

ANEXO II

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
CAPÍTULO I.	OBJETO DEL PLAN GENERAL
CAPÍTULO II.	CONTENIDO DEL PLAN GENERAL
TÍTULO II.	NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
TÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
CAPÍTULO III.	EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR
CAPÍTULO IV.	PARCELACIÓN URBANÍSTICA
TÍTULO IV.	NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN
CAPÍTULO II.	LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS
CAPÍTULO III.	LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS
CAPÍTULO IV.	LA EXPROPIACIÓN
CAPÍTULO V.	LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES
CAPÍTULO VI.	LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN
TÍTULO V.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA
TÍTULO VI.	CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS
CAPÍTULO II.	CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS
CAPÍTULO III.	USO RESIDENCIAL
CAPÍTULO IV.	USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
CAPÍTULO V.	USO DOTACIONAL
CAPÍTULO VI.	SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES
TÍTULO VII.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I.	APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE LA PARCELA
CAPÍTULO III.	CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO IV.	CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS
CAPÍTULO V.	CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS
TÍTULO VIII.	NORMAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA
CAPÍTULO III.	NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN
TÍTULO IX.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
CAPÍTULO I.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
CAPÍTULO II.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO
CAPÍTULO III.	NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES
CAPÍTULO IV.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
TÍTULO X.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO
TÍTULO XI.	LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES PRELIMINARES
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «CASCO HISTÓRICO» (ZO-1)
CAPÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «EXTENSIONES RESIDENCIALES» (ZO-2)
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ACTIVIDADES INDUSTRIALES» (ZO-3)
TÍTULO XII.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
CAPÍTULO I.	EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES
TÍTULO XIII.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO I.	ASPECTOS GENERALES
CAPÍTULO II.	DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO IV.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
CAPÍTULO V.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO VI.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL DISPOSICIONES FINALES
I.	DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA
II.	DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS
ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes Planos de Ordenación Estructural: 0.03 Ordenación del Suelo No Urbanizable y 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 10.1.1; 10.1.2; 10.1.3; 10.1.4; 12.1.1; 12.1.2; 12.1.3; 12.2.1; 12.2.3; 13.1.2 y 13.1.3.

b. Las que identifican los terrenos calificados de sistemas generales de espacios libres, viarios y equipamientos, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales se encuentra en el Plano de Ordenación 0.02 denominado El Modelo de Ordenación. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.6.3 y 6.6.4 de las presentes Normas. Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

c. La Red de tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que quedan reflejados en los planos de ordenación general.

d. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural 0.04 Suelo Urbano y Urbanizable y en los artículos 6.1.2 y en las fichas anexas sobre sectores del suelo urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos. Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en los artículos 6.1.2; 6.1.3; 6.1.4 y 6.1.5.

e. Las referidas a la delimitación de los sectores, las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural 0.04 Áreas de Reparto. Y la descripción de la pertenencia de los sectores y sistemas generales a cada área de reparto se encuentra en el Título XII artículo 12.1.3 y 12.1.4, así como la determinación de sus aprovechamientos medios.

f. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

g. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. El Plan establece en el Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de ordenación estructural 0.03, denominado Término Municipal. Ordenación del Suelo No Urbanizable, se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable y en la fichas del Catálogo.

h. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en los artículos 3.4.4, 3.4.5. y 3.4.6.

i. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

j. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 2.2.4. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado que requieren Plan Parcial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en las Normas Urbanísticas particulares y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidas en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1.º Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas anexas de las Normas Particulares del presente Plan.

2.º Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3.º Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4.º Los elementos más significativos del paisaje (agrupaciones de árboles, elementos hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas.

5.º El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

6.º Las reservas exigidas para el Plan de desarrollo se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

7.º Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

8.º En los sectores de suelo urbanizable con usos globales mixtos o tengan delimitadas por este Plan dos zonas en su ámbito con usos globales diferenciados, los espacios dotacionales correspondientes a los sistemas locales se calcularán para la totalidad del sector conforme a aquel uso global asignado que de acuerdo con el artículo 17.1 de la LOUA mayores reservas genere.

9.º Se cumplimentará en la distribución de usos entre las diversas manzanas y en la fijación de la línea de edificación los criterios establecidos en el Título IX de estas Normas sobre prevención del ruido.

