermita, una hostería, un cementerio y una alberca. Ganaderos, peregrinos y comerciantes visitaban la ermita, encontraban descanso en hospedería y pensiones, y hacían abreviar al ganado. Este hecho generó la aparición de nuevos oficios, servicios y tiendas de aprovisionamiento, y en definitiva la ampliación y consolidación de este primitivo núcleo.

Durante este período Chilluévar estuvo ligada a Cazorla y La Iruela, ya que si bien esta última gozaba de independencia desde 1378, su término quedó sin deslindar y amojonar, figurando por tanto como territorio indiviso entre las dos matrices. Esta situación perduró hasta 1847.

Chilluévar en la edad moderna. Uno de los hechos con mayor repercusión en esta población fue el final de la Mesta y la trashumancia, lo que supuso la progresiva decadencia y marginación de Chilluévar. El núcleo originario, «Chilluévar la Vieja», que nació y creció al amparo de esta actividad, poco a poco se fue deteriorando hasta terminar por ser vendido en el siglo XIX, con la confiscación decretada por las Cortes de Cádiz sobre órdenes religiosas.

Por estas fechas ya se había construido la nueva iglesia parroquial en el lugar denominado «Chilluévar Nuevo», un gran templo consagrado el 10 de febrero de 1781, a un cuarto de legua de la ermita antigua. Y el caserío comienza a aglutinarse en sus inmediaciones. Este edificio fue presa del fuego al inicio

de la guerra civil, en julio de 1936. En esta misma centuria, concretamente en 1787, la aldea recibió el título de villa a instancias del Cardenal Lorenzana, un título que no significaba ningún tipo de independencia.

En 1847, Pascual Madoz caracterizaba a Chilluévar como «aldea con mucha vida», y es que en estos momentos su población había desarrollado una importante actividad agraria asentada en la presencia de terrenos arcillosos sumamente fértiles, así como en la presencia de zonas montuosas pobladas de encinas y pinos.

El término seguía dependiendo de Cazorla y La Iruela, así como de Santo Tomé, como nos comenta Madoz: «La componían 65 cortijos, cuyos moradores en número de 480 eran hasta hace poco tiempo vecinos de Cazorla o La Iruela, según su voluntad por no haberse verificado definitivamente la demarcación de términos que gozaban por indiviso estas dos poblaciones». Y un poco más adelante añadía «una parte de esta feligresía rural corresponde a Santo Tomé, pueblo recientemente emancipado de aquéllas (Cazorla y La Iruela)», así como apuntaba que dentro de poco tiempo «pertenece la mayor porción y quizá el todo, excepto lo que corresponde a Santo Tomé, a La Iruela, que tiene ya casi concluido su expediente de división con Cazorla».

Sobre este reforzamiento de la población entre finales del XIX y principios del XX nos ilustra Francisco Alarcón. Refiere la llegada de legiones de obreros agrícolas sur-levantinos a estas tierras, huyendo de la sequía de su país desde los años 1231 a 1811. Desde la primera mitad del siglo XIX, don Manuel Gómez Calderón, dueño de la finca El Duende, enclavada en el núcleo de Chilluévar, estableció y asentó a estos obreros trashumantes.

Entre 1840 y 1850, señaló a cada cabeza de familia que lo solicitaba un solar para edificar en los alrededores de su casa solariega. Para esta concesión el dueño señaló «un censo reservativo de una peseta por cada siete varas de frente, por catorce de fondo, y una parcela de terreno para la explotación agrícola con arreglo al número de familiares, por una pequeña renta que había de ser abonada en cereales, según contrato que fue respetado por su sucesor». Esta empresa fue el motor de la transformación de una «aldea» con sus humildes casitas alineadas de un solo piso, en casa con más comodidades, de dos y tres pisos.

El siglo XX. En el primer cuarto del siglo XX la actividad productiva y la fertilidad del suelo propiciaron el reforzamiento del asentamiento poblacional. El ritmo de crecimiento fue grande: De los 480 habitantes que cita Madoz en 1847 pasaron a 1873 en 1911. Un crecimiento que continuó hasta 1940, fecha en la que se sitúa en los 3.190 habitantes. Este crecimiento se truncó a mediados de siglo, tendencia regresiva que se debe fundamentalmente a la emigración.

En el terreno político, los primeros años del siglo XX están marcados por el largo proceso de segregación de Chilluévar del municipio de La Iruela y que alcanzó sus objetivos el 14 de diciembre de 1926. Uno de los líderes de la independencia de esta aldea y primer alcalde de la misma fue Zacarías Puertas Jiménez.

A lo largo de esta centuria el núcleo urbano se ha expandido siguiendo un eje de crecimiento de norte a sur. De finales del siglo pasado y principios del XX es la ocupación del cerro sur por el núcleo de los Cortijillos con viviendas de una sola planta y en hilera. La puesta en marcha del antiguo molino y fábrica orujera del Duende, empujó la ocupación de la zona suroeste del pueblo. Tras la desaparición de esta fábrica, este espacio ha sido objeto de una nueva reparcelación y ha supuesto un nuevo empuje al crecimiento de la localidad en esta dirección. A esto también ha contribuido la localización de equipamiento docente en este extremo del casco.

Hasta mediados de la centuria el núcleo estaba configurado fundamentalmente por las dos calles principales que lo atraviesan de norte a sur: Avenida de Andalucía y Calvo

Sotelo. La construcción de viviendas adosadas de protección oficial en los años cincuenta fue uno de los primeros jalones de la expansión hacia el oeste. De esta época son las antiguas escuelas, localizadas en este entorno y hoy convertidas en guardería. Este espacio se ha ido colmatando con una trama ortogonal con calles que se cortan en perpendicular.

En los últimos años la expansión del casco ha ocupado el cerro noreste con el núcleo de viviendas de El Noguero. En líneas generales, en la actualidad, se está produciendo un crecimiento desordenado y en el que se ha implantado una tipología de vivienda ajena al lugar.

4.2. Morfología urbana.

La ocupación del suelo ha sido espontánea y así, en el plano de la localidad se diferencian distintos tipos de parcelas que en disposiciones variadas forman las manzanas y las áreas morfológicas correspondientes a los distintos períodos de ocupación del solar. Los principales tejidos que aparecen en la lectura del plano de Chilluévar son:

- Tejido lineal en torno a un camino: Corresponde a la primera fase de colmatación del solar. Son parcelas pequeñas adosadas que conforman manzanas en banda. En torno a la Avenida de Andalucía y C/ Calvo Sotelo.

- Tejido reticular: Es el que ocupa la zona oeste del casco urbano, un espacio más llano en el que las calles se cortan casi en perpendicular dejando manzanas construidas en sus cuatro frentes.

- Tejido compuesto por ejes lineales confluyentes: Corresponde al crecimiento por la zona sur, en torno a la salida a Los Almansas. Crecimiento en bandas alargadas que conforman una especie de triángulo, mucho más desarrollado hacia el oeste.

- Parcelaciones calle: en este grupo englobamos el núcleo de los Cortijillos. Grupo de parcelas que han formado una calle y sin apenas relación con el resto del casco urbano.

- Parcelaciones barrio fragmentado: Parcelas uniformes que forman un espacio más o menos articulado, con escasa relación con el resto del casco urbano. Es el caso del nuevo barrio del Noguero.

- Agrupaciones exteriores: El barrio de Los Almansas sin relación directa con el casco urbano de Chilluévar, salvo el camino que los comunica.

4.3. Los espacios públicos.

4.3.1. Las plazas y plazuelas. Los espacios colectivos de propiedad pública son los principales elementos generadores y organizadores del tejido urbano. Chilluévar no posee demasiados espacios interiores públicos, pero la mayoría son de un alto nivel ambiental y de especial importancia en la estructuración del núcleo.

En la actualidad los espacios públicos están en general infrautilizados, algunos casi abandonados. Una de las propuestas de este documento es recuperarlos para que sirvan nuevamente como elementos identificativos de la estructura urbana y de mayor uso social.

En los últimos años la Diputación Provincial a través de los Planes de Obras y Servicios ha acometido la intervención en varios espacios públicos de la localidad. Estas intervenciones se han centrado fundamentalmente en la colocación de mobiliario: fuentes, bancos, etc. El material de este mobiliario es de piedra con oquedades que tienen la peculiaridad de ser fácilmente ocupados por la microflora, moho, hongos, que afectan tanto a su estética como a su utilización por los vecinos.

A continuación pasamos a una evaluación de los principales espacios públicos y de sus necesidades de adecuación:

- Plaza de la Constitución: Plaza prácticamente cuadrangular, se alza sobre una plataforma y está delimitada por un muro y barandilla de hierro, que a la vez sirve de respaldo a

los poyetes de piedra de algunos de sus lados. Tiene cuatro puntos de acceso por escaleras, flanqueados por farolas. Está embaldosada y presidida en el centro por una fuente, cuenta con cabina telefónica y buzón de correos. En esta plaza se realizan los principales actos públicos y festivos de la localidad. Está circundada por una vía que permite el tráfico rodado y sus cuatro frentes están contruidos, manteniendo la mayor parte de este caserío la tipología tradicional, y situándose en sus bajos comercios o bares. Por tratarse del espacio público más representativo de la localidad, se hace necesario mejorar su diseño, pues tanto los muros, barandillas como el embaldosado no son los más adecuados. En la actualidad no tiene vegetación, pero su presencia propiciaría un espacio más agradable.

- Plazuela en la calle Avenida de Andalucía: Esta plazuela tiene un alto nivel ambiental con un pilón de agua y una casa tradicional que mantiene la cerca y el emparrado. La plazuela está dividida en dos niveles y en ella ha intervenido la Diputación Provincial. En el primer nivel es de reseñar la poca adecuación del enlosado de la plaza, así como la descoordinación con la cerámica de los bancos y el mal estado de éstos. En el centro se ha colocado una fuente de piedra artificial, a juego con los bancos del segundo nivel. La piedra de los bancos se ha ennegrecido por la humedad y el suelo de este segundo espacio está embarrado. Desde la plaza se puede divisar un amplio panorama exterior hoy interrumpido por la excesiva altura y volumen de las nuevas construcciones. Este espacio público, como el anterior, necesita un mejor tratamiento en el diseño y en el mobiliario.

- Mirador de Alcoray: Es un gran balcón desde el que se domina un gran campo visual. Desde él se identifican un gran número de núcleos de población: La Iruela, Cazorla, Santo Tomé, Villacarrillo, Iznatoraf, Torreperogil, Úbeda, Baeza, Jódar, Solera, etc. Es un amplio espacio público, rectangular, con una fuente en el centro y el resto ajardinado. A la entrada se encuentra el monolito conmemorativo a la independencia municipal de Chilluévar. En uno de los laterales se han colocado juegos para niños.

- Plazuela de la Iglesia: Pequeño espacio libre delante de la iglesia en el que ha intervenido el servicio de obras de la Diputación con la colocación de unos bancos y una fuente.

4.3.2. La red viaria urbana. Una de las principales deficiencias es la del asfaltado de las calles, la mayoría de ellas en pésimo estado. Las aceras prácticamente son inexistentes pues, en las calles donde existen, son muy estrechas. Resulta evidente la necesidad de mejorar este aspecto, con lo que se contribuiría a realzar el valor de la trama urbana. Estas características son comunes al casco urbano de Chilluévar, al barrio del Noguero y al de Los Almansas.

4.4. El espacio privado.

4.4.1. El parcelario. La parcela tradicional es muy pequeña, de menor frente que fondo, por lo que en las nuevas construcciones se ha producido un proceso de asimilación.

4.4.2. La tipología edificatoria. La tipología edificatoria preponderante consiste en viviendas unifamiliares entre medianeras con una o dos plantas, y con cámara.

En cuanto a las características de la vivienda popular, son típicas del área de montaña donde es habitual la diseminación de sus habitantes. Para su construcción se aprovechan los materiales de la zona, adobe, cañas, yeso y cal. Los muros, de grandes dimensiones, servían de aislamiento del exterior y del muro de carga estructural. El grosor del muro produce tres efectos:

- Mayor estabilidad.
- Inercia térmica: calentado por el sol durante el día, conserva el calor y va cediéndolo al aire lentamente por la noche; a la inversa, conserva el fresco nocturno hasta entrado el día. Asimismo, conserva el calor que las cocinas y hogares antiguos pudieran producir en el interior.

- La anchura del muro en verano sombrea los huecos de las ventanas. Se acaban con encalados blancos que, renovados en primavera, sirven para evitar el exceso de calor que producen las radiaciones solares.

La estructura está formada por muros de carga en vertical y madera en horizontal. La elaboración de la cubierta se realiza con rollizos de madera. Sobre los rollizos se coloca un cañizo muy tupido sobre el que se forma un tablero de barro que recibe las tejas árabes. Bajo la cubierta queda una cámara que se utiliza como almacén. Éste se encuentra ventilado con aberturas en los riñones. Esta cámara ventilada sirve de aislante de las radiaciones solares.

En las aldeas son típicos los emparrados y árboles de sombra a sus puertas, sobre todo higueras. En el interior los dos elementos más típicos son el horno y el gallinero. Aún se conservan algunos ejemplos de este tipo en el mismo Chilluévar.

En el núcleo urbano, concretamente en la zona de Las Casillas, se mantiene un caserío de casitas alineadas, de un solo piso, a las que hacía referencia Francisco Alarcón como características de la «aldea» que fue Chilluévar antes del asentamiento de los emigrantes surlevantinos en este municipio. Según el mencionado autor, esta empresa ocasionó que en poco tiempo se transformaran en casas con más comodidades, de dos y tres pisos. Estas últimas suelen presentar balcones en el segundo e incluso tercer piso. Los balcones son volados y tienen la plataforma o suelo de canto fino. La rejería de balcones y ventanas es muy simple, sin tener apenas ornamento alguno.

En cuanto a las construcciones realizadas en los últimos decenios, en líneas generales hemos de señalar que se dejan notar dentro del pueblo por su aumento de altura y volumen, poca adecuación de materiales y por su impacto en el paisaje urbano. Construcciones que han dado origen a la rotura de la escala urbana, por su altura y volumen, a la deformación de las tipologías y a la proliferación de las medianeras vistas con su especial efecto negativo sobre la imagen de la localidad.

Frente a esto, hemos de hablar de una arquitectura popular estándar, respetuosa con la arquitectura tradicional. En esta última se engloban las promociones de viviendas unifamiliares adosadas de protección oficial que han protagonizado la expansión de la localidad hacia el oeste. Podemos denominarlas de estándar en cuanto a la tipología tradicional. Así hemos de llamar la atención en cuanto a que se diseñan edificios repetitivos, inadecuados con el parque existente dentro del núcleo, caracterizado por el tratamiento individualizado de cada unidad parcelaria.

4.4.3. Viviendas familiares, nivel de ocupación y clasificación. El número de viviendas familiares ha ido variando en el período analizado, desde las 823 viviendas existentes en el año 1970 hasta las 773 contabilizadas por el último Censo de Viviendas de 1991.

A lo largo de los años 70 tiene lugar un descenso muy importante del número de viviendas, como consecuencia del proceso emigratorio experimentado en el municipio que supuso el abandono de muchos hogares, en concreto desaparecen 181 viviendas, 11 viviendas más quedan desocupadas ascendiendo éstas a un total de 70, mientras que el retroceso poblacional se cifra en 446 personas.

Nivel de ocupación de las viviendas familiares: 1970-1991

Años	Núm. viviendas	Habitantes/vivienda
1970	823	3,1
1981	642	3,3
1991	773	2,5

Fuente: Censo de Viviendas y Censo de la Población Española. INE-IEA.

La relación habitantes por vivienda se reduce de manera generalizada, sobre todo en la última década, como consecuencia del aumento en 131 viviendas y el descenso moderado de su población por el freno de las salidas definitivas. El descenso de la emigración se aprecia, desde el punto de vista urbanístico, en el estado de la vivienda y de la expansión urbana del núcleo de Chilluévar, que concentra el 85,5% del total de la población municipal.

Existe una tendencia a la reducción del número de personas que habitan una vivienda, las familias se hacen mono nucleares, las mayores posibilidades de habitar cada una su propia vivienda es sintomático del nivel de vida y bienestar social de la comunidad. Según los últimos datos disponibles la media es de 2,5 hab/vivienda.

Viviendas según la clase: 1970-1991

Clase de vivienda	1970	1981	1991
Principal	662	565	593
Secundaria	102	7	68
Desocupada	59	70	112
Total viviendas familiares	823	642	773
Alojamientos	-	-	-
Viviendas colectivas	-	-	-

Fuente: Censo de Viviendas. INE-IEA.

En cuanto a la clasificación de las viviendas, el rasgo más característico es el incremento progresivo de las viviendas desocupadas, en el año 1991 se contabilizan unas 112 viviendas desocupadas, esto supone 42 viviendas más que la década anterior, paralelamente a este proceso tiene lugar el desarrollo de la vivienda secundaria con un total de 69 viviendas, en resumen podemos hablar de un considerable incremento del número de viviendas familiares.

Licencias de obras: 1986-1998

Años	Núm. licencias
1986	19
1987	56
1988	35
1989	62
1990	35
1991	17
1992	13
1993	52
1994	80
1995	42
1996	86
1997	56
1998	-

Fuente: Ayuntamiento de Chilluévar.

En cuanto al proceso de edificación y rehabilitación de edificios en Chilluévar, encontramos que el número de licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento ha variado considerablemente dependiendo del año. En el año 1992 sólo se concedieron 13 licencias, mientras que en el año 1994 y 1997 las licencias ascienden a 80 y 86 respectivamente. La inmensa mayoría de las licencias son de obras menores, es decir, para reformas interiores, rehabilitación de fachadas, reparación de tejados, etc.

4.5. Estructura urbana.

Para su correcta identificación intentaremos dividir su análisis en varios factores que la condicionan:

- Sistemas de elementos estructurales físicos derivados de la localización geográfica: El núcleo urbano de Chilluévar se asienta sobre un altozano cercano a la zona serrana y lo atraviesa el arroyo de Chilluévar. El crecimiento se ha desarrollado en la cota baja de norte a sur. Las cotas altas del cerro norte fueron las primeras en ser ocupadas por el núcleo de casas de los Cortijillos. En los últimos años se ha ocupado el cerro del Noguero, al sur.

- Sistemas de elementos estructurales funcionales: El núcleo urbano de Chilluévar se encuentra en un «fondo de saco», al final de una pequeña carretera que tiene su origen en la que une a Santo Tomé, a 10 Km, con Cazorla, a 12 Km. La expansión del núcleo se ha producido en sentido lineal a ambos lados del desvío que atraviesa la localidad y finaliza en Los Almansas.

- Modo de crecimiento, dinámica actual y principales cambios en la estructura: El modo de crecimiento de la mayor parte del casco ha sido en sentido longitudinal, marcado por el desvío de la carretera que parte de la que une a Santo Tomé con Cazorla. Esta pequeña desviación con dirección de oeste a este cambia de dirección a la entrada del núcleo, norte-sur, y conecta con la aldea de Los Almansas. Éste ha sido el eje de crecimiento del pueblo, de norte a sur. La ocupación de la zona oeste, más llana, fue posterior, empujada en gran medida por la aparición de molinos de aceite. En la actualidad se ha ampliado por el extremo sur en abanico y por el norte ocupando parte de la cota alta del cerro por el núcleo El Noguero.

- Huecos en la trama y espacios intersticiales: El núcleo se ha ido colmatando de norte a sur, en el centro quedan dos huecos vacíos: Uno bajo el Mirador de Alcoray y otro en la zona suroeste, junto a las antiguas escuelas, y que corresponde a una antigua fábrica de aceite. La nueva zona de expansión de El Noguero se localiza distante del núcleo colmatado, al que se une por un camino. En torno al cortijo Panes se está construyendo viviendas de forma incontrolada que están formando una bolsa sin relación con el casco urbano.

- Líneas de sutura y puntos de articulación entre partes de la estructura: El casco urbano tradicional está bien articulado en su estructura con dos ejes principales norte-sur y la posterior expansión hacia el oeste en sentido ortogonal con ejes que se cortan en perpendicular. El nuevo núcleo del Noguero ha quedado como una bolsa de edificación con escasa relación con el núcleo y lo mismo está ocurriendo con las nuevas edificaciones en torno al Cortijo Panes.

4.6. Paisaje urbano.

El caserío de Chilluévar sube y baja entre cerros de poca altura plagados de olivos. Un paisaje que revela su origen en el tradicional caserío disperso, tan característico de estas zonas serranas y que se fue aglutinando primero en torno al núcleo de «Chilluévar la Vieja» y posteriormente en torno a la nueva iglesia parroquial.

Frente a la tan característica ubicación de los núcleos de población de esta zona en lugares estratégicos, sobre grandes cerros, el de Chilluévar demuestra su origen al amparo de tiempos de paz. El núcleo principal se extiende de norte a sur por la zona llana, con escasa ocupación de los cerros, que hacen de telón de fondo de este tranquilo paisaje, con bordes definidos. Las cotas altas de los cerros se han ocupado por dos núcleos: El Noguero, al norte, y las Casillas, al sur.

El núcleo del Noguero es de reciente construcción, con viviendas unifamiliares; sin una política predefinida en cuanto a volúmenes y alturas, el resultado es una imagen desordenada y desequilibrada. Frente a esta ocupación, la del cerro sur (Los Cortijillos), ocupado desde antiguo por casas de tradición popular, alineadas y de una sola planta, muestran un ejemplo a seguir por su incardinación con el paisaje y nulo impacto. Un equilibrado paisaje que en los tiempos recientes está siendo interrumpido por la inclusión de nuevas construcciones sin respeto por el entorno inmediato.

Por otro lado están las nuevas edificaciones dispersas y descontroladas que están salpicando la zona noreste, en torno al cortijo Panes o en torno a Chilluévar Viejo, edificaciones por lo demás con tipologías ajenas a la zona, volúmenes desmesurados, y sin relación con la trama urbana. Estas nuevas construcciones que se están realizando fuera del límite urbano, han ocasionado la indefinición urbanística de los bordes.

Una especial mención merece la Chimenea del Duende por ser el hito más representativo de este paisaje. Así como en la mayoría de los núcleos es la iglesia y su campanario lo más preponderante de la imagen urbana, en Chilluévar ésta queda tapada entre el caserío, mientras que es una Chimenea de una fábrica aceitera y orujera ya desaparecida, el elemento que singulariza e identifica la imagen de esta población.

Las naves y demás construcciones industriales tienen una gran incidencia en el paisaje de este municipio. Sus cubiertas, por lo general metálicas, producen impactos negativos. En este sentido incide de forma especial la nave localizada al noreste, cerca de «Chilluévar la Vieja», tanto por el tipo de construcción como por su localización.

Las distintas imágenes que ofrece la localidad desde sus distintas vías de acceso pone en evidencia la falta de respeto de las construcciones de los tiempos recientes hacia la imagen tradicional del casco urbano ya que, sin escrúpulo alguno, se rompe el equilibrio con alturas y materiales inadecuados, por no referirnos al efecto de las medianeras en la imagen actual de la ciudad. De aquí que una de las estrategias principales de la recuperación del paisaje se debe basar, como es lógico, en las actuaciones sobre la edificación residencial que forma la mayor parte del tejido.

Las actuaciones urbanas de los últimos decenios han dado lugar a la aparición de bordes caóticos e indefinidos y a la proliferación de edificios de gran volumen y altura, lo que ha provocado la ruptura de la homogeneidad de la estructura y de la escala urbana, dando paso a una degradación paulatina de la percepción formal.

En el interior, la situación geográfica privilegiada que tiene este núcleo se traduce en el dominio de un gran campo visual. Desde el núcleo urbano se divisa una amplia panorámica desde la que se identifican un gran número de núcleos de población: La Iruela, Cazorla, Santo Tomé, Villacarrillo, Iznatoraf, Torreperogil, Úbeda, Baeza, Jódar, Solera, etc.

Esta imponente panorámica del territorio se traslada a la escena interior donde este paisaje es el telón de fondo de sus calles. En algunas de éstas, donde aún se mantiene el caserío tradicional, los tejados de teja árabe escalonados del caserío con el paisaje de fondo presentan un alto nivel ambiental. De aquí también la necesidad de un mayor cuidado en el tratamiento de alturas, volúmenes y especialmente de las cubiertas de las nuevas construcciones.

4.7. Escena urbana. Áreas de interés ambiental.

Este análisis nos habrá de permitir un diagnóstico que señale los puntos delicados, conflictivos, degradados, que sean susceptibles de diseño para su mejora.

- Los Cortijillos: Núcleo homogéneo de viviendas de tipología tradicional, en el sureste del núcleo urbano. Una calle empinada y en rampa que arranca de la calle Duende y sube por el cerro sur. En el lateral de la rampa hay escaleras. La mayoría de las casas de una planta y alineadas, con su tejado a dos aguas muy pronunciado sus típicas chimeneas. Es un espacio de alto nivel ambiental, con sus casas encaladas de blanco y algunas con el zócalo pintado de color.

- Plaza de la Constitución: El espacio público más representativo de la localidad. Los cuatro frentes construidos mantienen en su mayoría la arquitectura tradicional, que aquí se ennoblecen con balcones en la primera o segunda planta e incluso en las dos. Un tejido edilicio que ha sido interrumpido en los últimos decenios con viviendas de tipología y materiales ajenos a la localidad.

- El entorno de la iglesia: Es otro de los lugares más característicos de Chilluévar. La iglesia con su gran fachada y torre de ladrillo visto, aunque construida a mediados de siglo es el hito más importante de la localidad. La casa aneja enriquece este espacio, de tres plantas con los huecos colocados en ejes simétricos y recercados en piedra almohadillada. No ocurre lo mismo con la otra casa aneja por el otro extremo a la iglesia, con tipología y materiales que rompen con el frente de este espacio singular. Los árboles, bancos y fuente fronteros a la iglesia hacen más agradable el lugar.