10.º Los planeamientos de desarrollo de los nuevos sectores de crecimiento propuestos por el plan, que deberán ser sometidos a informe de la Administración Hidráulica Andaluza, deberán garantizar la disponibilidad de recursos hídricos para el incremento en el consumo derivado de los mismos.

11.º El planeamiento de desarrollo de los nuevos ámbitos deberá estimar los caudales y las cargas contaminantes generadas, así como la capacidad de la EDAR para depurar el incremento en el volumen de aguas residuales derivado de su ejecución.

12.º Para el desarrollo de los nuevos crecimientos propuestos por el PGOU la EDAR se debe encontrar ejecutada y en funcionamiento.

Artículo 2.2.7. Los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrá ser:

a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

a.1. Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

a.2. Establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

a.3. Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

a.4. Establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

a.5. Cualesquiera otras finalidades análogas.

b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002.

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

d. Planes Especiales para alterara la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

4. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.6 de las presentes Normas.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología deresidencial en la tipología de unifamiliar en manzana compacta.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (o en su caso, el porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente en el momento de aprobarse el proyecto de parcelación) del aprovechamiento medio del área de reparto.

b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del aprovechamiento medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

A. Coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado.

1.º Coeficientes de uso y tipología:

- RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (U.E/A/P)

Unifamiliar Entre Medianeras. /Plurifamiliar Manzana Compacta: 1

- RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA: 0,8
 - COMERCIAL COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL: 0,9
 - INDUSTRIAL EXCLUSIVO: 0,8
- 2.º Coeficiente de localización.

Se establece el valor de la unidad para todas las áreas de reforma interior y sectores de suelo urbano no consolidado.

3.º Coeficiente de urbanización.

Se establece el valor de la unidad para todas las áreas de reforma interior y sectores de suelo urbano no consolidado.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área de reforma interior se calculará aplicando a las edificabilidades que en cada caso se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las presentes Normas, el coeficiente ponderador correspondiente de uso y tipología. El resultado de sumar los aprovechamientos objetivos así ponderados se multiplicará por el coeficiente de localización y por el coeficiente de urbanización, obteniendo el aprovechamiento objetivo homogeneizado.

B. Coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado.

1.º Los coeficientes de uso y tipología dominante empleados para el cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y sistemas generales adscritos son:

Los coeficientes de homogeneización utilizados son:

1.º Coeficientes de uso y tipología:

- RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE: 1
- RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA: 0,8
- COMERCIAL COMPATIBLE: 0,9
- INDUSTRIAL EXCLUSIVO: 0,8

2.º El coeficiente de zona, en aplicación del artículo 61.3 de la LOUA, es el resultado del producto del coeficiente de urbanización por el coeficiente de localización. Coeficiente de zona = coeficiente de urbanización x coeficiente de localización.

a. Coeficiente de urbanización, que tiene por objeto ponderar las diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos. Los coeficientes a aplicar son: Dadas las condiciones territoriales de Martín de la Jara no se considera necesario establecer una distinción entre las diferentes actuaciones por lo que se establece el valor unitario para todas.

b. Coeficiente de localización tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General. Los coeficientes de localización establecidos para cada sector son: Dadas las condiciones territoriales de Martín de la Jara no se considera necesario establecer una distinción entre las diferentes actuaciones por lo que se establece el valor unitario para todas.

3.º El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el producto resultante de la siguiente fórmula: Aprovechamiento Objetivo = Edificabilidad Total Sector x Coeficiente de Uso Global x Coeficiente de zona.

No obstante, en el caso de los sectores con uso global residencial, el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el sumatorio resultante de aplicar a la distribución de las edificabilidades los diversos coeficientes de ponderación de usos y tipologías y homogeneizado con los coeficientes de Uso Global y Coeficiente de Zona. En concreto:

Aprovechamiento Objetivo = Coeficiente de Uso Global x (Sumatorio de las diferentes edificabilidades homogeneizadas con la aplicación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología) x Coeficiente de Zona.