- La calle Avenida de Andalucía: Es la calle principal del casco urbano. En ella se dan cita la Iglesia, el Ayuntamiento, la Cámara Agraria y desemboca en la plaza de la Constitución. Aunque la mayor parte de su caserío tradicional ha sido sustituido por nuevas construcciones, es una calle que mantiene varias casas de interés ambiental.

En este apartado de escena urbana hemos de destacar dos elementos que dotan de especial singularidad a Chilluévar: Por un lado los elementos relacionados con la cultura del agua, tan esencial de los núcleos serranos, y por otro, el de los desniveles de sus calles, debido a la topografía del terreno, que se salvan con altos parapetos, la mayoría rematados en barandillas. Entre el gran número de fuentes con que cuenta la localidad, merece una especial atención dos pilones tradicionales, uno junto a las antiguas escuelas y otro en la Avenida de Andalucía, así como la tradicional fuente por la que constantemente cae el agua en la esquina entre la Avenida de Andalucía y una pequeña plaza.

En cuanto a los parapetos que salvan los desniveles de las calles, están presentes en las dos vías principales de la localidad. En la Avenida de Andalucía, que deja una explanada entre la iglesia y las escuelas que sirve de mirador y en la calle Calvo Sotelo.

La Aldea de Los Almansas es un pequeño núcleo que ha mantenido el caserío tradicional, algunas con sus cercas y emparrados, así como su entramado de calles, una de ellas con un pasadizo cubierto, por lo que mantiene un alto nivel ambiental.

4.8. Patrimonio histórico-artístico.

4.8.1. Patrimonio cultural.

Chilluévar cuenta con un variado patrimonio cultural, formado por espacios, edificios y elementos, principales señas de identidad de esta población. La protección de este patrimonio se basa en su consideración como uno de los factores de desarrollo de la población, de su calidad de vida y como uno más de sus recursos a potenciar.

El turismo rural, como alternativa al tradicional turismo de sol y playa, es hoy día una realidad. Chilluévar, junto al Parque Natural de la Sierra de Cazorla, Segura y Las Villas, es un lugar estratégico de potencialidades aún no explotadas. La recuperación y puesta en valor de su patrimonio, junto a la conservación de estructuras y tipologías caracterizadoras del núcleo, se constituyen de esta manera en los principales agentes para el impulso de este sector. Entre los objetivos del presente plan están la protección y fomento de los siguientes edificios, elementos y espacios:

- Chilluévar Vieja o Cortijo de los Cipreses. Primitivo emplazamiento de la localidad, estaba formado por una ermita, una hospedería y una alberca. El área de «Chilluévar la Vieja» debería definirse como un área de rehabilitación preferente y sus edificios reconvertirlos para posibles usos dotacionales.

- Iglesia de Nuestra Señora de la Paz. La actual iglesia parroquial es obra del arquitecto José Gómez Luengo. Su construcción se inició en 1942 y finalizó en 1949. La fachada se eleva en vertical reforzada en las esquinas con fajas de ladrillo visto y rematada en curva por un pequeño alero de ladrillo. La puerta es adintelada y en eje con ella una ventana con arco

de medio punto y más arriba otra circular. Sobre el alero una pequeña cruz de piedra. La torre supera en altura a la iglesia, es de base cuadrada, con tres cuerpos separados por dos cornisas, esquinas reforzadas y, en el campanario, grandes huecos con arcos de medio punto y tejas a cuatro aguas. En el interior conserva una pila bautismal del siglo XVIII y en su portada un antiguo escudo de la ermita de Chilluévar Vieja, con la imposición de la casulla a San Ildefonso.

- Chimenea del Duende. Antiguo molino de aceite y fábrica orujera. Esta chimenea es el hito más sobresaliente de la imagen exterior de la localidad, una de las principales señas de identidad de su paisaje.

- Escuelas antiguas. Construcción de los años cincuenta, que sigue el estilo de las construcciones de Regiones Devastadas.

- Ayuntamiento. En la calle Avenida de Andalucía, ha sido rehabilitado recientemente. Los tres huecos de la planta baja tienen recercado de ladrillo visto. El balcón principal mantiene el recercado pero en forma de medio punto que cobija dos arcos de medio punto peraltados divididos por una pilastra. En la tercera planta el balcón central repite el mismo esquema pero sin recercado.

Especial interés merecen los elementos relacionados con la cultura del agua, tan singular de las zonas serranas. En este sentido destacamos:

Dentro del casco urbano:

- Fuente tradicional, en esquina entre la Avenida de Andalucía y la pequeña plazoleta.
- Pilón de la calle Avenida de Andalucía.
- Pilón cercano a las antiguas escuelas.

En los alrededores:

- Fuente de la Tejilla en el Camino de Los Almansas.
- Fuente del Pocico en el paraje de las Monjas. Un paraje de alto nivel ambiental en el que destacan las encinas. Bajo una de éstas y respaldada por una protuberancia rocosa se sitúa la fuente.
- Puente de posible origen romano sobre el río Cañamares.

Aldea de Los Almansas. En los alrededores, a 1,5 Km del núcleo, se encuentra la aldea de Los Almansas. Una aldea que ha mantenido la vivienda vernácula, con los típicos emparrados, unidas por caminos sinuosos o por un pasadizo cubierto, con plazoletas, conformando un núcleo de alto nivel ambiental y con potencialidades turísticas por explotar.

La protección del patrimonio de Chilluévar no debe quedarse en la sola conservación o recuperación de las construcciones o elementos singulares, sino también en el mantenimiento de las características generales de la trama urbana o de la tipología tradicional. Las viviendas de interés ambiental se relacionan en un plano adjunto. Mención especial merece la casa lindera a la iglesia parroquial, tanto por sus propias características como por formar parte del entorno físico de la iglesia.

4.8.2. Patrimonio arqueológico. El poblamiento del término municipal de Chilluévar es muy antiguo. Los principales hallazgos se remontan a la etapa ibérica y romana.

La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía tiene inventariados cuatro yacimientos en este término municipal. En la relación se expone el topónimo de cada uno de los yacimientos, la adscripción o adscripciones culturales a las que pertenecen, las coordenadas UTM y el código de identificación que reciben en la Consejería:

- Los Almansas: A 500 m de la aldea del mismo nombre, se han localizado restos cerámicos de tipología ibérica, con decoraciones de tipo geométrico, así como elementos de

bronce, hebillas y fibulas (30SVH979048). Está catalogado con el código ANJA0290001.

- Empalme de Santo Tomé-Chilluévar: Asentamiento de época ibérica tardía al que se le superpuso una villa romana (30SVH934050). Está catalogado con el código 30SVH934050.

- Plaza de Armas del Cerro Mataperros: Asentamiento rural romano (30SVH985995). Está catalogado con el código ANJA0290003.

- Cortijo de Villoro: Asentamiento rural romano (30SVH94029). Está catalogado con el código ANJA0290004.

4.9. Servicios comunitarios.

La información recogida en los apartados de servicios y equipamientos Comunitarios ha sido elaborada partiendo de los datos ofrecidos por la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local del Ministerio de Administraciones Públicas, elaborada por la Excm. Diputación Provincial de Jaén y de los datos aportados por el propio Ayuntamiento de Chilluévar.

4.9.1. Abastecimiento de agua. El municipio de Chilluévar se abastece de agua por medio de dos captaciones, el pozo existente en Los Vilchetes, dentro del Parque Natural y un sondeo en el Arroyo de Plaza, en el Río Cañamares. Ambas captaciones están conectadas y son compartidas por las dos entidades de población, de esta manera se hace frente a posibles períodos de sequía que afectarían sobre todo a Los Vilchetes. Estas captaciones pertenecen a la cuenca hidrográfica del Guadalquivir, a la subcuenca de Aguascebas y su estado de conservación es bueno.

Está previsto acometer las obras de reparación y mejora de la red de conducción de agua al núcleo urbano, la red consta de cuatro tramos con una longitud total de 9.410 metros, la titularidad es municipal y la gestión del abastecimiento de agua directa por el ayuntamiento. Existen cinco depósitos de agua unos en superficie y otros enterrados, la capacidad total de los depósitos es de 1.137 m³, el estado de conservación varía de bueno a regular.

En cuanto al tratamiento de potabilización del agua se efectúa en los mismos depósitos, mediante el sistema de cloración en días alternos, los servicios municipales son los encargados de realizar el control de calidad del agua del abastecimiento.

Las redes de distribución del agua en los núcleos urbanos de Chilluévar y Los Almansas tienen una longitud total de 11.085 metros, repartidos en cinco tramos, cuatro para Chilluévar y uno para Los Almansas, algunos tramos fueron reparados en el año 1994, pero otros se encuentran en regular estado de conservación. La titularidad y la gestión es municipal.

En cuanto a los elementos accesorios, en Los Almansas, no existen válvulas ni bocas de riego, mientras que en el núcleo de Chilluévar el número de válvulas y de bocas de riego es insuficiente, siendo su estado de conservación regular y malo respectivamente.

La totalidad de las viviendas del núcleo urbano están conectadas a la red, el consumo de agua oscila entorno a 364 m³/día en invierno y 519 m³/día en verano, las pérdidas de agua por las deficiencias de la red se estiman en un 15% en el núcleo de Chilluévar y un 5% en Los Almansas. Las viviendas en diseminado carecen de este servicio municipal, aunque unas 76 viviendas disponen de abastecimiento autónomo de agua.

4.9.2. Saneamiento. La red de saneamiento o alcantarillado tiene una longitud de 10.034 metros, el material utilizado es el hormigón, el número de sumideros y pozos de registro es insuficiente. La titularidad y gestión del servicio corresponde al ayuntamiento, la calidad del servicio es regular, en el casco antiguo existen numerosos tramos en mal estado, como ocurre con la calle 29 de marzo, la calle Duende, etc. Las viviendas diseminadas por el término municipal no tienen posibilidad de conectarse a esta red, disponiendo de sistemas de saneamiento autónomos.

Los emisarios, es decir, los últimos tramos del colector sin conexión directa con las viviendas o edificios, tiene una longitud total de 2.390 m. El material empleado es el hormigón y su estado de conservación varía de un tramo a otro. Estos últimos tramos del colector tienen como punto de vertido un arroyo, la distancia desde estos punto hasta el núcleo de población oscila entre 30 m y 550 m.

Actualmente las aguas residuales urbanas no están sometidas a depuración, sin embargo existe un proyecto de ejecución de una estación depuradora. Ésta se desarrollará sobre una parcela de 800 m² a una distancia aproximada de 500 m del núcleo urbano.

4.9.3. Residuos sólidos. Los residuos sólidos urbanos o asimilables a urbanos y saneamiento se eliminan a través de un consorcio formado por los nueve municipios de la Comarca de Cazorla (Alto Guadalquivir) y la Diputación Provincial, conocido como «Consorcio de Recogida y Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos Alto Guadalquivir». Este consorcio realiza la recogida, reciclaje de cartón y vidrio y eliminación de residuos. También se retiran los enseres domésticos inservibles y se realiza la limpieza y decoro de los accesos a la población.

En el núcleo urbano de Chilluévar existe un servicio diario de recogida de basura mientras que en el núcleo de Los Almansas la recogida es dos veces por semana. Los residuos son transportados hasta una planta de transferencia existente en Cazorla y de aquí pasan al vertedero controlado de Linares, cumpliéndose la normativa vigente.

La producción de basuras se estima en 38,80 Tm/año y el ámbito que carece de este servicio es la población en diseminado.

El antiguo vertedero municipal fue sellado hace aproximadamente 6 años, encontrándose en la carretera a Los Almansas. El Ayuntamiento está recuperando este espacio como lugar de esparcimiento y recreo para su población.

El Ayuntamiento en colaboración con la Diputación Provincial de Jaén promoverá el tratamiento adecuado de los escombros inertes del Término Municipal de Chilluévar. Mientras tanto, estos escombros se acopiarán en el lugar que el Ayuntamiento de Chilluévar señale para su vertido previo a su tratamiento definitivo.

4.9.4. Energía eléctrica y alumbrado público. El consumo de energía eléctrica ha ido aumentando en el municipio de manera progresiva, hasta alcanzar los 1.957 Mwh en el año 1997.

El alumbrado público tiene una potencia instalada de 1,3 KW para el núcleo de Los Almansas y 34 KW para el núcleo de Chilluévar, con un total de 288 puntos de luz, 12 en Los Almansas y 278 en Chilluévar. El servicio está automatizado y su calidad es buena. La longitud total de calles que no disponen de este servicio es de 1.525 m.

Existe un proyecto de alumbrado que incluye los tramos de las calles Guadalquivir, Miguel de Cervantes y Polideportivo.

4.9.5. Servicio telefónico, recepción de radio y tv. En el municipio existen aproximadamente 386 líneas telefónicas, el servicio está automatizado y existen dos teléfonos públicos.

En cuanto a la calidad de recepción de las señales de televisión y radio, varía según las cadenas, pero no presentan problemas de importancia.

4.9.6. Pavimentación. La pavimentación de calles y plazas en el municipio tiene una superficie de 55.785 m² y una longitud de 8.063 m, correspondiendo al núcleo de Los Almansas 5.104 m² y 588 m de longitud, mientras que el núcleo de Chilluévar tiene una superficie pavimentada de 5.681 m² y una longitud de 7.475 m. La superficie no pavimentada es de aproximadamente 15.415 m², correspondiendo al núcleo urbano de Chilluévar unos 10.438 m². El estado de conservación del pavimento varía según los tramos, las zonas en peor estado suelen coincidir con el casco urbano antiguo, mientras que existen unas 12 viviendas afectadas por la falta de pavimentación de ciertos tramos del viario.

Las travesías urbanas tienen una superficie pavimentada de unos 2.740 m², mientras que su longitud es de unos 480 m. El estado de conservación depende del tramo y varía de bueno a regular.

4.10. Equipamientos comunitarios.

4.10.1. Equipamientos docentes.

En el municipio existe un centro docente, el Colegio Público Nuestra Señora de la Paz. La titularidad corresponde a la Consejería de Educación y Ciencia y el número de plazas por niveles educativos impartidos es: 50 plazas para educación infantil, 25 para educación especial y 200 para enseñanza primaria. Este centro tiene una superficie cubierta de 1.565 m² y 8.218 m² al aire libre.

También existe un Centro de Educación de Adultos, con una superficie de 60 m² y un total de 25 plazas. Su titularidad corresponde a la Consejería de Educación y Ciencia y su estado de conservación es bueno.

En cuanto a la relación interterritorial en materia de educación en el mismo municipio se cursa Enseñanza Primaria y Especial. En cuanto a la Enseñanza Secundaria y Formación Profesional, depende del municipio de Cazorla y para cursar Estudios Universitarios, del municipio de Jaén.

4.10.2. Equipamientos deportivos. La superficie de equipamientos deportivos es de 14.723 m², repartida entre el campo de fútbol con 9.394 m² y el polideportivo con 5.329 m². En el polideportivo se pueden practicar deportes como el baloncesto, balonmano, balonvolea y tenis. Su estado de conservación es regular.

4.10.3. Equipamientos culturales. Cuenta con una biblioteca pública municipal gestionada por el municipio y tiene una superficie de 368 m², se ubica en el edificio de usos múltiples junto con el Hogar de Jubilado. El estado de conservación del edificio es bueno.

4.10.4. Equipamientos asistenciales. Los equipamientos asistenciales tienen una superficie total de 594 m², corresponde 368 m² al Hogar del Jubilado y 226 m² a la Guardería Temporela. Ambos equipamientos son de titularidad municipal y están gestionados directamente por el municipio, siendo el estado de conservación de dichas instalaciones bueno.

4.10.5. Equipamiento sanitario. El municipio dispone de un consultorio médico cuyo estado de conservación es bueno. La titularidad y gestión corresponden al Servicio Andaluz de Salud, tiene una superficie total de 312 m², entre sus recursos cuenta con servicio de ambulancia.

En este consultorio se ofrece atención primaria, es decir de medicina general, para medicina especializada y en caso de atención hospitalaria hay que acudir a Úbeda.

4.10.6. Cementerio. El cementerio municipal se encuentra a escasa distancia del núcleo de población, en concreto a 0,2 km y su acceso se encuentra en buen estado de conservación. Tiene una superficie total de unos 3.224 m². Recientemente ha sido ampliado con la construcción de unos 50 nichos. No dispone de servicios funerarios.

4.10.7. Equipamientos recreativos-culturales. Entre las instalaciones públicas destinadas al esparcimiento y recreo de la población hay que señalar los Jardines del Mirador, tienen una superficie de 371 m² que se encuentran en buen estado de conservación.

4.10.8. Mercado. Existe un mercado de abastos de titularidad y gestión municipal, con una superficie de 484 m², que se encuentra en buen estado de conservación.

4.10.9. Otros equipamientos de uso municipal. La Casa Consistorial donde se desarrollan las actividades de carácter administrativo cuenta con una superficie de 530 m² y ha sido reformada recientemente.

Las casas de maestros y la casa del médico con una superficie total 3.239 m². Su estado de conservación es regular.

También el ayuntamiento dispone de un almacén con 39 m².

4.11. Comunicaciones.

4.11.1. Carreteras. Las carreteras que atraviesan el término municipal de Chilluévar son:

- Carretera JV-7101 de Cazorla a Santo Tomás, se inicia en el punto kilométrico 7,0 y finaliza en el punto kilométrico 12,9, tiene una longitud de 5,9 km y 7 m de anchura. Su titularidad y conservación es provincial y dispone de señalización vertical. Su estado de conservación es bueno.

- Carretera JV-7102 de Chilluévar a JV-7101, se inicia en el punto kilométrico 0,0 y finaliza en el 5,5, con una longitud de 5,5 km y 7 m de ancho. Es de titularidad provincial y dispone de señalización vertical, su estado de conservación es deficiente.

- Carretera JV-7151 de Chilluévar a Los Almansas, se inicia en el punto kilométrico 0,0 y concluye en el punto kilométrico 1,6, tiene una longitud de 1,6 km y una anchura de 4 m. Su titularidad y conservación corresponden a la Diputación Provincial de Jaén y se encuentra en mal estado de conservación.

4.11.2. Vías pecuarias. Para mejorar la gestión y conocimiento de las vías pecuarias, la Comunidad Autónoma Andaluza cuenta con el Decreto 155/1989 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Tiene como objetivo establecer los mecanismos de creación, delimitación, gestión y protección administrativa de las vías pecuarias, así como definir los usos compatibles y complementarios.

Con esta normativa se garantiza la consideración de las vías como bienes de interés público, teniendo en cuenta tanto el valor tradicional para la ganadería extensiva, su papel en el mantenimiento de la diversidad paisajística y biológica, la gestión de los espacios forestales y el fomento del contacto social con la naturaleza.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en su artículo 4 se refiere a la denominación que deben recibir las vías pecuarias. En dicho artículo denomina cañadas a las vías cuya anchura no exceda de los 75 metros, cordeles cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros, veredas las vías con una anchura no superior a los 20 metros y coladas al resto de vías pecuarias. Atendiendo a este artículo se deben renombrar todas las vías pecuarias de la zona, pasando a denominarse como se expone a continuación:

- Cordel de la Cierva pasa a ser Cañada de la Cierva (ancho legal 37,61 metros).

- Cordel de Noalejo por los Zamoras pasa a ser Cañada de Noalejo por los Zamoras (ancho legal 37,61 metros).

- Vereda de las Monjas pasa a ser Cordel de las Monjas (ancho legal 20,89 metros).

- Vereda de la Fábrica pasa a ser Cordel de la Fábrica (ancho legal 20,89 metros).

- Vereda de la Iruela a Chilluévar pasa a ser Cordel de la Iruela a Chilluévar (ancho legal 20,89 metros).

- Vereda de la Perala a Villoro pasa a ser Cordel de la Perala a Villoro (ancho legal 20,89 metros).

- Vereda de Muriel pasa a ser Cordel de Muriel (ancho legal 20,89 metros).

- Vereda de Vado Quesada pasa a ser Cordel de Vado Quesada (ancho legal 20,89 metros).

- Colada del Camino ancho no se ve afectada.

La descripción y conocimiento del trazado de las vías pecuarias del municipio de Chilluévar, viene detallada en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura. Con fecha de 29 de enero de 1964 se recogen 9 vías pecuarias y 5 abrevaderos descansaderos para el ganado.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Cañada de la Cierva. Tiene una anchura legal de 37,61 metros y una longitud aproximada de 6.000 metros, con una dirección general de noroeste a sureste y de oeste a este.

Procede del término de Santo Tomás y pasa al de Chilluévar por el Puente de la Riojana, allí cruza el Arroyo de la Cañada de la Cierva, se dirige hacia el sureste llevando como centro la carretera de Santo Tomás a Cazorla, al Puente de Bulnes y cruza el Arroyo de la Parrilla a Villalta. Seguidamente cruza la vía pecuaria «Vereda de La Iruela a Chilluévar», luego cruza el Arroyo de Chilluévar y el camino hacia el Molino de la Vega. Prosigue su camino por «La Cañada» donde atraviesa el Arroyo de Los Almansas. Pasa por «Villoro» y cruza la vía pecuaria «Vereda de Perala a Villoro» y el Arroyo Cantarranas.

Continúa por «Vado Palomo», cruza el Arroyo Cochino y por «Vado Quesada» llega al Puente de Nubla en el Río Cañamares, en este punto abandona la carretera de Santo Tomás a Cazorla por la que venía y modifica su dirección, dirigiéndose de oeste a este, hasta alcanzar el recorrido del Río Cañamares aguas arriba por «La Morera». Llega al abrevadero de ganado el «Molino de la Fuente» y después de cruzar el Río Cañamares, pasa al término de la Iruela.

- Cañada de Noalejo por los Zamoras. Tiene una anchura legal de 37,61 metros y una longitud aproximada de 6.000 metros, con una dirección de norte a sur.

Procede del término de Santo Tomás llevando como centro la divisoria de los dos términos municipales, entra en Chilluévar por el lugar conocido como «Los Zamoras» y prosigue su camino de norte a sur, por «El Vadén de las Viñas», cruza la carretera a Chilluévar que a su vez es la «Vereda de la Iruela a Chilluévar». Pasa por el Cortijo de la Boticaria, se dirige por «Maianejo» y cruza el camino del Castillo por «La Pascuala». Después cruza la «Vereda de Perala a Villoro», por la Loma Andanoica, hasta cruzar el Arroyo de Cañada Cervera y el Arroyo Cantarranas. Luego pasa por «Las Piernas» hasta atravesar el Arroyo Cochino, llegando así al Puente de Nubla donde termina la vía pecuaria «Cordel de la Cierva» anteriormente descrita.

- Cordel de las Monjas. Tiene una anchura legal de 20,89 metros y una longitud aproximada de 3.000 metros, con dirección norte-sur.

Parte de la línea divisoria de los términos de Santo Tomás y Chilluévar, en el punto conocido como los «Arenales» y la «Vereda de Iruela a Chilluévar», en todo su recorrido lleva como centro el Camino de la Lancha del Molino a Villacarrillo. Pasa por los parajes «Haza Rosa», Cortijo de Peliblanco, Cortijo de Zaragoza y «Lancha del Molino», hasta llegar al Río Cañamares, donde termina su recorrido en el «Descansadero-Abrevadero de ganado Cañamares».

- Cordel de la Fábrica. Tiene una anchura legal de 20,89 metros y una longitud aproximada de 2.500 metros, con una dirección general de noroeste a sureste y de sur a norte.

Parte de la «Vereda de Perala a Villoro» en el paraje conocido como pozo Bernabé, con dirección noroeste a sureste, siguiendo el Camino de la Fábrica de Los Almansas. Pasa por los parajes «La Fabriquilla» y «Cuesta de Lola» y haciendo curva llega hasta el Río Cañamares, en este punto modifica su dirección, ahora es sur a norte y sigue aguas arriba hasta llegar al «Descansadero-Abrevadero de ganado Cañamares», punto en el que termina.

- Cordel de la Iruela a Chilluévar. Tiene una anchura legal de 20,89 metros y una longitud aproximada de 12.500 metros, con una dirección general de suroeste a noreste y de noroeste a sureste.

Tiene su origen en el Río de la Vega, cuyo curso pasa por la divisoria de los términos de Santo Tomás y Chilluévar, parte de la Presa de Santo Tomás con dirección oeste a este y se dirige al «Empalme». En este punto cruza el «Cordel de la Cierva» y allí hace curva modificando su dirección con la de suroeste a noreste, partiendo casi paralela a la carretera de Chilluévar. En este punto continúa por el trazado de la carretera de Chilluévar, hasta cruzar el «Cordel de Noalejo» por «Las Zamoras», punto en el que vuelve a abandonar la carretera.

Continúa por Cortijo Pavico, y nuevamente sigue por el trazado de la carretera, hasta llegar al Cortijo Nazario, dejando

la carretera y dirigiéndose hacia el norte. Desde allí se dirige por las Casas de Chilluévar Vieja, lugar en el que hace ángulo y cambia de dirección hacia el sur, hasta alcanzar el cementerio de Chilluévar.

Continúa con dirección suroeste a noreste, por «El Nogue-ro», «Las Minillas» y «Cañada del Rosal», punto en el que se une a la «Vereda de Perala a Villoro», por su lateral derecho, hasta llegar a «Haza del Moro».

En «Haza del Moro» situada en la divisoria de los términos municipales de Santo Tomé y Chilluévar, continúa con dirección noreste, hasta alcanzar «Los Arenales», lugar en donde se le une y termina en su lateral derecho, «La vereda de las Monjas», hasta alcanzar el «Descansadero-Abrevadero de ganado de las Monjas», situado entre el Arroyo de la Huerta y de la Serrana.

Atraviesa el abrevadero y nuevamente se dirige por la divisoria de los dos términos municipales, hasta alcanzar el «Collado de las Monjas». Allí cruza los Arroyos del Tesoro y Poyo Gregoria, hasta alcanzar el «Coto de San Antón», lugar en el que abandona la divisoria de los términos y llega al Arroyo Lancha de la Canaleja por «Fuente de los Perros». Al llegar al camino de los Arroyos de la Plaza, continúa por el «Tranco de Arboledas» y «Cuenca Arregada» hasta alcanzar el Arroyo de Plaza, situado en la divisoria de los términos de la Iruela y Chilluévar, punto en el que termina su recorrido.

- Cordel de la Perala a Villoro. Tiene una anchura legal de 20,89 metros y una longitud aproximada de 7.000 metros, con una dirección general considerada de suroeste a noreste y de sur a norte.

Comienza en «La Cañada del Rosal» situada en «Vereda de La Iruela a Chilluévar», de allí se dirige a Virgil por el Camino de Perala a Villoro, hasta «Los Almansa», en este punto cruza la «Colada del Camino Ancho» y sigue por el Cortijo de Los Grimas, Loma Andandica. Luego cruza el «Cordel de la Cierva» y el Arroyo Cantarranas, hasta llegar al «Abrevadero de la Fuente de Villoro», situado en el Río de la Vega y en la divisoria de los municipios de Cazorra y Chilluévar, donde termina.

- Cordel de Muriel. Tiene una anchura legal de 20,89 metros y una longitud aproximada de 2.800 metros, con una dirección general de noreste a suroeste.

Parte del término de la Iruela y pasa al de Chilluévar por el Río Cañamares, en el lugar conocido como «La Terrera», dejando en el lateral izquierdo al río. De allí se dirige aguas abajo por «El Rodeo», hasta llegar al «Molino del Puente» y termina en el «Abrevadero de ganado Molino del Puente», en el punto de unión de los «Cordeles de Nubla a la Sierra», situado en el término de La Iruela y en el «de la Cierva», situado en el término de Chilluévar.

- Cordel de Vado Quesada. Tiene una longitud legal de 20,89 metros y una longitud de 200 metros, con una dirección general aproximada de este a oeste. Parte de la vía pecuaria «Cordel de la Cierva» y se dirige a Vado Quesada, donde termina en el Río de la Vega, en el «Abrevadero de Vado Quesada».

- Colada del Camino Ancho. Tiene una anchura de 10 metros y una longitud de 5.000 metros, con una dirección general aproximada de norte a sur.

Parte del núcleo de población de Chilluévar, en el sur y se dirige hacia el sur por la carretera de Chilluévar a Los Almansas. Luego abandona la carretera y se dirige por el Cortijo del Duende, Casilla del Tejar y cruza el Arroyo del Tejar y la mencionada carretera, hasta llegar al Arroyo de Los Almansas.

En el Arroyo de Los Almansas toma de nuevo la carretera y desde allí prosigue su camino hasta llegar al Caserío de Los Almansas, punto final de la carretera. Continúa el recorrido con dirección norte-sur, pasando por la fuente del Caserío, cruzando la vía pecuaria «Vereda de la Perala a Villoro», en el paraje de «Los Almansas». Después prosigue por el camino de Los Almansas de Cazorra a Chilluévar, por los parajes «Munuera», «Mataperros» y «Los Navarros», hasta llegar al Molino

de la Puente, lugar en el que termina, en el «Abrevadero del Molino del Puente».

Los Abrevaderos y Descansaderos son de forma circular, sus radios son de 75 metros y sus centros son los de las aguas de los ríos y arroyos donde se encuentran situados, siendo la extensión superficial de todos ellos de 17.662 m² o equivalente a 1 hectárea, 76 áreas y 62 centiáreas. Dentro del término de Chilluévar se encuentran los siguientes:

- Descansadero-Abrevadero de las Monjas. Se encuentra situado en la Vereda de La Iruela a Chilluévar, en el Arroyo de la Huerta y la Serrana.

- Descansadero-Abrevadero de Cañamares. Está situado en la Vereda de la Fábrica, en el Río Cañamares.

- Descansadero-Abrevadero Molino del Puente. Situado en la Vereda de Muriel, en el Río Cañamares.

- Descansadero-Abrevadero de Vado Quesada. Está situado en la Vereda de Vado Quesada en el Río de la Vega.

- Descansadero-Abrevadero de la Fuente de Villoro. Se encuentra en la Vereda de la Perala a Villoro, en el Río de la Vega.

CAPÍTULO 5

Características Urbanas del Municipio

5.1. Tipos de agrupaciones urbanas existentes.

Como se puede deducir del apartado 4.2. Morfología Urbana, existen tres (3) tipos de agrupaciones urbanas:

5.1.1. Casco urbano de Chilluévar propiamente dicho, compuesto por el de Chilluévar antiguo y el ensanche.

5.1.2. Barrio fragmentado del Nogue-ro, comunicado por el camino que va a la sierra y la calle Acceso al Nogue-ro que se integrará en la delimitación del Suelo Urbano de Chilluévar que se proyecta y que cuenta con todos los servicios urbanísticos, salvo el encintado de aceras.

5.1.3. Barrio de los Almansas, núcleo de población independiente del núcleo de Chilluévar, conectado con éste por la carretera y que dispone de los servicios urbanos de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y red de alcantarillado. Se proyecta también su delimitación de suelo urbano.

5.2. Sistemas generales.

5.2.1. Sistema general de comunicaciones.

a) Interurbanas.

Las carreteras que existen son:

- La JV-7.101 de Cazorra a Santo Tomé y la derivación de ésta a Chilluévar, situándose esta población como el punto final de la carretera antedicha.

- La carretera que va de Chilluévar a Los Almansas y continúa hacia la sierra, empalmando con la carretera que parte de Cazorra a la sierra pasando por La Iruela.

- Existen otros caminos de carácter vecinal.

b) Urbanas.

Esta red se define en apartado 4.3.2 de la presente Memoria.

5.2.2. Sistema general de espacios libres. No existe un sistema de espacios libres como tal, aun cuando se cuenta con espacios públicos infrautilizados. Este aspecto debe ser considerado en el desarrollo futuro como un elemento importante de la vida social y comunitaria del término municipal. En el apartado 6.3.1 se relacionan los espacios públicos urbanos.

5.2.3. Sistema general de equipamientos.

El casco urbano se constituye en sede de la totalidad del equipamiento. En él se encuentran los sectores de servicios, culturales, docentes, de seguridad y administrativo.

5.2.4. Sistema general de infraestructuras.

Las infraestructuras de agua, saneamiento y energía eléctrica son comunes para el casco urbano de Chilluévar incluyendo El Noguero y el barrio de Los Almansas.

5.3. Afecciones al planeamiento.

5.3.1. Normas legislativas de aplicación:

- a) Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- b) Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
- c) Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.3.2. Proyectos en curso o programados.

- a) Piscina Municipal de Chilluévar-abril de 1999.
- b) Mejora de captación Arroyo de la Plaza y Red de Distribución de Agua Potable.
- c) Campo de fútbol de Chilluévar.
- d) Construcción de nichos en el cementerio municipal de Chilluévar.

5.3.3. Protecciones y servidumbres.

Las protecciones y servidumbres de cauces, carreteras, caminos vecinales, vías pecuarias, de paso e infraestructuras serán las reglamentadas en la Legislación vigente.

TÍTULO II

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO 6

Justificación del Plan General de Ordenación Urbanística

6.1. Conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento.

Del análisis de las características del Municipio de Chilluévar y del estudio sobre la vigente Normativa, se deduce la necesidad de revisar su planeamiento adaptándolo a la realidad actual, proponiendo una ordenación urbanística adecuada sobre datos objetivos y encauzando el desarrollo urbanístico existente para los próximos años. Se revisaría así la actual Normativa evitando la indefinición y la ambigüedad. El Plan General de Ordenación Urbanística pormenoriza todos los suelos de manera que se convierten en un documento que puede ejecutarse directamente. Además, la antigüedad de las Delimitación de suelo Urbano vigente avala la revisión.

6.2. Criterios y objetivos de planeamiento. Tipo de normas.

Tras el diagnóstico realizado y para la consecución de los objetivos siguientes, se concluye que la revisión del planeamiento debe conducir a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

El PGOU es un instrumento de planeamiento que contendrá todas las determinaciones fijadas en los artículos 8, 9 y 10 de la LOUA.

6.3. Objetivos y criterios de ordenación.

La revisión de planeamiento que se propone deberá orientarse hacia la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Fijar áreas para el futuro crecimiento urbano de dimensiones razonables y con gestión viable, en suelos que resulten adecuados para su ocupación.
- b) Establecer los ámbitos y elementos que requieran una normativa de protección. Considerando tanto los suelos no urbanizables con algún interés específico en razón de sus potencialidades y realidades, como los suelos y elementos

urbanos con condiciones tipológicas y/o ambientales de interés. Se hace con objeto de salvaguardarlos de cualquier uso indebido o no adecuado.

c) Establecer la ordenación que complete la estructura del núcleo, aportando una solución concreta de ordenación de gestión en aquellas áreas que así lo precisen, por su incompleta urbanización.

d) Prever y señalar el suelo y los elementos necesarios para la ubicación de las dotaciones (equipamientos, servicios e infraestructura) de que carece el término y el pueblo.

e) Establecer los mecanismos de gestión adecuados para que en las áreas de nuevo desarrollo los costes de urbanización recaigan sobre los promotores de ese suelo y no sobre el Ayuntamiento. Así mismo, el planeamiento establece los espacios libres públicos que se han de ceder en estas áreas y califica el suelo necesario para dotarlas de equipamientos y servicios.

f) Servirse de los elementos existentes, tanto naturales como creados por el hombre, para establecer los criterios de ordenación que posibiliten una ordenación fluida e inteligible, que en su desarrollo sea asumida por sus habitantes ya como idea.

g) Definir unas ordenanzas claras, detalladas y precisas que posibiliten la menor discrecionalidad posible en la concesión de licencias, pero con la flexibilidad suficiente para adaptarse a la diferente casuística existente.

h) Reorganizar las infraestructuras urbanas con criterios de mínimos costes y sencilla racionalidad.

6.4. Objetivos ambientales y criterios generales.

En la elaboración de la propuesta de planeamiento se han tenido en cuenta los siguientes objetivos ambientales y criterios generales:

a) Protección del medio rural y del paisaje mediante una propuesta de bajo impacto ambiental.

b) Establecer los ámbitos y elementos que requieran una normativa de protección para evitar su uso inadecuado: Suelos no urbanizables con algún interés específico y elementos urbanos con tipologías o condiciones ambientales de interés.

c) Potenciar y recuperar los itinerarios y lugares de especial interés paisajístico.

d) Proteger la singularidad edificatoria tradicional y el patrimonio histórico-artístico.

e) Impedir la formación de núcleos de población en el medio rural, regulando racionalmente las diferentes formas de utilización del territorio.

f) Establecer condiciones de uso y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales.

g) Crear una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, las nuevas edificaciones y el medio circundante se integren armónicamente.

Canalizar y dirigir de la manera más adecuada posible la demanda de edificación en el suelo urbano.

CAPÍTULO 7

Propuesta de Ordenación y Gestión

7.1. Estructura general y orgánica del territorio.

Se puede considerar a Chilluévar como un municipio de crecimiento demográfico lento, que basa su economía en el sector agrícola fundamentalmente y en menor medida en el sector de la construcción y los servicios, cada día con mayor peso.

La propuesta de ordenación en la zona no urbana será darle un grado de protección específico a las áreas que por sus singularidades resalten del resto o que por su uso así parezca recomendable

y justificado. Esto acabará con el homogéneo suelo no urbanizable, ahora existente, insensible a las particularidades y realidades que en él existen. Se establecen como Suelos No Urbanizables de especial protección, según su diferente interés:

- a) Espacios Forestales en Régimen Especial.
- b) Por afección de cauces.
- c) Forestal y Paisajístico.
- d) Agrícola. Gran parte de la superficie incluyendo las amplias y bien cuidadas extensiones dedicadas al cultivo del olivo.

7.2. Estructura general y orgánica de los núcleos urbanos.

Además de la escasa red de carreteras y caminos vecinales existentes se pueden señalar como elementos estructurantes de Chilluévar y Los Almansas sus límites físicos que de algún modo encuadran los actuales núcleos urbanos. Cabe destacar que en el caso de Chilluévar, la topografía juega un papel determinante en el crecimiento del pueblo al este y al oeste del mismo, por lo que el núcleo de Chilluévar es sensiblemente alargado en sentido norte sur. En el caso de Los Almansas la topografía es sensiblemente llana y se ha consolidado un núcleo urbano sin ningún tipo de ordenamiento urbanístico.

Como soluciones estructurantes del núcleo de Chilluévar en el futuro planeamiento se proponen:

1. El tratamiento diferenciador entre las calles del casco actual y los resultantes del desarrollo de la Unidades de Ejecución previstas.

2. La distinción de la singularidad edilicia del casco existente y la edificación en las zonas de nueva edificación con el cumplimiento estricto de las ordenanzas y sus condiciones de altura en relación con las calles a las que dan todas las fachadas, tanto anteriores como posteriores y laterales.

3. El fomento de las plazas y zonas verdes que sirven de lugares de esparcimiento del pueblo.

4. El mantenimiento de la importancia de los enclaves de equipamiento educativo y cultural con su reconocimiento dotacional.

5. El dimensionamiento de los elementos de urbanización de las Unidades de Ejecución propuestas en el suelo urbano con un tamaño que permita su fácil desarrollo y una gestión viable.

6. La realización de una variante que por el sur del pueblo conecte la carretera que viene de Cazorla y Santo Tomé con la que va a Los Almansas. De esta manera se libraría al pueblo del trastorno que supondría una circulación interior intensa en un futuro a medio o largo plazo.

7. Similar tratamiento merecerá la carretera que pasando por el barrio de El Noguero conduce a la sierra, pero que requerirá solamente una desviación anterior al empalme

existente en la actualidad que ofrece un cierto peligro e incomodidad.

En el núcleo de Los Almansas no se prevé ningún crecimiento a corto plazo y sólo se ha limitado el Suelo Urbano que permitirá la total consolidación edificatoria del mismo.

7.3. Suelo urbano (art. 45 de la LOUA). Clasificación y cuantificación.

Se ofrece una propuesta de clasificación de suelos en la que se reflejan las localizaciones para los distintos usos. Es preciso puntualizar que no se plantea como una solución limitativa ni exclusiva, y que, por el contrario, será necesario contrastarla en el periodo de participación pública.

Los usos globales de la totalidad del suelo urbano clasificado son:

- Residencial.
- Industrial.
- Dotacional (Equipamiento y Servicios Públicos).
- Espacios libres de uso público (parques y jardines).
- Comunicaciones.
- Terciario.

Dentro del suelo urbano podemos distinguir:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por el suelo de ejecución directa que no necesita ninguna figura de planeamiento ni gestión previa por estar realizada su urbanización o consolidada su edificación, y suelo con gestión previa.

B) Suelo urbano no consolidado, integrado por el suelo urbano con gestión previa como son los terrenos incluidos dentro de las Unidades de Ejecución (UE).

7.4. Suelo no urbanizable (art. 46 de la LOUA). Protecciones y cuantificación.

En función del análisis del medio físico realizado en la Información Urbanística se establece una serie de categorías dentro del suelo no urbanizable, coincidiendo con ámbitos que reúnen los valores con el interés que allí se detallan, estableciéndose las condiciones que determinan su protección en el presente PGOU.

Se establecen dos categorías de carácter general para el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU).
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP).

7.5. Cuadro resumen de superficies según su clasificación.

	Chilluévar	Los Almansas	Término Municipal
Suelo Urbano (SU)	463.802 m ² (46,4 ha)	76.206,60 m ² (7,6 ha)	540.008,60 m ² (54 ha)
Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural diseminado (SNU-HRD):	-	-	3.800.000 m ² 3,8 Km ² (380 ha)
a) Ribera del río	-	-	1.000.000 m ² (100 ha)
b) Huertos en zona de vega	-	-	2.800.000 m ² (280 ha)
Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU)	-	-	28.874.000 m ² 28,874 Km ² (2.887,4 ha)
Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNU-EP):	-	-	5.290.000 m ² 5,29 Km ² (529 ha)
a) Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas	-	-	4.140.000 m ² (414 ha)
b) Vías Pecuarias	-	-	1.150.000 m ² (115 ha)
Total	38.500.000 m²; 38,5 Km²; (3.850 ha)		

TÍTULO III

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 8

Objeto, Naturaleza, Características y Vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística

8.1. Objeto.

El objeto del presente PGOU es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Chilluévar, provincia de Jaén, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.

8.2. Revisión y adaptación.

Este PGOU, como revisión formal de las precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, a la vez que dan cumplimiento al mandato legal que establecen los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA.

8.3. Características.

El presente PGOU tiene las siguientes características:

A) Constituye una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B) Son Normas originarias, no derivadas ni dependientes. Sólo en el caso de que se aprobara una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C) Son inmediatamente ejecutivas.

D) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal como queda patente en la Memoria Justificativa.

E) En el ámbito del Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

8.4. Ámbito de aplicación.

El presente PGOU es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Chilluévar (Jaén).

8.5. Órganos actuantes.

El desarrollo y la ejecutoriedad del presente PGOU corresponden al Ayuntamiento de Chilluévar, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas.

También podrán actuar, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, los Organismos de las Administraciones Central y Autonómica a los que 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 las Normas persiguen.

8.6. Vigencia.

El presente PGOU entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales, revisiones o de la suspensión total o parcial de la vigencia.

8.7. Efectos.

Este PGOU, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

8.7.1. Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del PGOU y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca. Los servicios municipales correspondientes podrán ser consultados previamente a la solicitud de licencias mediante anteproyectos o croquis suficientes, sobre aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas reguladoras aplicables. Estas consultas, que podrán realizarse verbalmente, son de efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes, salvo en aquellos supuestos en que constituyan trámite preceptivo en el procedimiento de obtención de licencias.

8.7.2. Obligatoriedad. El PGOU obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y así mismo a los Planes y Proyectos que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

8.7.3. Ejecutoriedad. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales o sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establece en la Normativa urbanística vigente.

8.8. Revisión (art. 37 de la LOUA).

Procederá la revisión del presente PGOU cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del PGOU o la modificación puntual del mismo.

Independientemente de la consideración anterior, el Ayuntamiento, a los ocho años de vigencia del PGOU, verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la que se acordará por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Normativa Urbanística estatal vigente y las disposiciones concordantes de la Comunidad Autónoma.

Otros supuestos de revisión serán los siguientes:

- Revisión a causa del Planeamiento superior.
- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- Variaciones importantes en la clasificación del suelo que no respondan al interés general municipal, comarcal o regional.
- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del PGOU amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o alguno de sus elementos estructurantes.
- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno.

8.9. Modificación (art. 38 de la LOUA).

Se considerarán modificaciones del presente PGOU las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal. Se entiende que serán modificaciones puntuales pues no se considerará la globalidad de las Normas ni se afectarán las características básicas de la ordenación.

Toda modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA y se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general.

CAPÍTULO 9

Contenido y Normas de Interpretación

9.1. Contenido documental.

El presente PGOU consta de los siguientes documentos:

- Información urbanística. Incluida en el volumen A, está constituida por una Memoria repartida en siete capítulos y planos de información que se integran en el volumen B de estas Normas.

- Memoria Justificativa. Incluida en el volumen A, recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y justifica los criterios adoptados para la propuesta de ordenación.

- Normativa Urbanística. Incluida en el volumen A, constituyen los documentos normativos de las Normas Subsidiarias con aplicación general a todo el ámbito territorial, o específico de cada clase y tipo de suelo en que las Normas dividen el término municipal. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

- Planos. Constituyen el volumen B. Incluyen los planos de información y los de ordenación. En los de ordenación se expresan gráficamente las determinaciones normativas del PGOU.

9.2. Normas de interpretación.

Las determinaciones del presente PGOU se interpretarán con base en los siguientes criterios:

- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

- Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

- Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

TÍTULO IV

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 10

Clasificación del Suelo

La clasificación del Suelo de la totalidad del término municipal de Chilluévar constituye la división básica del suelo a

efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamientos y gestión.

La premisa fundamental en el territorio será regular las distintas formas de utilización del mismo de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, forestales o ganaderos, naturales, paisajísticos, históricos y culturales existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de agua, espacios naturales, montes, protección ambiental y patrimonio.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente, el presente PGOU regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

10.1. Clasificación.

El presente PGOU clasifica el suelo del término municipal en urbano y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de Ordenación de este documento.

10.1.1. Suelo urbano. El suelo urbano comprende las áreas ocupadas del núcleo urbano, las Unidades de Ejecución y aquellas otras que por su grado de consolidación lleguen a tener dichas condiciones.

Dentro del suelo urbano podemos distinguir:

- Suelo urbano consolidado, integrado por el suelo de ejecución directa que no necesita ninguna figura de planeamiento ni gestión previa por estar realizada su urbanización o consolidada su edificación, y suelo con gestión previa.

- Suelo urbano no consolidado, integrado por el suelo urbano con gestión previa como son los terrenos incluidos dentro de las Unidades de Ejecución (UE).

Cada UE, cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto. Se establecen las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos de desarrollo urbanístico.

Las cifras de superficies tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, estableciendo en función de las determinaciones comunes del PGOU y de las particularidades que éste asigne a cada zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y, en lo que sea de aplicación, del presente PGOU.

Los propietarios del suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento mediante los procedimientos de distribución que la Ley y en su virtud, el presente PGOU.

Los propietarios de los terrenos incluidos en suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados en el presente PGOU, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Chilluévar los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en las Unidades de Ejecución en que se encuentren los terrenos y hasta el 10% del aprovechamiento de cada unidad.

Tales propietarios deberán costear la urbanización en los términos señalados en el artículo 113 de la LOUA.

El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo y, en lo que resulte de aplicación, por el presente PGOU.

Para edificar se deberán cumplir las siguientes condiciones previas:

- Cumplimiento de las limitaciones que impone el PGOU.
- Previamente a la solicitud de licencia, tener formalizadas a favor del Ayuntamiento la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, al servicio de las Unidades de Ejecución correspondientes.
- Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad de la parcela la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

10.1.2. Suelo no urbanizable. Constituye el Suelo No Urbanizable, aquél del Término Municipal no incluido en el proceso urbanizador en aras de la conservación de su valor agrícola, ganadero o extractivo, sus valores paisajísticos, históricos o culturales, la defensa de la naturaleza, el equilibrio ecológico o razones semejantes.

Se establecen tres categorías de carácter general para el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU).
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD).
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-EP).

Régimen urbanístico. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que por estas Normas Urbanísticas se estableciese sobre él no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que dichas limitaciones no afecten al valor inicial que posee el rendimiento rústico propio de su explotación.

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

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

De acuerdo con el artículo 42 de la LOUA, por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo.

Parcelaciones. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida la parcelación urbanística

y cualquier posibilidad de la formación de núcleos de población.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, puede deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunes.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para esta clase de suelo.

Condiciones de salubridad. Para que se autoricen actividades en Suelo No Urbanizable que requieran y originen la presencia permanente de personas, se deberá justificar la disponibilidad en la parcela de acceso rodado, suministro de energía eléctrica y agua potable y saneamiento en las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

- De la licencia urbanística. La realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación (sistema general de impulsión y distribución de aguas para riego, construcción de balsas de almacenamiento de agua, instalación de postes y cercados, caños, etc.) en este tipo de suelo requiere de la correspondiente licencia urbanística, independientemente de cualquier otra autorización necesaria.

- Cercado de predios. Los cercados de predios rústicos y suelo no urbanizable, se efectuarán con malla metálica o análoga, de carácter transparente, sobre zócalo macizo de 0,40 metros de altura máxima, y con una altura total no superior a 3,00 metros, medida desde el suelo.

Usos permitidos. Serán usos permitidos, sin perjuicio de las especificaciones y limitaciones establecidas para las distintas categorías del suelo de que se trate, las destinadas a explotaciones agropecuarias, edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como los edificios aislados destinados a vivienda familiar y demás establecidas por el artículo 52 de la LOUA.

- Distancia mínima del Suelo Urbano. La distancia mínima de las edificaciones e instalaciones al límite del Suelo Urbano será de 500,00 metros, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas por este PGOU

Prevención de Incendios. La Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, y el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, establecen una serie de medidas que son de aplicación en los montes

o terrenos forestales y en una faja de terreno, de 400,00 metros de anchura que los circunde, que se determina como zona de influencia.

Los titulares de fincas, viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que se determinan en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, y en sus modificaciones posteriores.

Durante las épocas de peligro medio y alto las autoridades y entidades responsables de la conservación de carreteras, caminos y vías férreas, deberán mantenerlos limpios de combustibles vegetales tanto en las zonas de dominio público como en las de servidumbre. Igualmente deberán mantenerse limpias de combustibles vegetales las vías pecuarias (artículo 7 del Decreto 470/1994).

Las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, ubicados dentro del ámbito definido anteriormente deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

En el mismo ámbito, será exigible idéntica protección para los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.

Los propietarios de instalaciones o terrenos descritos en el presente artículo podrán agruparse para protegerlos en común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno así lo permitan (artículo 14 del Decreto 470/1994).

CAPÍTULO 11

Estructura General y Orgánica del Territorio

La estructura General y Orgánica del territorio se define a través de los Sistemas Generales y las distintas calificaciones de Suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación.

11.1. Sistemas generales.

Los Sistemas Generales son las áreas que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, están destinadas al establecimiento de las dotaciones públicas y adscritas al dominio público. Estarán afectadas al uso o servicio que determine el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento, con las salvedades y condiciones siguientes:

- Los terrenos de sistemas generales que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Chilluévar.

- Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada y su uso no coincida con el propuesto deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Chilluévar, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

11.2. Sistemas Locales.

Los Sistemas Locales son aquéllos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean unidades de ejecución a las que se vinculan, bien a sectores a desarrollar a través de Planes Parciales.