5. Las disposiciones establecidas en el presente apartado de este artículo tienen el carácter de estructurales.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. El Plan General en áreas de reforma interior en las que establece su ordenación pormenorizada completa, identificando las parcelas o manzanas así calificadas.

c. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

a. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración

Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

c. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en su momento.

d. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 5.2.5. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior remitido a planeamiento de desarrollo podrá incrementarse hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) por el Plan Parcial o Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, debiendo ajustarse los estándares de espacios libres y equipamientos locales al número de viviendas resultante.

3. Los sectores de suelo urbanizable que cuenten con una densidad menor a las 15 viviendas por hectárea quedarán eximidos de la obligación del establecimiento de reserva mínima de edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.A)b de la LOUA, siempre y cuando se produzca la compensación mediante la integración de dicha reserva en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Artículo 6.1.1. Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos, así como la regulación de las condiciones de implantación.

Tienen carácter de ordenación estructural en este Título VI, todas las disposiciones integradas en el presente Capítulo I, así como las disposiciones del resto de Capítulos en el que expresamente se establezca dicho carácter.

2. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se distingue entre:

a. Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada. Cada sector o área de reforma interior o ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, tiene atribuido un uso global, salvo que se dividan en zonas diferentes en las que realiza una asignación diferenciada de usos globales.

b. Uso pormenorizado. Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos en el Título II y en su ficha respectiva.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación a la parcela o manzana y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, en cuyo caso, la asignación pormenorizada principal se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

b. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para cada zona.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

d. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global de Industrial engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Industrial y almacenamiento: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, pero sin venta directa al público o al menos sin constituir ésta su actividad principal. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Industrias manufactureras, que incluye las actividades siguientes.

a.1.1. Industrias agroalimentarias de cualquier tipo, incluidos los mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2. Industrias textiles y del papel, e instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.3. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.4. Instalaciones para el trabajo de metales, incluidos los talleres de carpintería metálica y cerrajería e instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra, así como los de calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.5. Fabricación del vidrio, de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos, así como la fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales y de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.6. Fábricas de piensos compuestos.

a.1.7. Industria de aglomerado de corcho e instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.8. Talleres de géneros de punto y textiles e instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.9. Lavanderías industriales.

a.1.10. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

a.2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

a.2.1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

a.2.2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3. Talleres de reparaciones eléctricas de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

a.2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos. Pueden incluir la venta directa al público. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.5. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3. Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4 y a.2.5 con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a cincuenta (50) m². Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

a.4. Almacenamiento y logística. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

b. Servicios Terciarios. El uso de Servicios Terciarios comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y de relación. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.1. Comercio. La categoría de comercio se corresponde cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b.1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b.2. Oficinas. El uso específico de oficinas se corresponde con las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Comprende también aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación. Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el artículo 6.5.18. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

b.3. Hotelero. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros o norma que lo sustituya.

b.4. Recreativo. Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos).

b.5. Espectáculos públicos. Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

b.6. Garaje-Aparcamiento. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de los usos b.5 y b.6 anterior (Servicio Terciario Recreativo-Espectáculos Públicos) aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público, Equipamientos deportivos o/y Equipamientos recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 78/2002.

c. Uso de estaciones de servicio. Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al Industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a. En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 6.1.6 de las Normas.

b. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

c. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

d. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

e. Fabricación de aglomerados asfálticos.

f. Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes y elaboración de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.

g. Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

h. Explotaciones e instalaciones acuícolas.

i. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

j. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

k. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

l. Instalaciones para el trabajo de metales:

m. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

n. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

o. Fabricación de vidrio.

p. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

q. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.

r. Fábricas de piensos compuestos.

s. Industria de aglomerado de corcho.

t. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

u. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

v. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

w. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

x. Fabricación de fibras minerales artificiales.

y. Instalaciones de fabricación de explosivos.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Industrial, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.).

b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad.

5. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global Industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles.

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por Uso Dotacional Genérico el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
- b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
- c. Uso pormenorizado de Viario.
- d. Uso pormenorizado de Infraestructuras Urbanas.

Artículo 6.5.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Podrá procederse en los términos previstos en este precepto a la sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos por otros usos dotacionales cuya compatibilidad con carácter alternativo expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente. A tal fin, la sustitución de dichos usos deberá ajustarse con carácter general al cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002.