11.3. Equipamientos y Servicios Públicos.

El uso de equipamiento y servicios públicos es aquél de carácter dotacional que proporciona bienestar a los ciudadanos y provee los servicios propios, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento e infraestructuras. Son de carácter público y privado. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Educativo.
- Sociocultural.
- Religioso.
- Sanitario-Asistencial.
- Deportivo.
- Público-Administrativo.
- Servicios Urbanos: Mercados de abastos, cementerio, matadero, surtidores de combustible, etc.
- Servicios de infraestructuras. Suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que, al igual que los parques y jardines, formen parte de los Sistemas Generales o de los Sistemas Locales.

11.4. Calificación urbanística del suelo.

El PGOU, mediante la calificación, determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todo el territorio municipal y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

Los usos globales son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Dotacional (Equipamiento y Servicios Públicos).
- Espacio libres de uso público (parques y jardines).
- Comunicaciones.
- Terciario.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

CAPÍTULO 12

Incidencia del PGOU sobre las Edificaciones e Instalaciones Existentes y las de Carácter Provisional

12.1. Incidencia sobre edificaciones e instalaciones existentes.

En el suelo urbano y en el suelo urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas de actuación y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del PGOU.

En el suelo no urbanizable, se relacionan las edificaciones e instalaciones existentes, en la fecha de aprobación de estas Normas, por el Inventario de Instalaciones en Suelo no Urbanizable que forma parte del PGOU.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren.

12.2. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiera la Normativa Urbanística vigente, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en la citada normativa.

12.3. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En este supuesto será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas por estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Y en el Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares para cada instalación como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

12.4. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación por no ajustarse a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán así mismo autorizarse obras de consolidación, en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística vigente, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que se hayan enumerado en las condiciones particulares de las fichas del Inventario de Instalaciones en Suelo No Urbanizable, como las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones cuya demolición o adquisición estuviese prevista por la Administración en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable en cuyas fichas correspondientes del Inventario se señale expresamente que sean susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este PGOU.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

En el caso de edificaciones o instalaciones de tipo industrial podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos por esta Normativa, salvo aquéllas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican. En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de tales instalaciones en tanto no se hayan adoptado previamente las medidas

exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado 12.4.

CAPÍTULO 13

Normas Transitorias sobre la Adecuación del Planeamiento anterior al Presente PGOU

Tanto la Delimitación de Suelo Urbano como los demás instrumentos de planeamiento vigentes en el momento de entrada en vigor del presente PGOU, quedan derogados.

Serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local que el propio PGOU o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no están conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por el PGOU.
- Los que no puedan garantizar:

La seguridad e integridad de personas y bienes.
La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

TÍTULO V

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 14

Condiciones Generales para su Desarrollo

14.1. Aplicación.

La aplicación de este PGOU se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente PGOU y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este PGOU así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

14.2. Tipos de planes y proyectos.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del PGOU, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

14.2.1. Tipos. Los planes y proyectos que pueden desarrollar este PGOU son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Actividades e Instalaciones.

14.2.1.1. Planes Especiales (art. 14 de la LOUA). El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista sectorial y deberán contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

- La ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el PGOU.

- La protección, conservación o valoración de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: La conservación y valoración de bellezas naturales, la protección del paisaje, la protección de las vías de comunicación, la protección y mejora del medio rural o agrícola, la protección de espacios naturales, la protección preventiva para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras urbanas, etc.

- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 14 de la LOUA.

- En los Planes Especiales de Reforma Interior el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

- Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes Normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

- Los planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Normativa Urbanística vigente.

- La competencia para su formulación será el regulado en la Normativa Urbanística vigente según el tipo de Plan Especial de que se trate.

14.2.1.2. Estudios de Detalle (art. 15 de la LOUA). Para la aplicación de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- Establecer alineaciones o rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en el desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

- Reajustar o adaptar las alineaciones o rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas a los Planes.

- Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos, en ningún caso inferiores a una parcela y correspondientes a todo o parte de la unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en

cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

La documentación de los Estudios de Detalle será la prevista en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

14.2.1.3. Proyectos de Urbanización (art. 98 y 99 de la LOUA).

a) Contenido. Los proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización con previa conformidad técnica de las soluciones.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) Garantías. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 15% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente.

En los sectores de suelo apto para urbanizar la garantía será así mismo del 15%, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial de Ordenación complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de Urbanización.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación -unidad de ejecución- o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el art. 5.3 de la Ley Autonómica sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento y los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los artículos 6 a 8 de la Ley anterior.

En el suelo Urbanizable, se estará a lo señalado en la Ley precitada sin perjuicio de la elevación de la cuantía antes expresada.

c) Tramitación. La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

d) Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: Implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se

exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: Inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

En el contenido de los Proyectos de Urbanización se incluirá un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

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

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

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

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

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

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

14.2.1.4. Proyectos de Reparcelación (art. 100 y s.s. de la LOUA).

a) Contenido. Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Para establecer el procedimiento y las reglas o criterios de los mismos se estará a lo previsto en la Normativa Urbanística vigente.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1:500.

b) Tramitación y formulación. Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en la Normativa Urbanística vigente.

14.2.1.5. Proyectos de Expropiación. Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo regulado en la Normativa Urbanística vigente.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de ejecución por dicho sistema contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión y el procedimiento será regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Junta de Andalucía.

14.2.1.6. Estudios de Parcelación.

a) Contenido. La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Estudio de Parcelación a efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de Licencia de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Junta de Andalucía de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

b) Tramitación y formulación. Los Estudios (proyectos) de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

14.2.2. Determinación del sistema de actuación. La ejecución de las Unidades delimitadas se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), como son:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos diferenciados de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Normativa Urbanística vigente. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

Sistema de Compensación (art. 129 de la LOUA). El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con so-

lidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución en que se fije, se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión Urbanística y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública es de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, en el plazo de ocho meses el Proyecto de compensación deberá ser formulado y presentado con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Sistema de Cooperación (art. 123 de la LOUA). En el Sistema de Cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados, y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su Reglamento de Gestión urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, bien mediante la ejecución de un proyecto de reparcelación o mediante la aplicación de la reparcelación económica, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Sistema de Expropiación (art. 114 de la LOUA). En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada, y ejecutará en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

- Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general de los deberes básicos establecidos en esta Ley, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.

- En los supuestos de parcelación ilegal en suelo apto para urbanizar o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

Será también aplicable la expropiación en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución.

c) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

d) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo y otros patrimonios públicos de suelo.

e) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen

de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

f) En los demás supuestos legalmente previstos.

La expropiación para los fines previstos en los apartados d) y e), en suelos aptos para urbanizar, solo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo de edificación. Ésta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán destinarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

El incumplimiento de los plazos establecidos en el párrafo anterior determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa, debiendo incluirse en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, con expresión del Justiprecio expropiatorio abonado.

Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

CAPÍTULO 15

Condiciones para la Actuación de la Edificación. Tipos de Obra

15.1. Condiciones generales.

Una vez adquirido por el suelo la facultad urbanística relativa al derecho al aprovechamiento urbanístico, con carácter general toda actuación edificatoria se someterá en principio a las normas deducidas de la clase de suelo en que se encuentre, ciñéndose para el suelo urbano a la ordenanza de zona que le sea de afección, y en suelo apto para urbanizar a las que se deriven del planeamiento parcial que se haya redactado y aprobado definitivamente para el sector en cuestión, sin perjuicio de la aplicación de las normas generales que para toda edificación se determinan.

Las actuaciones edificatorias de todo orden que se produzcan en suelo no urbanizable se someterán en todo a las normas previstas en el capítulo 23 de la presente Normativa Urbanística.

15.2. Tipos de obra.

A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

A) Obras de Construcción:

- Obra de nueva planta.
- Ampliación.

B) Obras de Reconstrucción o Reforma:

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Consolidación.
- Reestructuración.

C) Obras de Mantenimiento.

D) Obras de Demolición:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

15.3. Condiciones de actuación sobre los terrenos.

En principio, y siempre que no se determine lo contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el capítulo 20 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 16

Licencias, Autorizaciones y Órdenes de Ejecución

16.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable (art. 169 de la LOUA).

Los actos relacionados promovidos, dentro del término municipal, por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, estarán igualmente sometidos a licencia (art. 170 de la LOUA).

16.2. Régimen General.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este PGOU.

16.3. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se ajustará en todo a lo establecido en el artículo 172 de la LOUA.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial Profesional correspondiente.

La solicitud deberá acompañarse de la documentación necesaria atendiendo a los diferentes tipos de licencias.

En la licencia de apertura será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento

de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones y reglamentos que en su caso sean de aplicación.

En la solicitud de licencias de apertura que amparen usos industriales, se señalará la adecuación a la Normativa relativa a los vertidos de todo tipo, así como el volumen y periodicidad de los mismos. En cada parcela sólo podrá concederse licencia a una única actividad principal correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación, estando supeditada la concesión de la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el órgano correspondiente de la Administración central o autonómica que sea competente. Así se atenderán aquellas actividades incluidas en los Anexos que acompañan la Ley 10/1991 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente a los trámites de calificación ambiental que esta Ley contempla.

La primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

16.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1.º del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2.º de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia solicitada y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener las correspondientes licencias de construcción y edificación. Ambas licencias son independientes y cubren diferente función.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta.

Las actividades comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deberán someterse a los procedimientos de prevención ambiental que contempla la mencionada Ley.

Los procedimientos y trámites a seguir en cada caso se encuentran desarrollados en sus respectivos reglamentos:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre).
- Reglamento Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

Las personas físicas o jurídicas que pretendan llevar a cabo actuaciones del anexo segundo presentarán, al solicitar la correspondiente licencia municipal de la actuación, la información relativa a las consecuencias ambientales y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto. Cuando la actividad, de acuerdo con su normativa específica, esté sujeta a concesión o autorización administrativa, la presentación de la documentación requerida anteriormente se llevará a cabo en la solicitud de los mismos.

El cumplimiento del trámite de Informe Ambiental no eximirá de la obtención de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que, a efectos distintos de los ambientales, sean exigibles con arreglo al ordenamiento jurídico.

Las licencias, autorizaciones y concesiones para actuaciones sometidas al trámite de Informe Ambiental se otorgarán condicionadas al cumplimiento de la normativa ambiental vigente en cada momento y podrá iniciarse expediente de revocación, en su caso, cuando varíen las circunstancias ambientales externas o de la actividad o se produzcan cambios en la normativa ambiental vigente.

La Calificación Ambiental se integrará en el procedimiento de otorgamiento de la correspondiente licencia municipal necesaria para la implantación, ampliación, modificación o traslado de la actividad que se pretenda realizar.

En el ámbito de sus competencias medioambientales, corresponderá al Ayuntamiento formular la Resolución de Calificación Ambiental y otorgar las correspondientes licencias.

16.5. Licencias de parcelación.

Las parcelaciones rústicas están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables: >2.500 m² riego, >25.000 m² seco.

Las parcelaciones urbanísticas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

1. Memoria Justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que, en su caso son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.

2. Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

3. Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el PGOU.

4. Propuesta de cédula urbanística aplicable a cada parcela.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva del planeamiento al que vayan ligadas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o apto para urbanizar que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento. También precisa de licencia municipal individualizada, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su suspensión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

16.6. Licencias de obras de urbanización.

Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

16.7. Licencias de obras de edificación.

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los siguientes requisitos:

- Licencia de parcelación o si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

- Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a las unidades de ejecución a que en su caso, pertenezca la parcela.

- Contar las unidades de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

- Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia.

- Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente PGOU y del planeamiento de desarrollo aplicable.

16.8. Caducidad y prórroga.

En aplicación de las determinaciones del artículo 173.1 de la LOUA, las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.

También caducarán las licencias, previa adopción de las medidas procedentes, cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses, la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquélla quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo según se dispone en el artículo 173.2 de la LOUA.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro del plazo que señale el acuerdo de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

16.9. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su destino, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra suscrito por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha ejecutado con sometimiento al contenido del Proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud ante el Ayuntamiento en la que se alegue en qué manera el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquéllas clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

16.10. Cédula urbanística y alineación oficial.

De acuerdo con lo establecido en la Normativa vigente, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una edificación, finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y de un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

16.11. Órdenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón de interés común podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los artículos 245 y siguiente del TRLE y en el artículo 158 de la LOUA.

16.12. Declaración del estado ruinoso.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes términos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

- Cuando el edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

- Cuando se requiriera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

El procedimiento para su declaración será el previsto en el artículo 157 de la LOUA.

No obstante lo previsto en la Normativa Urbanística vigente, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

16.13. Obra menor.

A los efectos previstos en el PGOU tendrán la consideración de obra menor aquéllas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

- Que la obra, ya sea de modificación o reforma, no podrá afectar o comprometer los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, 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 y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

- Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo.

A continuación se recoge una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obra mayor.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

Los restantes tipos de obra de reparación, actuación interior, adecentamiento de edificios, así como las obras en las parcelas y en la vía pública estarán sujetos a la obtención previa de la licencia municipal.

CAPÍTULO 17

Condiciones Particulares de los Usos

17.1. Regulación de los usos.

El Plan General de Ordenación Urbanística regula, de forma pormenorizada, los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el capítulo 11 de la presente Normativa.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

17.2. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

17.2.1. Uso principal o característico. Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

17.2.2. Uso complementario. Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 18

Normas Generales de Edificación

18.1. Objeto y contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique lo contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberán reunir las construcciones.

Por tanto, se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a las parcelas.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

18.2. Condiciones que afectan a los ámbitos.

18.2.1. Ámbitos de actuación. Los ámbitos son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de este PGOU. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela. Se describe en los apartados 20.2.2, 23.2.7 y 23.2.8 de las presentes Normas.

- Manzana. Se describe en el apartado 20.2.3 de estas Normas.

- Unidad de Ejecución. Es el ámbito mínimo de actuación a los efectos de Gestión y Ejecución del Planeamiento en Suelo Urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su definición se complementa con lo descrito en el apartado 23.2.6.

- Polígono de Ejecución. Ámbito de actuación urbanística que en Suelo Urbano puede delimitarse para ejecutar parcialmente las determinaciones del PGOU.

- Zona de Ordenación. Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

18.2.2. Condiciones que afectan a la parcela. Las condiciones que afectan a la parcela se refieren a:

- Alineaciones oficiales.
- Parcela mínima.
- Suelo edificable u ocupación en planta.
- Edificabilidad.
- Coeficiente de ocupación.
- Superficie útil.
- Superficie ocupada o construida.
- Aprovechamiento.
- Retranqueo.
- Fondo edificable.
- Altura a línea de cornisa.
- Altura en número de plantas.
- Altura de piso.
- Altura libre.

18.2.3. Condiciones que afectan a la manzana. Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos. Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana comprendido dentro de la alineaciones oficiales, cumpliendo con las condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas, con el aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas y con las condiciones de forma y de buena construcción que se establecen en las Normas Particulares para el Suelo Urbano.

Por tipologías edificatorias se entienden los modelos constructivos cuya elección se basa en los propios tipos que se han utilizado tradicionalmente o que son de reciente aparición en áreas nuevas y que resultan de lo permitido por las Ordenanzas, cumpliendo en cualquier caso lo establecido en las mismas de forma obligatoria.

CAPÍTULO 19

Normas Generales de Urbanización

19.1. Ámbito de aplicación.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos,

zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos al suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar. Este espacio podrá ser público: Uso y dominio público, o privado y no accesible: Uso y dominio privado.

En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red de caminos en Suelo No Urbanizable.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente Normativa Urbanística.

19.2. Otras condiciones de equipamientos.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las siguientes exigencias:

19.2.1. Aparcamientos. Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura como valores mínimos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

19.2.2. Seguridad. Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,50 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

19.2.3. Vegetación. Cuando una obra puede afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

CAPÍTULO 20

Normas Generales de Protección

20.1. Alcance y contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico y el arqueológico. Si bien toda la Normativa Urbanística tiende a estos fines de protección, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje y de la escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.
- Protección del patrimonio arqueológico.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consignientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

20.2. Protección del medio ambiente.

20.2.1. Protección. Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Para su control se seguirán los sistemas previstos en la Ley 10/91 de 4 de abril para la Protección del Medio Ambiente (procedimiento de evaluación de impacto ambiental y trámite de calificación ambiental).

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

Se incorporan además las medidas de prevención ambiental que establece la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y que a continuación se desarrollan.

Las actuaciones, públicas o privadas, consistentes en la realización de planes, programas, proyectos de construcción, instalación y obras, o de cualquier otra actividad o naturaleza, que se pretendan llevar a cabo en el ámbito del planeamiento, y que estén comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

20.2.2. Vertidos sólidos (basuras). Los residuos sólidos se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros: Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

- Residuos orgánicos: Aquéllos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radiactivos ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre el Régimen Local, los Municipios en uso de su potestad reglamentaria elaborarán y aprobarán Ordenanzas de Residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal. De acuerdo con el artículo 47 de la Ley de Protección Ambiental, estas disposiciones reglamentarias se ajustarán a las previsiones, criterios y normas mínimas del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Las Ordenanzas Municipales sobre Residuos Tóxicos tendrán entre sus objetivos la regulación de:

a) Las actividades y servicios de limpieza de aceras, calles, plazas, edificios y todos los espacios públicos y privados existentes.

b) La recogida de basuras, desechos y residuos sólidos urbanos, industriales, domésticos, hospitalarios, animales muertos y análogos.

c) Control y tratamiento de los residuos tóxicos de modo que se consigan las condiciones adecuadas de seguridad, pulcritud, ornato y bienestar ciudadano, en orden a la debida protección del medio ambiente y la salud.

Las Ordenanzas Municipales sobre Residuos Sólidos contendrán como mínimo las siguientes determinaciones (art. 47 de la LPA):

1. Clases de desechos y residuos de cuya gestión total o parcial deban hacerse cargo sus productores o poseedores, así como las condiciones en que dichas operaciones de gestión deban realizarse. La gestión de los residuos urbanos se dividirá en dos grandes grupos:

a) El primer grupo formado por los residuos domiciliarios, los que se generen en actividades comerciales o de servicios, y los procedentes de la limpieza viaria o de parques y jardines, es decir, los residuos contenidos en el artículo 3.1.1.a del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en artículo 3.b de la Ley 10/1998, de Residuos. Los residuos domiciliarios, deberán ser separados por los productores en al menos cuatro fracciones y gestionados por los Entes Locales, de acuerdo a la normativa actualmente en vigor:

- Fracción orgánica o compostable, la cual será depositada en un contenedor de color gris, colocado lo más cercano posible a los domicilios.

- Envases y restos de basuras domiciliaria, constituida por plásticos, envases multicapa y restos de residuos inertes, que será depositada en un contenedor color amarillo, colocado igualmente lo más cercano posible a los domicilios.

- Recogida selectiva de vidrio, mediante contenedor color verde, colocado en las proximidades de los domicilios.

- Recogida selectiva de papel-cartón, mediante contenedor color azul, colocado igualmente en las proximidades de los domicilios.

En todos los casos se explicará de modo claro al usuario la obligación de separación en origen de los residuos, y los contenedores llevarán impreso y de forma clara los residuos a depositar en cada uno de ellos.

En los casos en los que los Sistemas Integrados de Gestión realicen la recogida de envases conforme se establece en el artículo 7.2 de la Ley de Envases y Residuos de Envases, el contenedor amarillo se podría destinar exclusivamente a envases y residuos de envases.

Se garantizará el tratamiento adecuado de los residuos en instalaciones de recuperación y/o compostaje y en plantas de clasificación, así como la disposición de los rechazos en vertederos controlados y otros sistemas de tratamiento autorizados. Se pretende solucionar la gestión de las 3.300.000 toneladas año de este tipo de residuos producidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con la participación imprescindible de los Entes Locales y la necesaria colaboración ciudadana.

b) El segundo grupo estará formado por el resto de los residuos citados en el artículo 3.1.1. del citado reglamento, y que denominaremos residuos específicos. Este grupo formado por vehículos y enseres domésticos; escombros y restos de obras; biológicos y sanitarios no peligrosos, incluidos animales muertos; industriales, incluidos lodos y fangos; de actividades agrícolas; y todos cuantos deban ser gestionados por las Corporaciones Locales, de acuerdo con la legislación vigente, serán gestionados en el caso de pequeñas producciones generadas en los domicilios particulares, mediante la instalación de Puntos Limpios, donde serán trasladados por los productores. Los puntos limpios actuarán como Centros de Acopio para un posterior tratamiento.

2. Se incluirán las medidas de vigilancia, inspección y control de residuos a efectos de evitar e impedir los vertidos incontrolados.

3. En las normas redactadas para la correcta gestión de los residuos se deberán describir:

a) Las condiciones en las que los productores o poseedores de las distintas clases de desechos y residuos deban ponerlos a disposición de los encargados en su gestión, señalando los lugares para su depósito, el tipo de recipientes, envases y contenedores a utilizar y la frecuencia de los servicios de recogida.

b) Las responsabilidades de los productores y poseedores de los residuos que no estén adscritos a un servicio público de recepción obligatoria.

c) Las obligaciones de los productores y poseedores referidas a la obtención de licencias y demás especificacio-

nes incluidas en la Ley de Protección Ambiental y en el Plan Director.

4. Se delimitará zonas del territorio a efectos de adscripción de determinados residuos a instalaciones concretas.

En el marco de la autonomía municipal y en la medida en que lo hagan posible las disponibilidades financieras, las Ordenanzas sobre Residuos Sólidos, podrán abordar la normalización de:

1. Programas para restaurar las áreas degradadas por descargas incontroladas de residuos.

2. Programas de sensibilización y concienciación social que susciten la participación y la colaboración activa de los ciudadanos, las empresas y los demás productores.

3. Campañas de formación y concienciación ciudadana dirigidas a:

a) Informar de las consecuencias nocivas que para el Medio Ambiente puede provocar el uso incorrecto de productos que generan residuos especiales.

b) Fomentar la disminución del uso de envases y embalajes de productos, principalmente los de difícil reutilización o reciclaje, y en general, promocionar la minimización de residuos.

c) Evitar la degradación de los espacios naturales y promover su regeneración.

4. La recogida selectiva de los residuos municipales atendiendo las determinaciones específicas que resulten del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.

Las medidas ambientales de corrección y protección figurarán en los pliegos de condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

20.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales). Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada en la depuradora por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1961 que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno, Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980 y las disposiciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos al Sistema Integral de Saneamiento. El Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre establece las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

20.2.4. Vertidos gaseosos. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Real Decreto 833/1975 del Ministerio. El Real Decreto 1613/1985 de 1 de agosto modifica parcialmente el Real Decreto 833/1975 y establece nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas.

Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos previamente en la normativa vigente según lo establecido en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

20.2.5. Contaminación acústica y vibratoria. Los niveles de emisión e inmisión de ruidos y vibraciones no podrán superar los límites establecidos en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, debiendo cumplirse de igual modo la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edi-

ficación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de junio de 1965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

20.2.6. Protección contra incendios. Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico «Seguridad en caso de incendio» y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística: Orden del Ministerio de Comercio y Turismo 25.9.79.

- Sanitaria: Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social 24.10.79.

- Educativa: Orden del Ministerio de Educación y Ciencia 13.11.84.

- Espectáculos: Circular de la Dirección de la Seguridad del Estado 11.5.84.

Los titulares de fincas, viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que se determinan en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, y en sus modificaciones posteriores.

20.2.7. Desarrollo de actividades diversas. Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1962.

20.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

A) Del paisaje natural.

20.3.1. Protección del paisaje natural. Las presentes Normas Subsidiarias establecen la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable que se trata específicamente en el Capítulo 23 de la presente Normativa Urbanística.

En dicho capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el fomento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

2. Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.

3. Protección de plantaciones y masas forestales.

4. Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pe-
cuarías, etc.

B) De la imagen del núcleo urbano y de la escena urbana.

20.3.2. Protección del perfil del núcleo. Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del existente en la actualidad, y especialmente el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean despro-

porcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la fachada de éste.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde y perímetro del núcleo, o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

20.3.3. Supresión de las barreras físicas. Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

20.3.4. Mobiliario urbano. Cualquier elemento que se pueda conceptuar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural, artificial o madera, deberán ser pintados.

20.3.5. Elementos de servicio público. El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptuar como mobiliario urbano, tales como quioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a tres metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

20.4. Protección del patrimonio edificado.

20.4.1. Articulación de la protección. La protección se articula mediante un Catálogo propiamente dicho, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren y mediante la instrumentación de la siguiente Normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco antiguo.

20.4.2. Régimen de usos. Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección se ajustarán en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previo al otorgamiento de licencia por el Ayuntamiento de Chilluévar.

20.5. Protección del patrimonio arqueológico.

20.5.1. Objeto, definición y localización de áreas de interés. Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del municipio de Chilluévar para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación

exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable, sino por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Siendo las Normas Subsidiarias una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar en las Zonas Arqueológicas incoadas como Bienes de Interés Cultural, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, queda satisfecha la exigencia establecida por la Ley de Patrimonio Histórico Español, toda vez que el presente capítulo contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerar como tales todos aquellos que, aun siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

20.6. Protección de carreteras y caminos.

Todas las edificaciones o instalaciones que se pretendan efectuar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes, se cumplirá lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras del 25/1998 de 29 de julio de 1988. BOE 30.7.88 y su Reglamento.

Para las vías pecuarias, será de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

- Dominio público. Las zonas de dominio público, servidumbre y afección respecto a las carreteras convencionales existentes en este Término Municipal, serán respetadas como prescribe la Ley.

Los terrenos ocupados por las carreteras, sus elementos funcionales y una franja de terrenos de 3,00 metros a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta la intersección del talud de desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público del terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Las vías pecuarias serán de dominio público quedando prohibida la interrupción y la ocupación definitiva de las mismas, estando así mismo las ocupaciones temporales sujetas a licencia urbanística.

- Elementos funcionales. Son elementos funcionales de una carretera: Toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso. Estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, paisaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Se podrán realizar obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo administrativo del que dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de servidumbre. Las zonas de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 m. en carreteras convencionales, medidos desde las citadas aristas.

En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán otros usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo administrativo del que dependa la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Zona de afección. Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 m. Medidas desde las citadas aristas en carreteras convencionales.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Se podrá realizar obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido en las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, siempre que no suponga un aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las instalaciones ya existentes en la zona de afección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que son suponga aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Línea límite de edificación. Es la línea desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y reconstrucción existentes se sitúa en 25,00 metros de la arista exterior de la calzada más próxima para la carretera convencional, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- Tramos urbanos y travesía. Los tramos de estas carreteras convencionales que discurren por suelo clasificado de urbano en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se considerarán tramos urbanos considerándose travesía la parte del tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y entramado de calles al menos de uno de sus márgenes.

- Autorizaciones. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos y travesías corresponde a los Ayuntamientos, salvo cuando no estuviese aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que tendrán que recabar informe previo al organismo administrativo del que dependa la carretera.

- Usos permitidos.

Condiciones particulares de implantación. Distancia mínima a arista exterior de carreteras.

Servicio de Carretera	25,00 metros
Explotación agrícola	50,00 metros
Edificación pública	50,00 metros
Instalación deportiva y recreativa	50,00 metros
Instalación agropecuaria	100,00 metros
Vivienda	100,00 metros
Industrias	200,00 metros
Vertederos	500,00 metros

20.7. Protección de redes de energía eléctrica.
Deberá cumplirse lo siguiente:

Ley de 18 de marzo de 1996 y Decreto de 20 de octubre de 1996 sobre Expropiación Forzosa y Servidumbres de Líneas Eléctricas.

Reglamento de 28 de noviembre de 1968 de Alta Tensión.

Reglamento de Baja Tensión de 2 de agosto de 2002.

- Prohibiciones. Estará totalmente prohibido la imposición de servidumbres de líneas de alta tensión sobre edificios y patios, centros escolares, campos deportivos, jardines, huertos, anejos a viviendas, etc. al tiempo de decretarse la servidumbre siempre que la extensión de los huertos o jardines sea superior a una hectárea.

- Distancias. Estará prohibido la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión:

En el caso de líneas de alta con una tensión superior a 20Kv, se preverá la posibilidad de registrar la totalidad de la línea, disponiendo espacios libres bajo éstas o servidumbre de inspección de la misma en los terrenos afectados por su proyección vertical.

Las líneas eléctricas proyectadas se realizarán preferentemente en canalizaciones subterráneas frente a los tendidos aéreos apoyados en postes, castilletes de fachada, y si no es posible se realizará de la manera más adecuada a la estética del entorno.

- Edificios y elementos de interés. Aquellas edificaciones declarados o incoados Bien de Interés Cultural así como en los edificios y elementos de interés quedan expresamente prohibidas las fijaciones o grapados de conductores de las líneas eléctricas por sus fachadas.

En todas las edificaciones de obra nueva o reformada de la fachada, será obligatorio que queden embutidas tales canalizaciones de infraestructura bien bajo la calzada o empotradas en las fachadas, debiendo obligarse a los particulares y a las empresas suministradoras a la sustitución de los cableados aéreos y a una adecuada previsión futura.

20.8. Protección de aguas y sus cauces.

La conservación de los usos de las aguas se sujetará a lo establecido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto y regulación complementaria.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril en el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y del Planificación Hidrológica. Las obras, construcciones y actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos quedarán prohibidas.

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

Partiendo de la definición de cauce natural de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, y de márgenes como los terrenos que linda con los cauces, se define una zona de servidumbre de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público y que se replanteará reglamentariamente, y una zona de protección y seguridad de 100 metros de anchura desde los márgenes en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se

desarrollan, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

Toda actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como señala el artículo 9.3 del Reglamento y con las excepciones contempladas en el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- Zona de servidumbre. Se establece una franja de 5,00 metros de anchura medida horizontalmente para cada margen desde la línea de máxima avenida.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional, pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrán edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que sólo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en esta caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Zona de protección y seguridad. Las zonas de policía quedarán sometidas a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales de relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua queda delimitada por una línea de 100,00 metros a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

En aquellas zonas que sean definidas previamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en función del correspondiente estudio Hidrológico y Hidráulico para las avenidas de período de recurrencia de 500 años, no se podrá autorizar usos que suponga la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

- Prohibiciones. Está totalmente prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan un peligro de contaminación o degradación del medio público. Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.

También estará prohibido los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o su composición química bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dicha agua por el terreno.

Sólo podrán ser autorizadas la construcción de fosas sépticas para saneamiento de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico, que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Para la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con

cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones.

TÍTULO VII

NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 21

Normas Particulares para el Suelo Urbano-Ordenanzas

21.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los correspondientes Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, que han sido clasificados como tales por estar incluidos dentro de su casco urbano y encontrarse en algunos de estos supuestos:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios capacidad suficiente para servir a la edificación que sobre ellos se pueden construir.

b) Estar dotados de alguno de los anteriores servicios o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos tercios de su superficie.

c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a los que se refiere el primer párrafo.

Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponde según el ámbito de ordenación, zona o unidad de ejecución en que se encuentren situados sus terrenos, si bien tal derecho está condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento de lo establecido en estas Normas y en su defecto a las obligaciones y cargas fijadas por la Ley del Suelo.

Para que el Suelo Urbano pueda ser edificado es necesario el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 20 de la Ley del Suelo:

1. Que la parcela merezca la calificación de solar.
2. Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias.
3. Que se haya cumplimentado los trámites de gestión correspondiente, en el caso de parcelas incluidas en la unidad de ejecución.
4. Que se haya obtenido la correspondiente licencia.

Son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen y por las Normas particulares de cada zona en que se localicen.

21.2. Definiciones.

21.2.1. Normas urbanísticas. Disposiciones que regulan el régimen jurídico y las facultades de la propiedad del suelo a efectos de su protección, uso, ordenación, urbanización, edificación y destino de las edificaciones y que son de estricto cumplimiento para las actuaciones que exijan autorización, aprobación, legalización, calificación y cualquier otra actuación administrativa.

21.2.2. Ordenanzas. Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación o cualquier otra actividad sometida a licencia.

21.2.3. Plan parcial. Instrumento de ordenación del suelo apto para urbanizar, cuyo contenido fija la ordenación, el sistema de actuación y los plazos para su realización. Se define con mayor amplitud en el apartado 15.2.1.

21.2.4. Plan especial. Los Planes Especiales, detallados en el apartado 15.2.1., son instrumentos de ordenación del suelo que podrán presentar las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema de comunicaciones y sus zonas de protección, de los sistemas de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma Interior del Suelo Urbano.
- d) Protección de Recintos y conjuntos histórico-artísticos.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualquiera otra finalidad análoga.

21.2.5. Estudio de detalle. Instrumento complementario de la ordenación urbana, que está basado en otra figura superior de planeamiento y que se redacta con los siguientes objetivos:

- a) Reajustar alineaciones y/o rasantes insuficientemente definidas en estas Normas Subsidiarias.
- b) Ordenar los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

21.2.6. Unidades de ejecución. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades:

- Superficie suficiente para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del suelo.
- La actuación tiene viabilidad económica en sí misma.

Su sistema de actuación está determinado por las determinaciones que establece la Normativa Urbanística vigente.

21.2.7. Parcela. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser: Rústica o con destino urbano.

Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas, o cualquier otro uso admisible en suelo no urbanizable.

Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

21.2.8. Parcela mínima. Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para la zona, por considerar que las unidades que no reúnen condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

21.2.9. Solar. Tendrán la consideración de solares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no existiere o no las concretare se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 10 y 13.2 de la Ley del Suelo, la vía a la que la parcela haga frente tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras.
2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera dicho planeamiento.

21.2.10. Manzana. Es la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

21.2.11. Edificabilidad. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Normas o los planes que la desarrollen atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su terreno a edificar.

La edificabilidad puede ser limitada:

1. Directamente estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
2. Indirectamente a través de las condiciones de la edificación determinadas en las Normas Generales y en las específicas de cada sistema regulador y clase de suelo.

21.2.12. Aprovechamiento urbanístico. Consiste en la edificabilidad que se permite en el conjunto de fincas situadas en una zona homogénea de suelo urbano y que viene dado indirectamente mediante un coeficiente de edificabilidad o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

21.2.13. Suelo edificable. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados, de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

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

21.2.15. Superficie útil. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

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

21.2.17. Alineación. Se entiende por alineación la línea, establecida por el PGOU, Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle, que separa:

- a) Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b) Los suelos destinados a espacios libres de usos públicos de las parcelas destinadas a otros usos.
- c) Las superficies edificables libres, dentro de una misma parcela, en los sistemas de regulación en que así se establezcan.

21.2.18. Rasantes. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

21.2.19. Retranqueo. Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualesquiera de los linderos de la parcela.

21.2.20. Fondo edificable. Es la dimensión máxima en metros, ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma.

21.2.21. Altura de la línea de la cornisa. Es la distancia vertical medida para cada sistema de ordenación, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, a partir de la cual comienza la cubierta. Esta altura se tomará en la vertical del punto medio de la línea de fachada de la parcela considerada si la longitud

es menor de 20,00 metros; si es mayor se tomará a 10,00 metros del punto más bajo.

21.2.22. Plantas. Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- Planta baja. Aquélla cuyos niveles de suelo se encuentran situados a nivel superior de 1,50 metros respecto de la rasante del acerado.

- Plantas bajas porticadas. Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera 1/3 de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación.

- Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de 4 con una profundidad máxima de 12,00 metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia inferior de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, planta bajo rasante.

- Planta enteramente subterránea. Es aquélla cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

- Planta de piso. Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

- Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local al que está adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a 2,50 metros, pudiendo reducirse a 2,20 metros cuando se destine a piezas no habituales.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

- Ático. Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada está retranqueada y es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azótea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento, o a cubierta, con una inclinación máxima de 30° sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa; su altura del piso, salvo las determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a 3,00 metros.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores un mínimo de 3,00 metros.

La superficie construida no será mayor al 75% de la ocupada por la edificación en planta de piso.

- Buhardilla. Planta situada por encima de la altura permitida, que presenta sus planos a fachada inclinados.

El faldón de la cubierta debe de arrancar a menos de un metro desde el último forjado, su inclinación debe de ser de 30° sexagesimales y la altura de la cumbrera no superará 3,75 metros desde el punto de arranque en fachada.

Sólo se permiten huecos en el faldón inclinado de la cubierta.

21.2.23. Altura en plantas. Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos que sobresalgan menos de 1,50 metros de la rasante oficial de la edificación, así como los áticos o cámaras si existieran.

21.2.24. Altura de piso. Se entiende por altura de piso la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

21.2.25. Altura libre. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de la misma y la cara inferior del forjado de techo de la citada planta, independientemente del falso techo si lo hubiere.

21.2.26. Construcciones por encima de la altura. Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según lo establecido en las ordenanzas de edificación por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Los faldones de las cubiertas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la cornisa. La superficie de las mismas no podrá ser superior a 25 metros cuadrados en total y deben quedar incluidas en un ángulo de 45°, contado desde la fachada principal, retranqueados a fachada 3 metros.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de Edificación.

d) Antepechos, barandillas y remates ornamentales.

21.2.27. Habitación exterior. Es aquélla que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patios.

21.2.28. Patios de manzana. Es el espacio libre interior de la manzana definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman.

21.2.29. Patio de luces. Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

21.2.30. Patios mancomunados. Son patios mancomunados los que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes y cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

21.2.31. Balcones, miradores, cuerpos volados cerrados. Son cuerpos de edificación que, como prolongación de los forjados, vuelan sobre el plano de fachada de las edificaciones. Se distinguen:

a) Balcones y terrazas. Con cerramientos diáfanos u opacos sólo a altura de antepecho.

b) Miradores acristalados. Con cerramiento diáfano en toda su altura.

c) Cuerpos volados cerrados. Con cerramientos opacos en toda su altura, aunque en ellos pueda existir huecos de menor tamaño.

21.2.32. Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

21.2.33. Fachadas. Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, a excepción de los vuelos o salientes autorizados:

- Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general.
- Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
- Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.

21.2.34. Separación a linderos. Es la distancia entre capa punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

21.2.35. Tipologías edificatorias. Las normas presentes emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- Edificación aislada. La que está aislada en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- Edificación en manzana cerrada o entre medianeras. La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- Edificación agrupada en hilera o adosada. Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Edificación pareada. Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.
- Edificación industrial. Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas.

21.3. Condiciones generales higiénicas.

Son las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

21.3.1. Condiciones higiénicas en los locales.

- Pieza habitable. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

Dar sobre una vía o espacio público.

Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

- Condiciones de iluminación y ventilación. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso,

cualquier local o habitación debe tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen por hora y contar con un nivel de iluminación no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 0,75 metros del suelo.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no viveros situados en planta baja o sobre rasante.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

21.3.2. Condiciones higiénicas de los edificios.

- Patios de luces. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

Se entenderá por patios mancomunados, los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas normas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia. Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la Resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación. Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de 3,00 metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3,00 metros la reja de separación sólo podrá exceder en 2,00 metros desde el suelo del patio más alto.

Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Asimismo, se podrá ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios translúcidos, con las siguientes condiciones:

- La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

- Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la del patio cubierto.

En este caso la superficie no computará a efectos de edificabilidad.

a) Patios abiertos. Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea $F > 1.5 P$.

La profundidad no será superior a una vez y media el frente cuando al patio den dormitorios o estancias, ni a dos veces cuando den cocinas aseos o escaleras. Las celosías no se considerarán como elementos de cierre de los patios.

b) Patios cerrados. La anchura de los patios de luces cerrados, se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la

cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del 25% de su perímetro.

Habitaciones que abren	Aseos/escaleras	Viviendas unifamiliares de una planta
Diámetro del círculo inscrito	>0,15 H >2 m	>2 m
Luces rectas	>2 m	>2m.
Superficie	>H ² /20, 8 m ²	>8 m ²
Habitaciones que abren	Piezas habitables excepto cocinas	Cocinas
Diámetro del círculo inscrito	>0,3 H >3 m	>2 m
Luces rectas	>2 m	>2m.
Superficie	>H ² /8, 9 m ²	>8 m ²

c) Patinillos de ventilación. De dimensiones ajustadas a su misión de conducir el aire para ventilar a piezas secundarias o aseos.

21.3.3. Condiciones de dotaciones y servicios en los edificios.

- Dotación de agua. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con las disposiciones vigentes en esta materia.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua y la NTE, IFA. «Instalaciones de fontanería: Abastecimiento» y además cumplirán las siguientes condiciones:

- La continuidad del servicio, cuando exista discontinuidad en el abastecimiento, se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

- La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 mcda. El grupo se instalará en un local con sumidero.

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

- La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

- La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

Red de saneamiento. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de afluente.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán la correspondiente NTE ISA/73 y además las siguientes condiciones:

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

La red horizontal del desagüe se dispondrá con pendiente igual o mayor de 1,5%.

Se dispondrá una arqueta sifónica entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general cuando la instalación reciba aguas procedentes del aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

- Dotación de energía eléctrica. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

- Evacuación de humos. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Cada 100,00 m² de local, se dispondrá conducto vertical de ventilación para humos.

- Evacuación de residuos sólidos. Se cumplirán las disposiciones vigentes sobre desechos y residuos urbanos.

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

- Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire. Las instalaciones cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo en casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 2,50 metros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

- Instalación de telecomunicaciones. Todos los edificios deberán construirse con previsión del cumplimiento de las instalaciones de telecomunicaciones según normativa existente para cada caso: Televisión, teléfono, radio, televisión por cable, etc.

21.4. Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios.

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Se cumplirá la legislación supramunicipal en la materia.

- Acceso a las edificaciones. Deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

- Protección contra incendios. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificio existente y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico «Seguridad en caso de Incendio» y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

- Protección en antepechos y barandillas. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1,00 metro de altura como mínimo. Presentarán resistencia a fuerzas horizontales y verticales de 50 Kg/m. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 0,10 metros, para evitar el paso de niños, ni ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 metros, y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

- Puesta a tierra. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Escaleras. Hasta el arranque de escaleras habrá un mínimo de 1,20 metros. Las escaleras serán, como mínimo, de 1,00 metro de anchura, salvo en viviendas unifamiliares y la altura de la tabica será menor de 18,5 cm y la de la huella mayor de 28 cm.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0,60 metros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido.

La cabezada mínima será de 2,20 metros de altura. No se admitirán escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. En edificios de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos.

- Supresión de barreras arquitectónicas. Será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, o el que esté en vigencia

en cada momento, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

21.5. Condiciones generales estéticas.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación en el patrimonio edificado urbano que resulte lesiva para la imagen y forma de la ciudad, es decir, antiestética. El acondicionamiento podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilice, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

- Fachadas y medianerías. Los materiales y su color estarán en todo caso en función de los criterios estéticos predominantes en la zona, por lo que el color de las fachadas será el blanco, ocre o colores de tonalidad clara.

Estarán revestidas mediante enfoscados o aplacados en toda su extensión excepto cuando se utilice el ladrillo visto macizo de buena calidad.

Las medianerías, hastiales y fachadas traseras se tratarán de igual forma que las fachadas.

Se prohibirá el revestimiento de fachadas con materiales impropios de su uso exterior (alicatados, plásticos, chapas, gres o terrazo, etc.).

Será obligatorio la total terminación de revestimientos y pintado de los elementos antes señalados: Fachadas principales y traseras, medianeras y hastiales inmediatamente después de su acabado.

Esta norma será de aplicación retroactiva a todas las edificaciones existentes en el municipio, excepto las que ya tienen sus revestimientos acabados que cumplirán con la normativa expresada ante cualquier reforma.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, aún cuando no esté expresamente previsto en la ordenanza particular de cada zona.

Toda solicitud de licencia de obras de edificación llevará aparejada la aplicación de la fianza en su caso, que garantice el cumplimiento de las condiciones estéticas.

La devolución de la fianza por condiciones estéticas que establezca la nueva Ordenanza Especial de Tramitación de Licencia, en su caso, pasará por la comprobación expresa de los Servicios Técnicos Municipales del cumplimiento del articulado de este capítulo, expidiéndose el correspondiente Certificado.

- Balcones. Los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

Su vuelo podrá ser el 10% del ancho de la calle con un máximo de 1,00 metro.

Distarán más de 0,60 metros de las líneas de separación con fincas vecinas.

- Miradores y cuerpos volados cerrados. Solo se permitirán en calles que tengan una anchura superior a 6,00 metros.

Su punto más bajo debe quedar como mínimo a 3,50 metros.

Podrán ser del 10% del ancho de calle con un máximo de 0,50 metros.

La distancia con las líneas de separación de vecinos será mayor de 1,00 m, distancia que se podrá reducir a 0,60 metros, cuando se achaflane el saliente a 45°.

La suma de la longitud frontal en planta no excederá del 75% de la longitud de la fachada.

- Retranqueos. No se permitirán retranqueos de la alineación oficial, salvo los marcados en las ordenanzas particulares de cada zona.

- Cerramientos de solares y terrenos. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2,00 metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

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

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

- Cerramientos en edificación abierta o aislada.

a) El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

Con elementos ciegos de 0,80 metros de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,50 metros.

Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.

Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura total de 2,00 metros.

b) Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta 2,50 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).

e) Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a

los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de 3,00 metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

- Cerramientos provisionales en locales comerciales. Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquél, por cuenta del propietario sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

21.6. Condiciones generales de los usos.

21.6.1. Definición. Son las que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueda desarrollarse.

21.6.2. Aplicación. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se derivan de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que les fuera de aplicación.

21.6.3. Clases de usos. A efectos de las Normas Urbanísticas, y de las que en desarrollo del PGOU incluyan en Planes Parciales, se establecen las siguientes clasificaciones:

Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

Por su régimen de interrelación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

Por su relación con el PGOU:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

Por el tipo de propiedad:

- Usos de titularidad pública.
- Usos de titularidad privada.

Por su duración temporal:

- Usos estables.
- Usos temporales.

1. Usos globales y pormenorizados. Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que las Normas asignan a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y apto para urbanizar. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional (Equipamiento y Servicios Públicos).
- Espacios libres públicos (Parques y Jardines).
- Transportes y comunicaciones.

Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el PGOU, en Suelo Urbano, otorga a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

Uso global	Uso pormenorizado
Residencial	Residencial en Casco Residencial de Expansión Residencial Aislada
Industrial	Primario Secundario Talleres Domésticos
Terciario	Comercio Oficinas Hostelería
Dotacional	Administración Cultural Deportivo Educativo Religioso Salud Servicios urbanos Servicios de infraestructuras
Espacios libres públicos	Áreas públicas Parques urbanos Jardines Áreas de juego y recreo
Transportes comunicaciones	Red viaria
Uso rústico-natural	Agrícola, ganadero, forestal, cinegético

Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

2. Usos característicos, compatibles y prohibidos:

- Uso característico. Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

- Uso compatible. Es aquél que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos 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 su interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

- Uso prohibido. Es uso prohibido el que impiden las presentes Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

3. Usos públicos, colectivos y privados. Usos públicos. Son los usos que, a efectos de este PGOU son realizados por la administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación:

- Usos Colectivos. Son aquéllos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar.

- Usos privados. Son aquéllos que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

21.6.4. Uso residencial. Es el correspondiente al alojamiento de personas y se distinguen de uso privado o público. Dentro del uso residencial privado se distinguen el de vivienda unifamiliar independiente y vivienda colectiva o plurifamiliar. Dentro del uso residencial público se distinguen las residencias comunitarias y los alojamientos hoteleros.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

Vivienda. Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamiento habitual de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Vivienda de edificación unifamiliar: Es la que consta de jardín o patio privado, en tipología de edificio aislado o adosado con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

- Vivienda en edificación colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

Residencia comunitaria. Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares.

Programa mínimo de vivienda. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: Vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a 40,00 m².

Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de baño y estancia-comedor-cocina y dormitorio. La superficie útil será igual o mayor de 35,00 m².

Se entenderá por estudio aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de baño y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de 25,00 m².

Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

- Estancia. Tendrá una superficie útil no menor de 12,00 m², uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 2,70 metros y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3,00 metros.

- Estancia-comedor. Tendrá una superficie útil no menor de 14,00 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

- Estancia-comedor-cocina. Tendrá una superficie útil no menor de 20,00 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

- Cocina. Tendrá una superficie superior a 7,00 m² de los que 2,00 m² pueden corresponder al lavadero. Uno de sus lados tendrá una longitud mínima de 1,60 metros.

- Cocina-comedor. Tendrá una superficie mínima de 8,00 m², cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2,40 metros.

- Dormitorio doble. Tendrá una superficie mínima de 10,00 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,40 metros.

- Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie de 6,00 m² con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,00 metros.

- Cuarto de aseo. Tendrá una superficie no menor de 3,00 m². Dispondrá, al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con puerta doble. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

- Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 0,85 metros. Podrán existir estrangulamientos de hasta 0,70 metros, siempre que su longitud no supere los 0,40 metros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

- Tendedero. Salvo si existiese un tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en patio de parcela o en azotea, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2,00 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Situación de las viviendas. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

Todas las viviendas de nueva planta deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios. Además, deberá cumplirse que alguna de las piezas den a espacios públicos.

Altura de techos. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de 2,50 metros y máxima de 3,00 metros, a partir de la planta primera. En planta baja la altura de locales y vivienda será como mínimo de 3,00 metros y como máximo de 4,50 metros.

Accesibilidad a viviendas. En edificio de vivienda colectiva el portal, tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 metros. Los desniveles se salvarán, mediante rampas del 8% o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos 1,20 metro. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 15 peldaños, que tendrán una huella, como mínimo, de 27 cm y una contrahuella o tabica no superior a 19 cm.

Condiciones de iluminación y ventilación. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil. Esta condición no es aplicable a cuartos de aseo.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, 1/20 de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzosa estática.

Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

Las chimeneas y cocinas de leña cumplirán lo especificado en las NTE-ISH.

21.6.5. Uso industrial. Es el referido al conjunto de actividades relativas a consecución, distribución y consumo de bienes y servicios.

Se distinguen tres grupos: Primario, Secundario y Terciario.

Condiciones técnicas generales para los tres grupos:

- Acceso. Se proyectará de forma independiente a cualquier otro uso y cumplirá con la normativa y reglamentación específica que le sea de aplicación. Las puertas abrirán hacia fuera sin invadir la vía pública.

- Aseos. Dispondrán de aseos y cuartos húmedos que para ello fije la Ordenanza General de Seguridad y Salud en el Trabajo y demás disposiciones vigentes a este respecto.

- Escaleras. Las de circulación general tendrá un ancho mínimo de 1,00 metro.

- Condiciones acústicas. Deberá de cumplirse los reglamentos referentes a la Protección del Medio Ambiente Urbano contra emisión de ruidos.

- Instalación contra incendios. Se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en su documento Básico «Seguridad en caso de incendio» o la que la sustituya.

- Ventilación. Deberán tener ventilación natural o artificial.

- Contaminación ambiental. Todas las actividades que puedan producir humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc., deberán dotarse de los elementos correctores necesarios para garantizar el cumplimiento de los valores máximos de inmisión y emisión contemplados en el Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y demás legislación ambiental vigente.

Cuando el aire interior no posea una calidad aceptable, según las concentraciones máximas permitidas, se dispondrá de los dispositivos de depuración, lavado y filtrado que sean necesarios. El aire procedente de locales en los que se produzcan olores molestos, se evitará, mediante los dispositivos adecuados. En todo caso se cumplirá la reglamentación sobre calidad del aire que desarrolla la Ley de Protección Ambiental Andaluza.