2. En todo caso ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido conforme al régimen de compatibilidad de carácter alternativo regulado en el presente artículo, sin mediar informe de la administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:

a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.

b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.

c. En el caso de atribución de la calificación específica de SIPS, son usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los servicios públicos singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de espacio libre e, incluso, el de infraestructuras básicas.

d. En el caso de atribución específica de la calificación de Servicios Públicos Singulares, se consideran usos compatibles alternativos, cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, así como los espacios libres y las infraestructuras básicas.

4. En ningún caso podrán sustituirse, los usos específicos asignados a las parcelas calificadas de Sistemas Generales sin perjuicio de la admisibilidad de usos compatibles (en régimen de limitados o complementariedad) conforme a los límites establecidos en el artículo anterior.

Artículo 9.2.2. Protección de los cauces públicos.

1. Se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a. A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.

b. A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las limitaciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los secotes que afecten a cauce público.

7. Todo nuevo desarrollo que vaya a ejecutarse en zona de policía de cauces dentro del ámbito del plan, deberá contar con autorización previa del órgano de cuenca con competencias en la materia que podrá dar la autorización basándose en los resultados del Estudio de caracterización hidráulica para la red de arroyos afectados por la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Martín de la Jara y que se incorpora como anexo al presente plan.

Artículo 9.4.3. Los niveles de protección de los elementos catalogados. Disposiciones reguladoras.

1. Los elementos catalogados por el presente Plan General se incluyen en dos niveles de protección denominados Nivel de Protección Parcial y Nivel de Protección Ambiental. El nivel de protección ambiental será de aplicación para los espacios y edificios de interés ambiental.

2. Las condiciones particulares de la edificación de los edificios protegidos se regulan por lo dispuesto en el presente Capítulo. Supletoriamente y para lo no regulado por el mismo se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

3. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.

4. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el planeamiento.

5. Será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía», pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Artículo 9.4.4. Condiciones particulares de parcelación y agrupación en inmuebles protegidos.

1. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo urbano consolidado no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

2. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo no urbanizable con Nivel de Protección Parcial no podrán ser objeto de segregación. Las parcelas con edificaciones catalogadas localizadas en suelo no urbanizable con Nivel de Protección Ambiental podrán ser segregadas siempre que la segregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

4. Las parcelas con edificaciones catalogadas con nivel de Protección Parcial no podrán agregarse. Las parcelas con nivel de Protección Ambiental podrán agregarse, siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo 9.4.8. Alcance de los niveles de protección.

1. Protección Parcial.

a) Se protege la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

b) Cautelas. Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

c) En los inmuebles catalogados se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración, que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren, así como las de reforma menor y parcial, esta última en aquellos elementos edificados que queden fuera de la catalogación, y que serán expresamente identificados en su correspondiente ficha.

d) Se prohíben las ampliaciones –verticales y horizontales– y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio.

e) Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

f) Los rótulos de carácter comercial o similar se adaptarán a la composición y volumetría de la fachada, quedando prohibidos los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización... que discurran o se dispongan en sus fachadas o cubiertas, o alteren la visión de los mismos.

2. Protección Ambiental.

a) Se permiten, de forma general, las obras de conservación y de restauración, que podrá ser total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren, así como las reformas de todo tipo.

b) Se podrá ampliar, y demoler parcialmente el edificio siempre que no se vean afectados aquellos elementos que proporcionan valor al edificio

c) Los usos admisibles serán aquellos compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación.

3. Espacios urbanos de Interés Ambiental.

a) Las intervenciones que se realicen sobre los espacios urbanos de interés ambiental así calificados por el presente plan, deberán mantener la estructura básica y los elementos compositivos singularizados que los conforman.

b) Se deberá garantizar la participación ciudadana en las decisiones relativas al diseño de estos espacios. La remodelación del trazado y mobiliario urbano deberá realizarse en consonancia con el carácter monumental, artístico e histórico de los mismos con el objetivo de conseguir una imagen unitaria expresiva de su origen potenciando el sentido unitario del conjunto espacial y fomentando el carácter estancial, de encuentro y paseo de los mismos.

TÍTULO XIII.	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO I.	ASPECTOS GENERALES
CAPÍTULO II.	DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES
CAPÍTULO IV.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
CAPÍTULO V.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CAPÍTULO VI.	DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable.