Todas las instalaciones para combustibles sólidos y líquidos deberán poseer un equipo de depuración de humos, salvo en el caso de que por las características del conjunto combustible-quemador-caldera, se pudiesen garantizar unos índices iguales o más favorables que los exigidos en el Decreto 833/1975.

Las chimeneas y conductos de humos que evacuen los gases de combustión deberán estar contruidos con material resistente y estanco a los humos.

Las actividades que posean elementos productores de humos o vapores grasientos (cocina de bares y restaurantes, churrerías, freidurías, asadores de pollos, etc.) deberán poseer campanas extractoras adecuadas, dotadas de sistema de filtrado de vapores producidos y evacuación de humos de los mismos al exterior verticalmente a la parte superior del edificio.

- Evacuación de aguas residuales. Deberá cumplirse lo señalado en los Reglamentos de Legislación Ambiental, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Uso primario. El uso primario es el que tiene por objeto la obtención directa de bienes económicos sin procesos de transformación ulterior. Se contemplan:

- Producción Agrícola.
- Producción Ganadera.
- Producción Minera.

Al solicitarse la autorización municipal para el establecimiento de esta clase de actividad deberá justificarse documentalmente la aptitud de su ubicación. Será necesario

aportar una descripción comprensiva de la explotación y de sus características técnicas a fin de conocer y condicionar los efectos medioambientales.

Las construcciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones establecidas en el régimen del suelo no urbanizable que es el único apto para este uso, salvo que explícitamente se definan otras zonas en otra clase de suelo por el PGOU.

Uso secundario. Es el que tiene por objeto la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

Producción industrial. Actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales. Estas actividades se clasifican en las siguientes categorías:

- Industria Compatible. Actividades compatibles con la vivienda en planta baja. Son aquéllas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases, olores desagradables y problemas de tráfico.

- Industria Incompatible. Actividades incompatibles con la vivienda. Presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que toleran una mezcla de usos que resulte favorable.

Condiciones comunes a industria:

1. Dimensión y condiciones de los locales. La superficie que ocupa una industria, viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zonas de exposición y venta si éstas tienen accesos independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2,00 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente. Se aportará Certificado Técnico que garantice la idoneidad de las instalaciones.

2. Construcción. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones, cuyos niveles superen los determinados en normativa vigente.

3. Energía Eléctrica. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

El montaje de los motores y las máquinas así como toda la instalación exigirá presentación de proyecto y dirección facultativa de un técnico competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias. Se aportará Certificado Técnico que garantice la idoneidad de tales montajes.

Talleres domésticos. Almacenaje y comercio mayorista.

- Talleres de reparación, artesanales y artísticos. Comprende actividades de reparación de objetos domésticos y elaboración de productos por procesos manuales o poco mecanizados.

Se permitirá en planta baja o semisótano de edificios residenciales.

- Almacenaje y comercio mayorista. Actividad cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo, se consideran funciones secundarias ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

Se permite en viviendas en planta baja y sótano.

21.6.6. Uso terciario. El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a empresas y al público general.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Comercio. Actividad cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo.

Se permiten en edificios de vivienda y en edificios exclusivo o independiente.

Dispondrán de un retrete y un lavabo por 200,00 m² o fracción instalados a través de vestíbulo previo.

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, cumpliendo la normativa vigente de aplicación. Se aportará Certificado Técnico Final de Obra.

Todos los locales dispondrán de un conducto vertical para evacuación de humos cada 100 m² útiles de local y distribuidos homogéneamente en la superficie útil referida.

b) Oficinas. Actividad cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc. a las empresas o particulares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

c) Hostelería. Actividad cuya función principal es la de prestar servicio de mantenimiento y alojamiento temporal a las personas.

Son actividades pertenecientes a este grupo los bares, cafeterías, restaurantes y similares.

Se permiten en edificios de viviendas y en edificios exclusivos e independientes.

Cumplirán con las disposiciones vigentes, que para estos usos les sean de aplicación.

21.6.7. Uso dotacional. Es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana, cuya función principal es la formación integral y enriquecimiento cultural de las personas y su asistencia sanitaria, social y religiosa, así como la prestación de los servicios públicos y administrativos característicos de la vida urbana.

Se permite uso dotacional en cualquier sitio, previsto o no por el planeamiento y compatible con cualquier otro uso o en edificio independiente. Cuando esté en edificio que tenga otros usos, ocupará plantas completas y contará con accesos independientes.

Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por otro uso dotacional, sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde

a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación.

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

- Administrativo. Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos los niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

- Cultural. Comprende la conservación y la transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

- Deportes. Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

- Educativo. Comprende la formación intelectual de las personas mediante enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

- Religión. Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

- Salud. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que prestan los despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

- Servicios urbanos. Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercado de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para vehículos.

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

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

- Abastecimiento de agua. Comprende los elementos de captación, embalse, tratamiento y depósito y las redes de impulsión y distribución de agua.

- Saneamiento. Que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

- Residuos sólidos. Que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el servicio de tierras y escombros.

- Energía eléctrica. Que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

- Telecomunicaciones. Que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Tanto el planeamiento que desarrolle el PGOU como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo, que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá redactarse de conformidad con las disposiciones que le sean de aplicación, las condiciones que le sean aplicables del presente PGOU y las condiciones específicas que para cada caso y previa consulta establezca el Ayuntamiento.

A los diversos usos pormenorizados en el dotacional para el equipamiento, les será de aplicación la normativa municipal y supramunicipal vigente para cada caso. En su defecto cumplirán las condiciones que pudieran ser aplicables por similitud con actividades definidas en este PGOU.

Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del PGOU.

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

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

- Áreas libres: Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo. Dedicarán al menos el 20% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 20% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10,00 m².

- Parque urbano: Incluidas dentro del tejido urbano, presentan una singularidad en relación a su carácter o por los equipamientos a nivel ciudad. Dedicarán al menos el 40% a zona ajardinada. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10,00 m².

- Áreas ajardinadas: Corresponde a las zonas arboladas o ajardinadas de superficie media o pequeña, destinada a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento al aire libre del barrio. Podrá disponerse edificación en un máximo del 5% de su superficie para usos dotacionales o puntos de venta con una superficie construida inferior a 10,00 m².

- Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas de dimensión pequeña o media que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Los espacios destinados al esparcimiento serán, por lo general, de dominio y uso público. Su conservación, defensa, utilización y aprovechamiento se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Bases de Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Desde los espacios públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 2,00 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del PGOU y a los que el planeamiento destine a tales fines.

21.6.9. Transporte y comunicaciones.

- Definición y clases. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados y el trasbordo de pasajeros y mercancías.

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

a) Red viaria. Espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y los medios de transporte colectivo en superpie habituales en las áreas urbanas.

b) Aparcamientos públicos.

c) Red ferroviaria. Cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

- Aplicación. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del PGOU,

así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación del PGOU.

Red Viaria

- Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (100) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales, salvo que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

3. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se puedan cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente con escaleras rampantes con pendiente próxima al doce por ciento (12%).

4. La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendientes longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

5. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

6. La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará según se señala en el punto 4 anterior. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo.

- Clasificación de la red viaria urbana. De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

Distribuidores primarios. Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras, pendientes de traspaso de competencias en muchos casos, que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano y metropolitano. Se añade también la circunvalación a esta clasificación.

Distribuidores de distrito. Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías principales.

Distribuidores locales. canalizan el tráfico de paso por cada zona y confluyen a las vías anteriores.

Calles secundarias. Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráficos o en coexistencia con el peatonal. En algunos casos pueden ser vías terminales en fondo de saco. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

Calles peatonales. Está excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

- Dimensiones características del viario. Las secciones indicativas del viario previsto en las Unidades de Ejecución se establecen en las fichas correspondientes y en el plano de gestión del suelo.

En cualquier otro caso, las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes, en defecto de aplicación de las secciones indicadas en la documentación gráfica.

- Condiciones de trazado:

Curvas y esquinas de calzadas. En función de los radios de giro mínimos de los vehículos previstos y los sobreeanchos correspondientes, el radio mínimo en intersecciones debe ser de seis (6) metros en calles de más de seis (6) metros de anchura, de ocho (8) metros en calles de (10) diez o más metros de calzada, y de doce (12) para distribuciones de más de quince (15) metros en caso de vías industriales o de más de dieciocho (18) metros, en otros casos.

Peralte y pendientes transversales. En alineaciones el bombeo de la calzada variará entre el uno con cinco por ciento (1,5%) y el dos con cinco por ciento (2,5%). En los arcenes y acerados será ligeramente superior. Los peraltes estarán en función de la velocidad de diseño, oscilando entre el cuatro por ciento (4%) y el siete por ciento (7%).

Diseño de calzadas, plazas y paseos. Ensanche de aceras en esquinas. Deberán aumentarse éstas con objeto de inhibir el estacionamiento en los cinco (5) metros como mínimo, reducir la longitud de pasos de peatones, mejorar la inter visibilidad de viandantes y automovilistas y el giro de camiones.

En el casco antiguo, ensanche histórico y zonas comerciales y residenciales preferentemente se favorecerá la travesía de calzadas por viandantes en intersecciones y frentes de calles, secantes, plazas y puertas de edificios públicos mediante plataformas y pasos de peatones enrasados con aceras, para asegurar la mayor continuidad de los itinerarios transversales y resaltar la prioridad de la circulación peatonal sobre la rodada. Se protegerán los pasos con rampas deceleradoras tendidas entre alcorques y los frentes de pasos de peatones con mojones o elementos similares, para evitar la invasión de automóviles. Igualmente donde sea necesario, se podrá diseñar lomos deceleradores de perfil cilíndrico, trapezoidal o sinusoidal.

Plazas de aparcamiento. Se dispondrán plazas de estacionamiento en los bordes de calzada en que esto sea posible, intercalando alcorques entre ellas. Las dimensiones de éstas serán las fijadas en estas Normas Urbanísticas, en función del tipo de vehículo.

Los vados de carruajes se protegerán mediante ensanchamientos de aceras flanqueado en sus frentes con alcorques o postes para dificultar el estacionamiento incorrecto.

Entre plazas de estacionamiento se dispondrán, de manera específica, áreas reservadas para cubo y contenedores de materiales reciclables en donde sea factible.

Arbolado. Deberá arbolarse avenidas y calles con filas de ejemplares jóvenes de la misma especie y tamaño dispuestos regularmente entre plazas de estacionamiento.

Dimensiones indicativas:

En fila 5,00 x 1,80 m (alcorques cada 2 plazas).

En batería 4,50 x 2,40 m (alcorques cada 3 plazas).

Reforma de calles residenciales. En las zonas de casco antiguo y comerciales, se pondrán en práctica todos los recursos de diseño urbano para poner en valor las edificaciones de

interés y favorecer la circulación de viandantes, y la utilización de acerado para terrazas o actividades lúdicas o turísticas.

Rotondas. Se formarán, donde sea posible, glorietas en intersecciones de avenidas y de avenidas con calles de accesos, compuestas por rotondas centrales de dieciocho (18) metros de diámetro mínimo, y calzadas con un carril más de los que contenga la calzada más ancha que acometa a ellas.

Deberá formarse igualmente minirotondas para ordenar la circulación rodada en intersecciones de calzadas que así lo requieran.

Carriles circulatorios. En los distribuidores primarios la anchura óptima serán los tres con cinco (3,5) metros, teniendo como límite mínimo los tres (3) metros en las vías de tráfico menos intenso. En la red secundaria de doble sentido y en los distribuidores de distrito la anchura del carril estará comprendida entre dos con setenta y cinco (2,75) y tres con veinticinco (3,25) metros. En el caso de vías industriales el ancho podría llegar incluso a los tres con setenta y cinco (3,75) metros en las de mayor tráfico.

Vías de servicio. En algunos tramos la separación del tráfico de paso y el local puede ser necesaria para evitar interferencias entre ambos. En este caso se dispondrán vías de servicio de un solo sentido, generalmente separadas un con cinco (1,5) metros como mínimo de la calzada principal.

Arcenes. Estarán comprendidos normalmente entre un (1) y dos (2) metros de anchura. En las vías de mayor intensidad de tráfico se recomiendan los dos con cinco (2,5) metros para que una parada eventual no obstaculice el tráfico de la calzada principal.

Medianas. En los casos de doble calzada con mediana central las anchuras recomendadas son:

Cuando no hay cruce de peatones ni arcenes centrales, ochenta (80) centímetros.

Cuando puede servir de refugio de peatones y para disponer la señalización vertical, de ciento ochenta (180) a doscientos (200) centímetros.

Para permitir plantaciones, tres (3) metros.

Cuando se prevean ampliaciones de calzada para carril-bus o similar, seis (6) metros.

Para soportar arbolado, carriles-bus, giros en «U» en la mediana e isletas de parada, doce (12) metros.

- Carril de bicicletas. Las anchuras mínimas recomendadas para estas vías, en su caso, son de ciento ochenta (180) y doscientos cuarenta (240) centímetros, según se trate de uno (1) y dos (2) sentidos respectivamente. Cuando además se dé una coexistencia con el peatón la anchura se elevará a trescientos quince (315) centímetros.

La pendiente máxima preferente será del cinco por ciento (5%) pudiéndose aumentar hasta el siete por ciento (7%) en tramos de longitud inferior a los ochenta (80) metros. Este carril se podrá disponer en paralelo o sobre acerado perimetral de parques urbanos y áreas residenciales o en habilitación de viejos trazados rurales.

- Carril bus. Se recomienda su instalación cuando en un tramo de calle el número de pasajeros transportados supera al número de viajeros por otros medios. Su dimensión será preferentemente de trescientos treinta (330) centímetros, con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

La situación a la derecha de la calzada se recomienda solo en los tramos de poca rigidez de servicio a las edificaciones y escasas operaciones de carga y descarga. La existencia de bulevar central facilita la localización adjunta del carril-bus.

- Servicios del automóvil. En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada

inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Aparcamientos públicos

- Clases de aparcamientos públicos.

A los efectos del PGOU, se consideran las siguientes clases de aparcamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

c) Estaciones de autobuses.

- Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.

Cuando se sitúen anejos a las vías públicas la franja de aparcamientos tendrá la anchura mínima que se señala a continuación:

a) En aparcamientos en línea será de doscientos (200) centímetros, excepto en los distribuidores principales y de destino que será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Asimismo en las vías industriales y en los lugares destinados a vehículos pesados la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

b) En aparcamientos en batería será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) En aparcamientos en esquina será de cuatrocientos (400) centímetros.

Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario. Deberán contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Pasillo unidireccional (con aparcamiento a uno o ambos lados):

Aparcamiento en línea, tres (3) metros.

Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

- Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse al trámite medioambiental previo estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

- Plaza de aparcamiento de minusválidos.

En aparcamientos públicos, tanto si están situados en inmuebles como al aire libre, se reservará una plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida por cada cincuenta (50) plazas o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.

b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.

c) Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas, a peatones sin discapacidad.

d) Las dimensiones serán de cinco (5) metros por tres con sesenta (3,60) metros.

- Estaciones de autobuses. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.

Cumplirán las condiciones que para cada uso, se establecen en el PGOU.

21.6.10. Uso rústico-natural. Es el uso natural del suelo, en el que el planeamiento no prevé transformación urbanística alguna y está clasificado como Suelo No Urbanizable, destinado a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y en general actividades vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Serán usos compatibles con éste, los dotacionales públicos y los previstos en el artículo 16 de la Ley del Suelo, salvo en áreas con protección especial, en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza.

21.7. Zonas de ordenanza.

Las zonas de ordenanza desarrolladas en el presente apartado regulan, junto con las Normas Generales de Uso, las determinaciones a que deben ajustarse en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollan en el suelo urbano de Chilluévar.

Dentro del suelo urbano clasificado se distinguen las siguientes zonas de ordenanzas:

- Casco Residencial.
- Residencial de Expansión.
- Residencial Aislada.
- Dotacional.
- Industrial.
- Terciario.
- Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Servicios urbanos e infraestructuras.
- Unidades de Ejecución.

21.7.1. Casco residencial.

- Ámbito, tipología y objetivos de ordenación.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es la revitalización y mejora de la calidad ambiental, respetando composición y elementos formales. Asimismo facilitar la rehabilitación de las viviendas y las correctas condiciones estéticas típicas de la arquitectura tradicional.

Condiciones de uso:

- a) Uso característico. El uso característico es el residencial.
- b) Usos compatibles:

b.1. Terciario:

Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.
- Hostelería.

b.2. Industrial:

Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3. Dotacional:

Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

Condiciones de la edificación:

a) Condiciones de la parcela. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a:

- 30,00 m² de superficie.
- 5,00 metros de longitud de fachada.
- 4,60 metros de fondo mínimo.

b) Posición de la edificación:

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la documentación gráfica.

No se permiten 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.

c) Ocupación de la parcela. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20,00 metros.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23,00 metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20,00 metros.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros, hasta la cara superior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación será de tres plantas, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Para edificios de dos plantas se permite una altura total máxima de cornisa de 7,50 metros, mientras que para los de tres plantas se permite una altura total máxima de cornisa de 10,50 metros.

La altura de las edificaciones en una plaza será la que corresponda a la calle de mayor ancho que en ella concurra.

Si la parcela tiene fachadas opuestas, a calles de distinto anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente hasta unas profundidades proporcionales al ancho de cada calle. En el caso de que las calles se encuentren a distinta cota, se permitirá la prolongación de la altura máxima en la planta superior hasta la intersección con el plano a 45° desde la altura de la última planta del edificio situado en la calle de menor cota, sin rebasar en ningún caso el ancho proporcional expresado anteriormente.

En parcelas de esquina a calles de distinta altura se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina, de 12,00 metros. Si la longitud de fachada en la calle de menor altura supera los 15,00

metros, la mayor altura no podrá manifestarse en fachada a partir de los 12,00 metros, debiendo retranquearse un mínimo de 3,00 metros.

Se permitirá la construcción de buhardillas.

Ancho de la calle	Núm. máx. de plantas sobre rasante	Altura máxima de cornisa
Menos de 4 m.	Dos	7,00 m.
Entre 4 y 6 m	Dos + buhardilla	7,50 m.
Entre 6 y 9 m.	Tres + buhardilla	9,50 m.
Mayor de 9 m.	Tres + buhardilla	10,50 m.

e) Regulación de los cuerpos salientes en fachada. Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen en las condiciones generales estéticas de estas Normas.

f) Composición de fachadas. Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

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

g) Materiales y sistemas constructivos. En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente:

Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena.

Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves.

Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta esté pulimentada.

No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

21.7.2. Residencial de expansión y Los Almansas.

- Ámbito, tipología y objetivos de ordenación. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior.

El objetivo de la presente ordenación es prever continuidad de la trama urbana y rematar bordes de casco urbano con soluciones edificatorias de media densidad.

Condiciones de uso:

a) Uso característico. El uso característico es el residencial.

b) Usos compatibles:

b.1. Terciario:

Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

Oficinas en cualquier situación.

Hostelería.

b.2. Industrial:

Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3. Dotacional:

Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

Condiciones de la edificación:

a) Condiciones de la parcela. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a:

70,00 m² de superficie.

7,00 metros de longitud de fachada.

b) Posición de la edificación. No se permiten 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.

c) Ocupación de la parcela. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela y en el resto un fondo máximo de 20,00 metros.

Cuando la parcela sobre la que se actúe tenga un fondo igual o menor a 23,00 metros, podrá modificarse la disposición de la edificación en la parcela, superando el fondo edificable, pero manteniendo la edificabilidad que resulta de aplicar el fondo edificable máximo de 20,00 metros.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros, hasta la cara superior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7,50 metros, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permiten áticos ó buhardillas.

e) Regulación de los cuerpos salientes en fachada. Los cuerpos salientes que se permiten en fachada se establecen en las condiciones generales estéticas de estas Normas.

f) Composición de fachadas:

Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo,

justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

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

g) Materiales y sistemas constructivos. En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente:

Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena.

Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves.

Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta esté pulimentada.

No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

21.7.3. Residencial aislada.

- Ámbito, tipología y objetivos de ordenación. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada o pareada.

El objetivo de la presente ordenación es crear una zona concreta para tipologías de edificación aislada y espacios libres ajardinados, separándola de esta forma de la tipología de edificación entre medianerías.

Condiciones de uso:

- a) Uso característico. El uso característico es el residencial.
- b) Usos compatibles:

b.1. Terciario:

Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

- Oficinas en cualquier situación.
- Hostelería.

b.2. Industrial:

Se permiten talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.

b.3. Dotacional:

Compatible en todas sus clases hasta planta primera o en edificio exclusivo.

Condiciones de la edificación:

a) Condiciones de la parcela. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que resulten fincas con dimensiones inferiores a:

- 325 m² de superficie.
- 18,00 metros de longitud de fachada.

b) Posición de la edificación:

Se realizarán retranqueos a fachada principal, linderos laterales y traseros de 3,00 metros como mínimo.

c) Ocupación de la parcela. La ocupación de las plantas sobre rasante se establece de la siguiente forma:

La ocupación de la planta baja y primera vendrá dada por el cumplimiento de los retranqueos mínimos marcados.

Solamente se podrá construir entre la edificación principal y las medianerías pérgolas ajardinadas o tejadas con una superficie máxima de 15,00 m² y una planta de altura máxima.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros, hasta la cara superior de forjado, se considerarán plantas sobre rasante.

d) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos plantas, con una altura total de cornisa de 7,50 metros, permitiéndose bajar una planta la altura máxima permitida.

Se permiten buhardillas y construcciones tipo mirador con una superficie máxima de 30,00 m².

e) Composición de fachadas:

Se tendrá en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo, justificadas a partir de reportaje fotográfico, incluido en el proyecto, de las edificaciones de la manzana conjuntamente con la fachada e interiores del edificio en cuestión, en caso de rehabilitación o sustitución.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán de neutralidad y simplicidad, teniendo siempre en cuenta las fachadas del entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá estar definido en el correspondiente proyecto de edificación.

Se conservarán los ejes de composición de los huecos superiores verticales respecto a los de la planta baja, incluso en la apertura de locales comerciales.

En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados.

Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos, así como las medianerías descubiertas, caja de escalera y ascensor, chimeneas, etc.,

deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

f) Materiales y sistemas constructivos. En apoyo del cumplimiento de los artículos precedentes, se relacionan a continuación los materiales y revestimientos que se prohíben expresamente:

Fachadas.

En zócalos se admite la sillería en aparejos tradicionales o bien enlosados o aplacados de piedra natural, así como también, los recercados de ladrillo, preferentemente viejo, o piedra en tonos beige o siena.

Los paramentos se enfoscarán para pintar o revocarán y revestirán con morteros monocapa, en colores blancos u ocres suaves.

Se autoriza la piedra en fachada, salvo que ésta esté pulimentada.

No se permiten los terrazos ni los mármoles o granitos, en cuanto que presenten brillos. Tampoco son elementos permitidos los azulejos o cerámicas, salvo muy puntuales detalles en frisos o recercados en artesanía tradicional.

Se prohíbe igualmente los elementos plásticos, las chapas metálicas o los fibrocementos.

21.7.4. Dotacional.

- Ámbito y características. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Incluye las edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos dotacionales y servicios públicos.

Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse éstas como fachadas.

Condiciones de uso:

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

A: Administración.

C: Cultural.

D: Deportivo.

E: Educativo.

R: Religioso.

Sa: Salud.

Su: Servicios urbanos

Si: Servicios de infraestructuras.

b) Usos compatibles:

Cualquier uso dotacional, e incluso terciario, en caso justificado.

En todas las parcelas calificadas para uso dotacional y servicios públicos se considera la vivienda de quien guarde la instalación.

Condiciones de la edificación:

La posición en la parcela es libre siempre que no queden al descubierto medianeras.

La altura de la edificación en número de plantas será la media de la zona en que se ubique. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

21.7.5. Industrial.

- Ámbito, características y objetivos de la ordenación. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras o en edificio aislado.

El objetivo de esta ordenación se corresponde con aquellas industrias y almacenes que por sus características y ubicación en el medio urbano, deban someterse a una regulación que permita su continuidad hasta que se creen unas condiciones necesarias para su traslado a otras zonas industriales, para poder regenerar la trama urbana con usos y edificaciones más acordes. Igualmente se procurará limitar la actividad y prohibir la ampliación de industrias no compatibles, disconformes o inadecuadas con la nueva ordenación.

Condiciones de uso:

a) Uso característico. El uso característico es el industrial.

b) Usos compatibles:

b.1. Residencial. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial con un máximo de 1 vivienda por parcela, y con una superficie útil máxima de 120,00 m².

b.2. Terciario:

Comercio del tipo no alimentario.

Oficinas.

b.3. Dotacional:

- Deportivo.

- Servicios urbanos.

- Servicios Infraestructurales.

Condiciones de la edificación:

a) Condiciones de las parcelas. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud mínima de fachada: 10,00 metros.

Superficie mínima de parcela: 300,00 m².

b) Posición de la edificación. La edificación se retranqueará 5,00 metros de la fachada principal.

c) Ocupación de la parcela:

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante son del 85%.

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros, hasta la cara superior del forjado, computarán como planta sobre rasante.

d) Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de 1,00 m²/m².

d) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en 7,50 metros.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de 3,00 metros.

Condiciones estéticas:

La altura total de la cerca será de 2,00 metros desde la rasante de la acera.

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 Licencias de Obras.

Condiciones relativas a condiciones industriales:

a) Cualquier actividad que supere los límites de vertido y saneamiento, establecidas en la ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir los límites fijados en la tabla 1 de la citada Ley.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

b) Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no puedan ser tratado por la EDAR, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de la evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación en todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

c) El Ayuntamiento promoverá que las actividades que se implanten en el municipio admitan en su caso y en lo posible, medidas tales como:

Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo).

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante.

Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.

Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vertientes de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.

d) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

Ley 20/86, de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 20/86.

Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.

Ley 4/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) En las autorizaciones que correspondan se evitará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

f) A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y el plazo máximo de cuatro años, todas las actividades del municipio afectadas por la Ley 7/94 de Pro-

tección Ambiental y su Reglamento de desarrollo deberán adecuarse a las normas de carácter medioambiental que se establezcan en el Planeamiento y la citada Normativa. Su incumplimiento supondrá la automática declaración de fuera de ordenación.

21.7.6. Terciario.

- Ámbito, características y objetivo de la ordenanza. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Clasificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Usos pormenorizados.

Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinen a usos terciarios.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras o en edificio aislado.

El objetivo de la presente ordenación es el ordenar la distribución de usos comerciales y complementarios en zonas de crecimiento y regular la compatibilidad con el resto de usos terciarios.

Condiciones de uso:

a) Uso característico. Los usos característicos son los siguientes:

Hospedaje.

Comercio.

Oficinas.

Salas de Reunión.

b) Usos compatibles:

b.1. Residencial. Se admite la edificación residencial en parcela independiente. También se admite, en la propia parcela, la edificación mixta.

b.2. Terciario:

Comercio del tipo no alimentario.

Oficinas.

b.3. Dotacional:

Deportivo.

Cultural.

Público-administrativo.

Servicios urbanos.

Servicios Infraestructurales.

b.4. Industrial. Se admite siempre que la fachada a calle o calles perimetrales de la parcela se materialice con edificios representativos destinados a oficinas, exposición de productos, laboratorios, etc.

Condiciones de la edificación:

a) Condiciones de las parcelas. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Longitud mínima de fachada: 10,00 metros.

Superficie mínima de parcela: 250,00 m².

b) Posición de la edificación:

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

El espacio libre resultante del retranqueo a la alineación exterior podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos. Podrá construirse en el

mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima de 5,00 metros cuadrados y altura de coronación inferior de tres metros, pudiéndose adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo siempre deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

c) Ocupación de la parcela:

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante son del 85%.

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a 1,50 metros, hasta la cara superior del forjado, computarán como planta sobre rasante.

d) Coeficiente de edificabilidad. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de 1,00 m²/m².

e) Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2).

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en 10,50 metros.

f) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

La edificabilidad será de 2,00 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Se admite la construcción de áticos para instalaciones y trasteros.

Condiciones estéticas:

La altura total de la cerca será de 2,00 metros desde la rasante de la acera.

Serán libres, en cuanto a tratamiento de materiales y composición aunque deberán adaptarse al entorno urbano donde se ubiquen.

Se recomendará la adopción y cumplimiento de la normativa zonal particular más próxima, además de respetar las condiciones estéticas comunes.

21.7.7. Sistema de espacios libres y zonas verdes. Comprende los espacios libre de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen tres grados:

Grado 1. Zonas ajardinadas y áreas de juego infantiles.

Grado 2. Parque urbano.

Grado 3. Protección de vías de comunicación e infraestructuras.

Condiciones de uso:

En los grados 1 y 2 el uso principal es el de espacios libres y zonas verdes en todas sus clases y categorías, siendo para los mismos usos compatibles el uso comercial en pequeños quioscos en las condiciones previstas de ocupación y volumen y el uso dotacional en clase deportivo en situación al aire libre.

En el grado 3 los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en clase protección.

Condiciones de edificación:

No se establecen condiciones de parcelación.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, en los grados 1 y 2, edificaciones provisionales o ligeras tales como quioscos de bebidas o de prensa, quioscos de música y similares, que

tengan una sola planta con un total máximo de 3,00 metros de altura y 12,00 metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten asimismo en estos dos grados instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales.

No se superará el 1% de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de 3,00 metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En el grado 3 sólo se permite la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa y aquellas otras asociadas al viario.

En el grado 3 que se establezca para protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

21.7.8. Servicios urbanos e infraestructuras. Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Condiciones de uso:

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

Condiciones de la edificación:

En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 2,00 metros para cualquier construcción. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del PGOU, no se fijan retranqueos.

No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

21.7.9. Unidades de ejecución.

Definición:

- Las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano son aquellas zonas para las que el PGOU establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización o edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos de planeamiento o ejecución.

Delimitación:

- Para el desarrollo de cualquier unidad de ejecución se aportará planos topográficos, siendo admisible una variación de superficie de la señalada en el PGOU de un 10 %.

Desarrollo:

- Para hacer efectivo el reparto de cargas, todas ellas se desarrollarán por alguno de los sistemas de actuación desarrollados en el Capítulo II de la LOUA.

- En consecuencia, para el desarrollo de las unidades de actuación se seguirá, si no existe indicación particular en contra, el siguiente proceso, marcado siempre por el Sistema de Compensación como preferente para el desarrollo de estas Unidades de Ejecución.

1. Constitución de la Junta de Compensación o acuerdo entre los propietarios mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

2. Redacción del correspondiente proyecto de reparcelación y posteriormente el proyecto de urbanización.

3. Cesión al Ayuntamiento de los terrenos donde deban ir ubicadas las cesiones obligatorias y gratuitas y hasta el 10% del aprovechamiento correspondiente, inscribiendo en el Registro de la Propiedad, los terrenos previstos para la Unidad de Ejecución.

4. Ejecutar las obras de urbanización con cargo a los propietarios adjudicatarios, todo ello conforme a la obtención de facultades definidas en el RDL 1/1992, de 26 de junio.

- Todas las cesiones deberán destinarse al fin previsto por el presente PGOU.

- En condiciones genéricas de composición y uso compatibles se estará, en todas las Unidades de Ejecución, a lo especificado para la zonificación realizada en suelo urbano.

- Alcance de las determinaciones particulares.

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

- Superficie. La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor del 10% de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales pero sin excluir ninguna de las comprendidas en su ámbito.

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

- Ordenanza de aplicación. La ordenanza que se establece en cada ficha es de aplicación en cuanto a condiciones de uso, edificación y estéticas que se establezcan en la ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO 22

Normas Particulares para el Suelo Urbanizable

22.1. Ámbito de aplicación y categorías.

22.1.1. Definición y ámbito. Constituye el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que, en el PGOU o en sus modificaciones puntuales posteriores, se consideren aptas para ser urbanizadas.

El Suelo Urbanizable se incorporará al PGOU como áreas de reparto independientes.

22.1.2. Categorías. Se establecen las siguientes categorías de carácter general, según los artículos 53 y 54 de la LOUA, para el suelo Urbanizable:

- Suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable ordenado.

22.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.

22.2.1. Sistema de actuación. La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación que se prevea en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el capítulo 14.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

22.2.2. Planes parciales de ordenación. La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ám-

bito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación del PGOU.

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados en el PGOU, mediante su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el PGOU, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales habrán de contener las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

Tales sectores unitarios o polígonos serán susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas del Plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Normativa Urbanística vigente.

La competencia para su formulación es la establecida en la Normativa Urbanística vigente.

22.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán autorizarse, en esta clase de suelo, las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras territoriales y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 52 de la LOUA. Asimismo, podrán autorizarse sobre el suelo urbanizable no sectorizado actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

22.2.4. Obras y proyectos de urbanización. La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente, además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen.

22.2.5. Derecho a edificar. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado 22.2.4. Si embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de los terrenos de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector.

- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de las edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción,

edificación o instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como el compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

- No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

22.2.6. Parcelación. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente Licencia de Parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.

22.3. Obligaciones de los propietarios.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos de esta clase están obligados a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector, unidad de ejecución, y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el sector, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial de Ordenación.

- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha de desarrollo correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en cualquier momento, de oficio o a instancia de interesados, pueda recabar para sí la obligación de conservar.

- Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario, las cesiones siguientes:

1. Terrenos destinados a sistemas generales que se hallen incluidos en el sector o polígono.

2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o polígono.

3. Terrenos destinados a sistemas interiores o locales, conforme a las cuantías mínimas establecidas en la documentación gráfica y escrita del Plan, que comprendan los destinados a:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas y de recreo públicas.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

4. El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado, si no se especificase otro superior en la correspondiente ficha de desarrollo del sector.

5. Cumplir con los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

6. Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

22.4. Áreas de reparto (art. 58 de la LOUA).

El PGOU delimitará:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos o en esta clase de suelo.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará,

con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad de suelo urbanizable no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales. Se podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a los que se refiere el artículo 45.2.B b) de la LOUA, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

En este caso, el diez por ciento de participación del municipio de las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado, el PGOU podrá ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por dicho PGOU.

22.5. Aprovechamiento urbanístico.

22.5.1. Conceptos (art. 59 de la LOUA).

- Aprovechamiento objetivo. Se entiende como la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

- Aprovechamiento subjetivo. Se entiende como la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa en contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

- Aprovechamiento medio. Se entiende como la superficie construible 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 incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

22.5.2. Determinación del aprovechamiento medio (art. 60 de la LOUA). El PGOU determinará, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizándose su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, y en su caso, de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

$$At = \frac{\text{Aprovechamiento Objetivo total del Área}}{\text{Superficie total del Área incluido Sistemas Generales}}$$

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

$$At = \frac{\text{Aprovechamiento Objetivo total (incluido dotacional privado)}}{\text{Superficie total del Área incluido SG y excluidas Dotaciones públicas existentes}}$$

c) En el suelo urbanizable sectorizado u ordenado, si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

22.5.3. Coeficientes de uso y tipología (art. 61 de la LOUA). El PGOU establecerá justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

Cuando el PGOU prevea, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberá utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

El PGOU podrá establecer coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del PGOU la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

22.5.4. Transferencias de aprovechamiento (art. 62 de la LOUA). Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar, si así lo previera el instrumento de planeamiento, a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que les correspondan a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

Las transferencias de aprovechamientos convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticas y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y serán aprobadas por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

22.5.5. Reservas de aprovechamiento (art. 63 de la LOUA). Con motivo de la obtención de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o por la Administración expropiante. El municipio no podrá negar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

22.5.6. Compensaciones monetarias sustitutivas (art. 64 de la LOUA). Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario.

El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

22.5.7. Registro de transferencias de aprovechamientos (art. 65 de la LOUA). Los municipios crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de la celebración de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquéllos a cuyo favor figure la citada carga.

CAPÍTULO 23

Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable

23.1. Ámbito de aplicación y categorías.

23.1.1. Definición y ámbito. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por este PGOU, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal.

23.1.2. Categorías. Se establecen tres categorías de carácter general para el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común de carácter natural o rural, SNU.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, SNU-HRD.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, SNU-EP.

23.1.3. Infraestructuras y sistemas generales. Para la ejecución o ampliación de las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales en Suelo No Urbanizable se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales.

23.1.4. Normas concurrentes. Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes o embalsadas, vías pecuarias, etc.

23.2. Régimen general del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

23.2.1. Criterios de utilización. El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

23.2.2. Núcleo de población. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que existe riesgo objetivo de formación de núcleo de población cuando se incumplan las normas de implantación, tanto generales como particulares, así como las consideraciones siguientes:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4,00 Ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 80,00 metros.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Además de la exigencia del cumplimiento de las condiciones anteriormente enumeradas, para impedir formación de núcleo de población, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera debidamente autorizados por la administración competente.

- Se instará a los Notarios y registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas, resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

- Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de energía eléctrica se efectúen contratos para edificios y construcciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal de obras y para aquellas actividades que no cuenten previamente con licencia urbanística, aun cuando en la solicitud de suministro especifiquen un destino exclusivo a la actividad agraria.

23.2.3. Usos admitidos y prohibidos. Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquéllos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquéllos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél.

23.2.4. Actos sujetos a licencia. La ejecución de cualquier obra y actividad estará sujeta a la previa obtención de la licencia municipal.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

23.2.5. Tipos de edificaciones. Las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable se clasifican en distintos tipos, a cada uno de los cuales le son de aplicación, las Normas Generales de Protección definidas en este PGOU, las Normas Generales para suelo no urbanizable y las determinaciones específicas recogidas en su artículo correspondiente.

A los usos correspondientes les será de aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística particular.

Los tipos en que se pueden clasificar las edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable son:

- Edificación agrícola.
- Servicio de carretera.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda.
- Infraestructuras interurbanas.

23.2.6. Condiciones generales de implantación:

Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable en razón de su uso y actividad.

Cumplimiento de la Normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén y la del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque de Cazorla, Segura y las Villas.

Además de estas condiciones generales de implantación y dependiendo del tipo en que se encuadre la obra, se cumplirán las condiciones particulares que para cada uno de estos tipos se señalan en su artículo correspondiente.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Las edificaciones serán dignas en su construcción y materiales, prohibiéndose aquello que tenga carácter provisional.

Se plantarán árboles, preferentemente de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y reserven el carácter agrícola del entorno.

En caso de que se realicen terraplenes de 1,50 metros de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,50 metros.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

En caso de instalaciones de considerable impacto ambiental o visual, éstas deberán rodearse por una masa arbórea tupida con un fondo aproximado de 25,00 metros situada en dos lados de la finca, al menos.

- Cerramiento de parcela. En caso de que la parcela vaya a contar con cerca de cerramiento su parte de fábrica maciza no superará los 0,80 metros de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar cerramientos de altura superior.

- Vertidos. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial y en la normativa de protección en concreto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico o del PORN del Parque Natural, en su caso.

Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, ésta se situará a más de 15,00 metros de los linderos de la parcela y a más de 150,00 metros de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

23.2.7. Tramitación. Además de estas condiciones generales de la edificación, se cumplirán las condiciones particulares que para cada tipo de edificación o instalación figura en su artículo correspondiente.

Para estos casos deberá presentarse, para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, en el Ayuntamiento de Chilluévar la siguiente documentación:

1. Nombre, apellidos o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.

2. Planos de situación y parcela a escala y con amplitud geográfica suficiente para que puedan apreciarse, tanto las condiciones generales de implantación como las condiciones particulares. Preferentemente se utilizará para la elaboración de este plano de situación, la planimetría oficial existente.

3. Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características arquitectónicas, estéticas y paisajísticas fundamentales de la misma, altura, materiales, cubierta, cerramiento, instalaciones y plantaciones.

4. Justificación de los servicios con los que va a estar dotada la edificación y su situación en especial los puntos de vertido de residuos y la solución prevista para su eliminación.

5. Título de propiedad de los terrenos.

6. Memoria justificativa de que se trata de una actividad de utilidad pública o interés social y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, analizando especialmente las razones excepcionales que impidan su localización en otra clase de suelo y de que no se forma núcleo de población en su caso.

7. Fotografías en color del emplazamiento y su entorno.

Además con carácter general y para todos los tipos se justificará el cumplimiento de:

- Legislación específica o normativa sectorial de aplicación en razón del uso o actividad que se desarrollará en las edificaciones o instalaciones.

- Normativa de protección del PORN o del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, en su caso.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, la cual lo someterá a información pública durante 15 días. Transcurrido dicho plazo se adoptará la Resolución definitiva por la Comisión Provincial.

Las obras menores y las de reforma que no supongan aumento de la edificabilidad o cambio de uso, sólo necesitarán para su tramitación la obtención de la preceptiva licencia municipal.

23.2.8. Edificaciones fuera de ordenación. En el ámbito del Plan de Ordenación del Parque de Cazorla, Segura y las Villas, deberá seguirse la tramitación específica, contemplada en el artículo correspondiente.

El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones de las presentes normas, será el siguiente:

- Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

- Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ellas, se admitirán, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

23.2.9. Registro de autorizaciones en suelo no urbanizable. Se exigirá al finalizar las obras y previo a la actualización de uso, o actividad la presentación de fotografía en color conjuntamente con el Certificado Final de Obra, ante el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento deberá llevar un específico Registro de todas las localizaciones rurales emplazadas en su término municipal. Los datos referenciados en el citado Registro, se actualizarán permanentemente.

23.2.10. Normas particulares de edificaciones.

23.2.10.1. Edificación agrícola.

- Definición. Edificio que está vinculado a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La edificabilidad será de 0,025 m² de techo/m² de suelo, siendo la superficie máxima construida de 100,00 m².

La edificación se separará más de 20,00 metros de cualquier otra edificación.

Parcela mínima. En el suelo no urbanizable común, que no sea de específica protección ni por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, ni por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Cazorra, Segura y Las Villas, y dependiendo del tipo de cultivo, se establece a efectos de la posibilidad de edificar una parcela mínima de:

10.000,00 m² en seco.
2.500,00 m² en regadío.

En el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación el Ayuntamiento cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca, permitiéndose construcciones de hasta 50,00 m² construidos, para almacenamiento de aperos de labranza en parcelas inferiores a lo señalado.

La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 500,00 metros. En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera con la anterior condición y se quisiera renovar la edificación, el ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación del cortijo, siempre que no se aumente el volumen de edificación, se respeten o restauren las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección específicas.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 50,00 metros. Esta condición de implantación podrá ser eximida por este Ayuntamiento en base a los mismos supuestos señalados en el párrafo anterior.

- Usos permitidos. Explotación agrícola ganadera vinculada a la finca sobre la que se asienta, que podrá albergar:

Vivienda para el personal o propietarios de la explotación.
Almacén de productos agrícolas y maquinaria, silos y depósitos.

Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.

Lagares, molinos e instalaciones destinadas a la primera transformación de los propios productos de la finca.

- Condiciones particulares edificación:

Altura. Una planta (7,00 metros). Se autorizará torres o solanas, siempre que no sean habitables y estén en más del 50% de su perímetro.

Separación a linderos. Separación mayor de 10,00 metros.

Ocupación. La edificación no ocupará más del 5% de la superficie de la finca.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas de teja cerámica curva o mixta.

- Tramitación:

Sólo será necesario la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras para la tramitación de las edificaciones agrícolas ante el Ayuntamiento.

Se deberá justificar debidamente el cumplimiento, tanto de las condiciones generales de implantación como de las condiciones particulares que figuran en el presente artículo, mediante el consiguiente Proyecto Técnico redactado por Técnico competente.

Se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

23.2.10.2. Servicios de carreteras.

- Definición. Edificaciones e instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares.

- Implantación. La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 500,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 25,00 metros. Esto con independencia del cumplimiento de las distancias mínimas que establezca la legislación específica en materia de carreteras.

La distancia mínima de la edificación a otras edificaciones será de 250 metros, salvo que se agrupen en áreas de servicios de carreteras.

- Usos permitidos:

Gasolineras con pequeños talleres anexos de reparación de automóviles.

Bares, restaurantes, hostales y moteles.

Puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas.

Condiciones particulares de la edificación:

Altura: Una o dos plantas (7,00 metros).

Separación a Linderos: La edificación se separará un mínimo de 10,00 metros de los linderos de la parcela.

La ocupación de servicios de carreteras podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie total construida.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Su composición será libre, pero con elementos que en sus materiales y tratamiento se integren en el entorno.

Deberá contar con una amplia zona de arbolado que permita la reducción del impacto visual de posibles elementos agresivos y/o sirva de estancia o recreo.

Los luminosos, anuncios o muestras deberán incluirse específicamente en el proyecto para su aprobación, no permitiéndose rótulos pintados directamente sobre los paramentos.

- Infraestructura. Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

- Tramitación. Para su autorización por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se deberá presentar en el Ayuntamiento, la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación que figuran en la presente ficha. En caso de que se pretendiera constituir en área de servicios, se acompañarán además los siguientes datos.

Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que se puedan apreciar las condiciones de implantación para área de servicio que figuran en esta ficha.

Plano de ordenación de los accesos, aparcamientos y edificaciones que integran el área.

Previsión de la instalaciones y servicios comunes con los que va a estar dotada.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

Informe favorable del Servicio de Carreteras competente.

23.2.10.3. Edificios públicos.

- Definición. Edificación de titularidad o uso público.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 500,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 50,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a otras edificaciones será de 100,00 metros.

- Usos:

Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

Hoteles, paradores, vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitaciones de menores, toxicómanos y alcohólicos.

Centros docentes de formación sindical, profesional, casas de ejercicios, noviciados y seminarios.

Residencias y albergues juveniles, de tercera edad, etc.

Centros sanitarios y hospitalarios.

Cementerios y necrópolis.

Equipamiento social (siempre que se justifique la necesidad de su implantación).

Podrán autorizarse excepcionalmente edificios o instalaciones públicas que no respeten las condiciones de implantación cuando no suponga incidencia negativa sobre el casco urbano y sea más adecuada su localización más próxima.

- Condiciones particulares de la edificación:

Altura. La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7,00 metros). Excepcionalmente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de Urbanismo podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

Separación a linderos. La edificación se separará un mínimo de 20,00 metros de los linderos de la parcela.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Las correspondientes a la Edificación al Servicio de las Carreteras y las condiciones comunes de implantación.

- Infraestructura. Se requerirá instalación de agua potable, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior, fosa séptica y acceso rodado.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el artículo 16.3 regla 2.º de la Ley sobre el Régimen del Suelo.

- Tramitación. Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

Justificación de la necesidad de su implantación en suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la edificación pública, a las características específicas derivadas del uso o actividad que albergará la edificación o a las exigencias de la normativa sectorial aplicable.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación o de la imposibilidad de satisfacer alguna de ellas.

Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección específica en su caso.

23.2.10.4. Instalaciones deportivas y recreativas.

- Definición. Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, el esparcimiento y el deporte, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

- Implantación. Cumplirán las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de las edificaciones de la instalación a otras edificaciones será de 100,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 50,00 metros.

- Usos:

Zonas de acampada.

Parques recreativos naturales, parques de atracciones.

Clubes deportivos de golf, hípica, tiro, náutica y otros de necesaria o conveniente implantación en suelo no urbanizable.

Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

Se excluye el uso residencial. No obstante, la instalación podrá albergar una vivienda, siempre que no se contravenga la legislación específica sectorial y la normativa de protección, en su caso.

- Condiciones particulares de la edificación:

Altura. La edificación tendrá un máximo de una planta.

Separación a linderos. La edificación principal se separará un mínimo de 10,00 metros de los linderos de la parcela.

Ocupación. La edificación ocupará en planta el 10% como máximo de la superficie de la parcela.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Las correspondientes a los Edificios Públicos y las condiciones comunes de implantación.

- Infraestructura. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

Contará asimismo con acceso rodado.

- Tramitación. Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a las características de la instalación recreativa o deportiva de que se trate, a la necesidad de gran proporción de espacios libres, o a la falta de suelo urbano vacante apto para la implantación.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación, Ley 10/1990 de 15 de octubre de Deportes.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

23.2.10.5. Instalaciones agropecuarias.

- Definición. Edificación destinada al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves y piscifactorías.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será 1.000,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 100,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a otras edificaciones será de 250,00 metros.

- Usos:

Granjas avícolas y cuniculas. Instalaciones destinadas a la apicultura.

Establos de ganado, vaquerías y cebaderos.

Silos y almacenes de abonos, herbicidas, etc.

Industrias para la primera transformación de producto agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, cacahuateras, etc.

Aserraderos y explotaciones forestales.

La edificación de la instalación agropecuaria podrá albergar una vivienda para guarda.

- Condiciones particulares de la edificación:

Altura. La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7,00 metros de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la Comisión Provincial.

Separación a linderos. La edificación se separará un mínimo de 20,00 metros de los linderos de la parcela.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Se fomentaría las construcciones tradicionales con fachadas encajadas o con perímetro de piedra o madera y a con la cubierta a cuatro aguas, preferentemente.

Se prohíben las naves con cubierta que no sea tradicional, de teja o chapa, verde, marrón o granate y sin petos verticales en el alero.

Se intercalarán espacios de arbolado que permitan la reducción del impacto visual de aquellos elementos más agresivos de las instalaciones agropecuarias.

Se cuidarán las medianerías y vallados.

- Tramitación. Para su autorización por la Comisión Provincial deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las normas generales, los documentos siguientes:

Justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación, establecidas en la presente ficha.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial de aplicación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección en su caso.

23.2.10.6. Edificaciones industriales.

- Definición. Edificación o instalación destinada a la fabricación, manufacturación o elaboración de productos.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 2.000,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 200,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a otras edificaciones será de 500,00 metros. No obstante, podrá situarse a menos de 500,00 metros de otra única industria, pudiéndose agruparse ambas a fin de aprovechar los servicios comunes.

- Usos. Industrias y almacenes que por su naturaleza no pueden situarse en suelo urbano. Podrán albergar una vivienda para guarda.

- Condiciones particulares de la edificación:

Altura. La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7,00 metros de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante la autoridad competente.

Separación a linderos. La edificación se situará a más de 25,00 metros de los linderos de la parcela.

- Condiciones estéticas y paisajísticas:

Se plantará una banda de especies arbóreas al menos en 2 de los lados de la parcela industrial para reducir el impacto sobre las vistas colindantes.

Se rodearán las instalaciones industriales de más de 5.000 m² de bosquetes o masas arbóreas con un fondo aproximado de 25,00 metros y en una superficie equivalente al 10% de la superficie construida del uso principal, como mínimo.

- Infraestructuras y dotaciones. Se requerirá instalación de agua, energía eléctrica mediante conexión a la red o producción propia, red de saneamiento interior y acceso rodado.

Con carácter previo a la solicitud de autorización podrá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y aportarse la documentación necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la Industria propuesta.

Para su autorización deberá presentarse, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, los documentos siguientes:

Memoria técnica a nivel de anteproyecto con justificación de la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable en base a la no existencia de suelo urbano vacante apto para la implantación de la industria en el término municipal de que se trate. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial respecto de las demás actividades urbanas, o cuando por el tamaño y características de la instalación industrial no sea aconsejable su implantación en el suelo urbano disponible.

Se tendrá especialmente en cuenta la ubicación, tamaño y características de la masa arbórea prevista.

Justificación del cumplimiento de la legislación específica sectorial que le sea de aplicación en razón de la actividad desarrollada por la industria que se pretende implantar.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección ambiental.

Una vez autorizado su emplazamiento se contemplará la documentación con el subsiguiente Proyecto Técnico visado.

23.2.10.7. Actividades extractivas.

- Definición. Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

- Implantación. Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los casos en que este tipo de instalaciones pretendan implantarse en las proximidades de núcleos de población,

zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc. valorándose los perjuicios que ocasionará en los casos señalados la puesta en servicio de la explotación y el impacto ambiental, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiera a materiales poco valiosos o de extensa localización (gravas, canteras de arcilla, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación de las industrias.

Se prohíbe el levantamiento y extracción fuera de los cauces de los ríos de rocas y piedras en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

- Usos:

Minas a cielo abierto.
Minas subterráneas.
Canteras.
Gravas.

En las instalaciones de minas y canteras, se podrá construir una vivienda para guarda.

- Condiciones de la instalación. Además de cumplir la legislación específica sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en su caso, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles. En todo caso, se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas y no alteran la geomorfología.

- Cese de la instalación. En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir que una vez estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora, mediante el previo proyecto de restauración.

- Tramitación. Para su autorización por el Ayuntamiento deberá presentar además la siguiente documentación:

Plano de situación a escala y con amplitud geográfica suficiente para que el Ayuntamiento pueda estudiar y valorar las posibles repercusiones de la implantación, figurando en el mismo núcleos de población próximos, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, carreteras, montes protegidos y cuanta información gráfica se pueda aportar para establecer la idoneidad de emplazamiento, así como un reportaje fotográfico.

Estudio previo de Evaluación del Impacto Ambiental y no afectación a restos arqueológicos cuando sea previsible su aparición.

Justificación de los servicios de los que va a estar dotada la instalación y situación de los vertidos, debiéndose acompañar un estudio sobre los vertederos de estas instalaciones en el que se demuestre no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni la geomorfología de la zona.

Plan de restauración informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente.

23.2.10.8. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Definición. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Implantación. Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las condiciones generales y en especial la normativa de protección específica en su caso.

No obstante, el Ayuntamiento estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo

de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajística, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado se le aplicará las condiciones particulares de implantación industrias.

La realización de obras cuyo fin sea la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola deberán estar vinculada a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación, así como adecuarse a la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental y obtención de la preceptiva licencia urbanística.

- Usos:

Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de prensas, grandes conducciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustibles y refinerías de petróleo.

Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

Estaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

- Condiciones particulares de la edificación:

Altura. La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7,00 metros de altura, deberá justificarse detalladamente en la solución de licencia tal necesidad.

Separación a linderos. La edificación principal se situará a más de 25,00 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación, en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara.

- Condiciones estéticas y paisajísticas. En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial significación paisajística o muy visible como cumbres de montañas, entorno próximo a embalses, riberas de ríos, etc. se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

- Tramitación. La implantación de estas edificaciones se tramitará directamente mediante solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento correspondiente.

A dicha solicitud deberá acompañar:

Autorización administrativa pertinente en aplicación de la legislación sectorial que le sea propia.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección y en concreto de PEPMF o del Parque, en su caso. En el caso de que se dieran las circunstancias recogidas en el último párrafo del apartado de implantación de la presente ficha, es decir que la edificación admitiera una localización extensa a lo largo de la infraestructura, se justificará el cumplimiento de las condiciones particulares de implantación allí señaladas.

Estudio de integración paisajística de la edificación en el caso señalado en las condiciones estéticas y paisajísticas de esta ficha.

23.2.10.9. Vertederos.

- Definición. Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de las instalaciones a núcleos urbanos será de 2.000,00 metros.

La distancia mínima de las instalaciones a carreteras será de 500,00 metros.

La distancia mínima de las instalaciones a otras edificaciones será de 1.000,00 metros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el Ayuntamiento un estudio detallado de este aspecto, así como las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agro biológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del PEPMF se asegurará la ausencia de impacto ambiental y en especial se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos.

- Usos:

Vertederos controlados de basura.
Vertederos de escombros.
Estercoleros, basureros y vertederos de chatarras.
Cementerios de coches.
Balsas de alpechín.

- Condiciones de la instalación. En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta control, pequeña oficinas, etc. cumplirá las siguientes condiciones:

Altura. Una planta.
Separación mínima a los linderos: 25,00 metros.

Cerramiento de parcela. La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación.

- Condiciones estéticas y paisajísticas. Junto a la valla y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrá pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne.

- Infraestructuras y dotaciones. Se requerirá instalaciones de agua, energía eléctrica y acceso rodado en caso de que pretenda implantar un vertedero controlado de basuras.

En caso de generar vertidos, éstos serán objetos de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas.

- Tramitación. Deberá presentarse al Ayuntamiento además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental y de no afección a restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

Justificación mediante los estudios oportunos de la no afección de los recursos hidrológicos.

Justificación de que los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados, vías de circulación próximas o edificaciones en el medio rural del entorno.

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

El Ayuntamiento podrá limitar en el tiempo la autorización de la implantación de estas instalaciones, exigiendo el compromiso por parte del solicitante de levantar las instalaciones en un plazo prefijado, restituyendo, a su conclusión, a las condiciones primitivas en que se encontraban los terrenos.

- Gestión de residuos inertes. Durante el primer año, el Ayuntamiento redactará un plan especial para la eliminación de los vertederos incontrolados de escombros y desechos.

De acuerdo con dicha propuesta el Ayuntamiento establecerá un vertedero controlado para residuos inertes, el cual deberá someterse al procedimiento ambiental, realizándose un estudio de impacto conforme a la Ley 7/94 y su Reglamento.

23.2.10.10. Viviendas.

- Definición. Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

- Implantación. Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

La distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos será de 1.000,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a carreteras será de 100,00 metros.

La distancia mínima de la edificación a otras edificaciones será de 200,00 metros. No obstante, podrá situarse a menos de 200,00 metros de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones de 300,00 metros.

Parcela mínima: 5.000,00 metros cuadrados en SNU.

- Usos. Vivienda unifamiliar.

- Tramitación. Para su autorización por el Ayuntamiento deberá presentar además de la documentación que se indica en las normas generales, los siguientes documentos:

Justificación del cumplimiento de las condiciones particulares de implantación.

Justificación del cumplimiento de la normativa de protección específica en su caso.

- Condiciones particulares de la edificación:

Superficie construida. 200,00 m² de vivienda y 100,00 m² de anexos.

Altura. Una o dos plantas (6,50 metros).

Separación a linderos. La edificación estará situada a una distancia mínima de 20,00 metros de los linderos de la parcela.

Composición. La composición del edificio deberá adecuarse lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, evitándose por tanto esquemas compositivos tipo chalet propios de zonas urbanas.

Materiales. Se emplearán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y pintarán en blanco, como color principal.

No se autorizarán elementos prefabricados (como fibrocemento, balastradas, chapa de acero), altisonantes inacabados, ni paramentos revestidos de materiales pulimentados o cerámicos (mármol, plaqueta, granito, etc.).

Tampoco se permitirán carpinterías de chapa plegada.

Sí se permitirán materiales como: Acero inoxidable, vidrio, cobre o ladrillo visto empleados singularmente en la composición junto de los nobles tradicionales.

Cubierta. La cubierta será generalmente inclinada a 2 ó 4 aguas y de teja cerámica con alero con vuelo de 0,40 metros, como mínimo.

Cerramiento de parcela. Con objeto de una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de parcela. En caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las normas generales de este título.

23.2.10.11. Infraestructuras interurbanas.

- Definición. Instalaciones aéreas, subterráneas o de superficie que constituyen las redes de comunicaciones y servicios básicos a nivel urbano e interurbano.

- Implantación:

De superficie: Carreteras, vías férreas, canales.

Aéreas: Líneas de alta tensión.

Subterráneas: Redes de agua, líneas telefónicas, emisarios y otras condiciones.

- De superficie. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, lo que comporta grave alteración del medio, utilizando en su lugar otros recursos técnicos como túneles o viaductos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos de carretera que confluyan en núcleos urbanos deberán plantarse hileras de arbolado en ambas márgenes hasta una distancia de 500,00 metros medidos desde el final de la población.

- Subterráneas. Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

- Estudio previo de impacto ambiental.

Cualquier proyecto de infraestructura que pretenda atravesar suelos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF, u otros parajes de singular valor paisajístico, deberán acompañarse de un Estudio previo de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se analice el impacto final de la infraestructura, el de las obras necesarias para su realización y los estudios realizados sobre las zonas consideradas como alternativas del itinerario o trazado, la evaluación de las mismas y la justificación de la alternativa escogida.

Igualmente se acompañará estudio de no afección de restos arqueológicos, cuando sea previsible su aparición.

- Tramitación. La tramitación de cualquier proyecto de infraestructura se ajustará en cada caso a la legislación vigente específica, y en el supuesto de que resulte preceptiva la licencia urbanística, deberá contar con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN

Edificación	Distancia mínima a núcleos de población (metros)	Distancia mínima a arista exterior de carreteras (metros)	Distancia mínima a otras edificaciones (metros)	Separación a linderos (metros)
Agrícola	500,00	50,00	20,00	10,00
Servicio de carretera	500,00	25,00	250,00	10,00
Pública	500,00	50,00	100,00	20,00
Recreativa y deportiva	-	50,00	100,00	10,00
Agropecuaria	1.000,00	100,00	250,00	20,00
Industrial	2.000,00	200,00	500,00	25,00
Vertedero	2.000,00	500,00	1.000,00	25,00
Vivienda	1.000,00	100,00	200,00	20,00

23.3. Régimen general del suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

Corresponde a esta categoría de suelo el determinado como tal en el plano de Ordenación. Además de los usos permitidos en el SNU de carácter natural o rural, con sus correspondientes limitaciones, se permite la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación de pequeñas parcelas, agrícolas, huertos familiares, siempre y cuando se cumpla:

- Parcela mínima: 2.500,00 m². Dicha superficie deberá justificarse mediante escritura pública registrada o certificación del registral de la misma.

- Lado mínimo de la parcela: 25,00 metros.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 25,00 metros.

- Retranqueos: a linderos 10,00 metros.

- Edificabilidad: 0,025 m²/m², no computando los apergolados, siendo la superficie máxima de 100,00 m².

- Altura máxima: Una planta (4,00 metros).

- Quedan prohibidas las buhardillas por encima de la altura máxima.

- Los nuevos caminos de acceso, en caso de realizarse, tendrán 6,00 metros de anchura libre, plantándose arbolado preferentemente autóctono.

- Cercados: se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 22.2.6 de este PGOU y deberán contar con plantación de pantalla vegetal.

Queda prohibida la tramitación conjunta de expedientes de Licencia Urbanística para más de una edificación por parcela o finca registral, debiendo transcurrir un año para tramitar una nueva construcción, salvo casos de herencia.

Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.

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

- Deberá mantenerse la vegetación autóctona arbórea y arbustiva existente en los predios.

- Se realizará plantación de arbolado en número suficiente para garantizar, en su pleno desarrollo que la proyección de la copa cubra al menos el 40% de la parcela.

Tratamiento de aguas residuales:

- Se deberá depurar el agua mediante cualquier método técnicamente viable que garantice la no contaminación del suelo.

- Cuando en un área de 1,00 Hectárea existan más de 4 edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir un sistema conjunto de depuración.

23.4. Régimen General del Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica (Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas y vías pecuarias).

23.4.1. Espacios protegidos.

23.4.1.1. Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas. El ámbito de este suelo es el correspondiente al Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas, en los límites existentes en el término municipal de Chilluívar y que se recoge en los planos correspondientes.

Las determinaciones del planeamiento urbanístico en el área del término municipal de Chilluívar que forma parte del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, deberán adaptarse a las disposiciones del Decreto 227/1999, de 15 de noviembre, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y las Villas, según establece la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Espacios Protegidos.

El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión de Cazorla, Segura y Las Villas, establecerá una serie de objetivos de protección y regulación de actividades y edificaciones permitidas, para contribuir y garantizar la conservación de los hábitats naturales y el desarrollo sostenido.

El régimen de usos y obras autorizables será el recogido en la mencionada legislación y en su correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.

La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable requerirá la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y toda nueva actuación que se quiera llevar a cabo en suelo no urbanizable necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente, además de las previstas por otras normativas de carácter sectorial, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Las solicitudes de autorización deberán ser acompañadas de la documentación que se exija en la Normativa que le sea de aplicación.

23.4.1.2. Vías pecuarias. Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, pertenecen a la Red Andaluza de Vías Pecuarias y son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, según se establece en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, respecto de las vías pecuarias:

La planificación en materia de vías pecuarias.

La investigación de la situación de aquellos terrenos que se presuman pertenecientes a las vías pecuarias.

La clasificación.

El deslinde.

El amojonamiento.

La recuperación.

La desafectación.

La modificación del trazado.

Cualesquiera otros actos relacionados con las mismas.

El Reglamento de Vías Pecuarias establece los siguientes usos compatibles y complementarios:

- Usos Compatibles:

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

Las personas interesadas en la utilización de una vía pecuaria para un uso de los definidos como compatibles y siempre que conlleve una alteración de las características físicas de la misma, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- Usos Complementarios:

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquéllos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos.

Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial, se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que en el plazo de 10 días emita informe al respecto.

La resolución de autorización deberá incluir en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pecuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento.

En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

23.4.1.3. Espacios forestales. Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección según establece la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y el Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

El uso y aprovechamiento de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se realizará con arreglo a lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento con las prescripciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural, así como de los Proyectos de Ordenación, Planes Técnicos o Programas Anuales aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Los usos y aprovechamientos estarán sujetos a autorización por la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 208/1997.

A N E X O
«FICHAS URBANÍSTICAS»

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanzas
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE-1

a.- Objetivos urbanos.	
Terminación de borde de casco urbano.	
b.- Condiciones de gestión.	
Iniciativa	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Programación	
Plazo de ejecución:	
Derecho a aprovechamiento urbanístico:	
Derecho a edificar:	
Derecho a lo edificado: Según licencia otorgada.	
c.- Instrumentos de desarrollo.	
Proyecto de reparcelación.	
Proyecto de urbanización.	
d.- Condiciones de ordenación (m2).	
Superficie total	3.084,00
Aprovechamiento	1.614,00
Viales	1.162,00
Espacios libres	308,00
Cesión aprovechamiento	161,00
e.- Ordenanza de aplicación.	
RESIDENCIAL EXTENSIVA. REX.	
f.- Características particulares de la urbanización.	

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanzas
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE-2

a.- Objetivos urbanos.	
Ordenar mediante la proyección de nuevos viales cualquier posibilidad de implantación desordenada de nuevas edificaciones.	
b.- Condiciones de gestión.	
Iniciativa	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Programación	
Plazo de ejecución:	
Derecho a aprovechamiento urbanístico:	
Derecho a edificar:	
Derecho a lo edificado: Según licencia otorgada.	
c.- Instrumentos de desarrollo.	
Proyecto de reparcelación.	
Proyecto de urbanización.	
d.- Condiciones de ordenación (m2).	
Superficie total	1.984,00
Aprovechamiento	1.105,00
Viales	681,00
Espacios libres	198,00
Cesión aprovechamiento	110,00
e.- Ordenanza de aplicación.	
RESIDENCIAL EXTENSIVA. REX.	
f.- Características particulares de la urbanización.	

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanzas
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE-3

a.- Objetivos urbanos.	
Localización de zona para tipología residencial aislada, de tal forma que no se intercale en residencial entre medianeras.	
b.- Condiciones de gestión.	
Iniciativa	Privada
Sistema de actuación	Compensación
Programación	
Plazo de ejecución:	
Derecho a aprovechamiento urbanístico:	
Derecho a edificar:	
Derecho a lo edificado: Según licencia otorgada.	
c.- Instrumentos de desarrollo.	
Proyecto de reparcelación.	
Proyecto de urbanización.	

d.- Condiciones de ordenación (m2).		e.- Ordenanza de aplicación.
Superficie total	16.848,00	RESIDENCIAL AISLADA. RA.
Aprovechamiento	11.311,00	
Viales	3.852,00	
Espacios libres	1.685,00	
Cesión aprovechamiento	1.131,00	
f.- Características particulares de la urbanización.		

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanzas
FICHA DE UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO	UE-4

a.- Objetivos urbanos.		
Terminación de borde de casco urbano. Ordenar mediante la proyección de nuevos viales cualquier posibilidad de crecimiento e implantación desordenada de nuevas edificaciones.		
b.- Condiciones de gestión.		
Iniciativa	Privada	
Sistema de actuación	Compensación	
Programación		
Plazo de ejecución:		
Derecho a aprovechamiento urbanístico:		
Derecho a edificar:		
Derecho a lo edificado: Según licencia otorgada.		
c.- Instrumentos de desarrollo.		
Proyecto de reparcelación.		
Proyecto de urbanización.		
d.- Condiciones de ordenación (m2).		e.- Ordenanza de aplicación.
Superficie total	4.862,00	RESIDENCIAL EXTENSIVA. REX.
Aprovechamiento	3.191,00	
Viales	1.185,00	
Espacios libres	486,00	
Cesión aprovechamiento	319,00	
f.- Características particulares de la urbanización.		
P.G.O.U. DE CHILLUEVAR		ordenanza
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES		CA casco residencial

a.- Tipología y objetivos urbanos.
Vivienda unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras. Revitalización y mejora de la calidad ambiental. Rehabilitación de viviendas. Condiciones estéticas típicas de la arquitectura tradicional.

b.- Usos				
Característico	Residencial.			
Compatible	Terciario	Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.		
		Oficinas en cualquier situación.		
		Hostelería.		
	Industrial	Talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.		
	Dotacional	Hasta planta primera o en edificio exclusivo.		
Prohibido	Industrial primario y secundario.			
c.- Condiciones de la edificación.				
Parcela	30,00 m2 y fachada mínima de 5,00 metros.			
Posición de la edificación	Alineación exterior marcada en documentación gráfica.			
Ocupación de la parcela	Planta baja.	Totalidad.		
	Resto Plantas.	20,00 metros.		
Altura de la edificación	< 10.50 metros y tres plantas.			
Buhardillas	Permitidas.			
Aticos	No permitidos.			
d.- Patios.				
	Aseos/Escaler.	Viviendas 1 p	Dormitorios	Cocinas
Circulo inscrito.	2,00 m.	2,00 m.	3,00 m.	2,00 m.
Luces rectas.	2,00m.	2,00 m.	2,00 m.	2,00 m.
Superficie.	8,00 m2.	8,00 m2.	9,00 m2.	8,00 m2.

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanza REX
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES	residencial expansión

a.- Tipología y objetivos urbanos.				
Vivienda unifamiliar y plurifamiliar entre medianeras.				
Prever continuidad de la trama urbana y rematar bordes del casco urbano.				
b.- Usos				
Característico	Residencial.			
Compatible	Terciario	Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.		
		Oficinas en cualquier situación.		
		Hostelería.		
	Industrial	Talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.		
	Dotacional	Hasta planta primera o en edificio exclusivo.		
Prohibido	Industrial primario y secundario.			
c.- Condiciones de la edificación.				
Parcela	70,00 m2 y fachada mínima de 7,00 metros.			
Posición de la edificación	Alineación exterior marcada en documentación gráfica.			
Ocupación de la parcela	Planta baja.	Totalidad.		
	Planta primera.	20,00 metros.		
Altura de la edificación	< 7.50 metros y dos plantas.			
Buhardillas	Permitidas.			
Aticos	Permitidos.			

d.- Patios.				
	Aseos/Escaler.	Viviendas 1 p	Dormitorios	Cocinas
Circulo inscrito.	2,00 m.	2,00 m.	3,00 m.	2,00 m.
Luces rectas.	2 ,00m.	2,00 m.	2,00 m.	2,00 m.
Superficie.	8,00 m2.	8,00 m2.	9,00 m2.	8,00 m2.

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanza RA
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES	residencial aislada

a.- Tipología y objetivos urbanos.				
Vivienda aislada o pareada.				
Creación de zona para tipología de edificación aislada y espacios libres ajardinados separada de residencial entre medianeras.				
b.- Usos				
Característico	Residencial.			
Compatible	Terciario	Comercio hasta planta primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.		
		Oficinas en cualquier situación.		
		Hostelería.		
	Industrial	Talleres domésticos, almacenaje y comercio mayorista hasta planta baja.		
	Dotacional	Hasta planta primera o en edificio exclusivo.		
Prohibido	Industrial primario y secundario.			
c.- Condiciones de la edificación.				
Parcela mínima	325,00 m2 y 18,00 metros de fachada.			
Posición de la edificación	Retranqueo de 3,00 metros a fachadas y medianeras. Posibilidad de reducir en fachada de calle a 1,50 metros el retranqueo siempre que en fachada opuesta existan 4,50 metro			
Ocupación de la parcela	Según retranqueos marcados.			
Altura de la edificación	< 7.50 metros y dos plantas.			
Buhardillas	Permitidas.			
d.- Patios.				
	Aseos/Escaler.	Viviendas 1 p	Dormitorios	Cocinas
Circulo inscrito.	2,00 m.	2,00 m.	3,00 m.	2,00 m.
Luces rectas.	2 ,00m.	2,00 m.	2,00 m.	2,00 m.
Superficie.	8,00 m2.	8,00 m2.	9,00 m2.	8,00 m2.

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanza
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES	DOTACIONAL

a.- Tipología y objetivos urbanos.
Dotacional y servicios públicos en edificio con carácter exclusivo.

b.- Usos	
Característico	Administrativo.
	Cultural.
	Deportivo.
	Educativo.
	Religioso.
	Salud.
	Servicios urbanos. Servicios de infraestructuras.
Compatible	Cualquier uso característico.
Prohibido	Resto de usos.
c.- Condiciones de la edificación.	
Libre siempre que se integre en el entorno.	

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	ordenanza I
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES	INDUSTRIAL

a.- Tipología y objetivos urbanos.				
Naves entre medianeras o aisladas.				
Creación de zona naves industriales independiente del casco urbano residencial.				
b.- Usos				
Característico	Industrial.			
Compatible	Residencial	1 vivienda por parcela.		
	Terciario	Comercio del tipo no alimentario.		
	Dotacional	Deportivo. Servicios urbanos. Servicios infraestructurales.		
c.- Condiciones de la edificación.				
Parcela	300,00 m2 y longitud de fachada mínima de 10,00 metros.			
Posición de la edificación	Retranqueo a fachada de calle de 5,00 metros.			
Ocupación de la parcela	85 %			
Edificabilidad	1 m2 / m2			
Altura	<7.50 metros y dos plantas.			
d.- Patios.				
	Aseos/Escaler.	Viviendas 1 p	Dormitorios	Cocinas
Circulo inscrito.	2 m.	2 m.	3 m.	2 m.
Luces rectas.	2 m.	2 m.	2 m.	2 m.
Superficie.	8 m2.	8 m2.	9 m2.	8 m2.

P.G.O.U. DE CHILLUEVAR	Ordenanza
ORDENANZAS PARTICULARES ZONALES	TERCIARIO

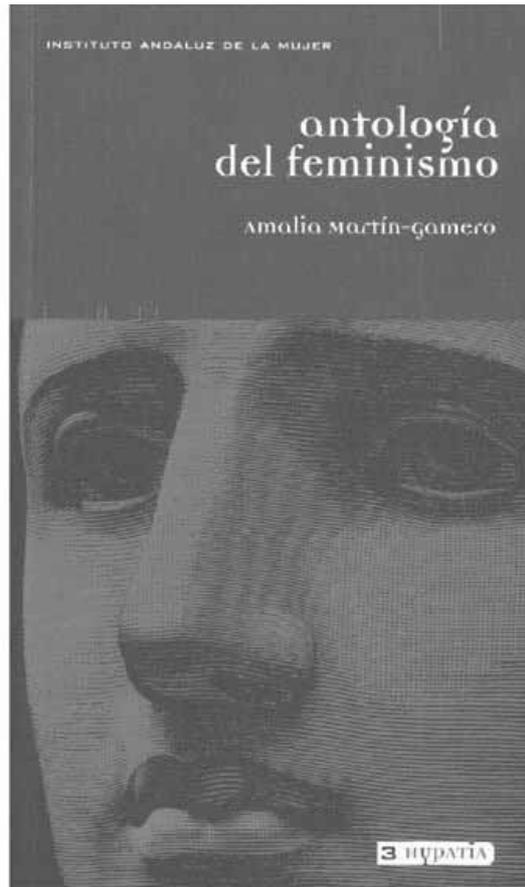
a.- Tipología y objetivos urbanos.		
<ul style="list-style-type: none"> - Edificaciones y parcelas destinadas a contener servicios terciarios exclusivos. - Ordenar la distribución de usos comerciales y complementarios en zonas de crecimiento. - Regular la compatibilidad con el resto de usos terciarios. 		
b.- Usos		
Característico	Hostelería, hospedaje, comercio, oficinas y salas de reunión.	
Compatible	Residencial	Edificación en parcela independiente o mixta.
	Industrial	Siempre con edificación representativa materializada en fachadas.
	Dotacional	Deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos.
Prohibido	Resto de usos	
c.- Condiciones de la edificación.		
Parcela mínima	250,00 m ² y 10,00 metros de longitud de fachada.	
Posición de la edificación	Libre, siempre que no queden medianeras al descubierto.	
Ocupación máxima de la parcela	85,00 %	
Edificabilidad neta	2,00 m ² /m ²	
Altura de la edificación	< 10,50 metros y tres plantas.	
Áticos	Permitidos para instalaciones y trasteros.	

Jaén, 9 de enero de 2007.- El Delegado, PA (Decreto 21/1985), el Secretario General, Antonio F. López López.

PUBLICACIONES

Título: Antología del Feminismo

Autora: Amalia Martín Gamero



Realización: Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer

Edita: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2002

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 8,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: Liderazgo Político de Mujeres

Desde la Transición hacia la Democracia Paritaria

Autora: María F. Sánchez Hernández



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2003

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 11,69 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63