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:

1.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

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

c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por decisión directa del Plan General, al no existir sobre el ámbito planificación territorial, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores naturales, ecológicos, o paisajísticos, y para los que se pretende es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, evitando la pérdida de cubierta vegetal natural y de suelo fértil, compatibilizándolo con los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto, así como las vías pecuarias que aún no hayan sido deslindadas en el término municipal de Martín de la Jara.

3.ª Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:

a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.

Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. El presente Plan considera usos característicos del suelo no urbanizable de Martín de la Jara los siguientes:

1.º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:

a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.

b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.

d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente que no requieran edificación, y que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.

h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.

2.º Los actos de implantación de instalaciones o edificaciones no permanentes y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:

a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

c. La reposición de muros previamente existentes.

d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

3.º Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:

a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

d. Edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.

Las actividades y usos que se disponen en este apartado 3.º se acogerán a lo dispuesto en el artículo 42 y 43 de la LOUA, requiriendo para su tramitación y puesta en marcha la declaración de interés público.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1.º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

Artículo 13.2.3. Usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales y que precisan de una declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:

1.º Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas.

2.º Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

3.º Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.

4.º Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

5.º Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.

6.º Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industriales que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.

7.º Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.

8.º Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en suelo no urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.

9.º Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.3.3.

2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 13.2.6 siguiente.

5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden.

6. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarios descritas en el apartado 1.2.º y 1.3.º del artículo 13.2.2 anterior precisan declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General. Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4. y tramitarse de conformidad con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Las otras edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:

a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.

e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones (de más de veinte -20- hectáreas) que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.

3. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

5. El establecimiento de estas actividades y usos necesitará la previa declaración de interés público conforme a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

b. Garantía de vinculación a la explotación.

c. Unidad rústica apta para la edificación: Seis (6) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada, salvo que se encuentre en suelo no urbanizable de especial protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de doce (12) hectáreas.

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre seis (6) y doce (12) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela de más doce (12) a veinte (20) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más hectáreas, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados.

b. Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.

c. Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros.

d. Separación mínima a viario público: Cien (100) metros.

f. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros.

g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la tramitación del correspondiente procedimiento de conformidad con los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 13.3.11. Definición.

1. Se admiten, excepcionalmente, la implantación de actividades terciarias vinculadas a los servicios, al ocio de la población y el alojamiento rural, en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y en el de Especial Protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habiliten, y en ambos casos previa declaración de Interés Público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en suelo no urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.

2. Se incluyen en la presente sección:

a. Las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs.

b. Los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

c. Las estaciones de servicio, conforme al uso definido en el artículo 6.4.1 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable adscrito a alguna categoría de especial protección.

4. Unidad rústica apta para la edificación: seis (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. No obstante para las grandes industrias se precisará una parcela mínima de diez hectáreas.

5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.

b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior,

c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

CAPÍTULO IV

DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 13.4.1. Delimitación y objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de

explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:

a. Los terrenos integrantes del espacio protegido Reserva Natural de la Laguna del Gosque y zona periférica de protección (SNUEP-LE-RNLG).

b. Los bienes del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, así como las zonas de inundabilidad -colindantes a las nuevas clasificaciones de suelo propuestas por el presente plan- de los arroyos Innominado I, Innominado II y de la Fuente. (SNUEP-LE-DPH).

3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DPH).

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales que discurren por el término municipal de Martín de la Jara, así como sus márgenes y riberas, siendo los más significativos el río Blanco, los arroyos Salado y Jara, los arroyos de la Fuente, de las Clavelinas, de la Cañada de Estepilla, del Esparto, de la Portezuela, de la Oliva, Cañada Honda, del Alamillo, de los Pinos y Sin Nombre o Innominado, y los regajos de Montes Colorados y de las Contreras. También integra el Dominio Público Hidráulico el lecho de la Laguna del Gosque, en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.

3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

4. El Dominio Público Hidráulico correspondiente a las Laguna del Gosque, además de integrarse en suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación vinculada al dominio público hidráulico, se adscriben simultáneamente a la subcategoría identificada en el artículo 13.4.2 anterior.

CAPÍTULO V

DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 13.5.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística de la Sierra Jareña (SNUEP-PU-SJ).

1. Constituida fundamentalmente por bosques adherados de encinas y rodales de pinos de repoblación, acompañados por estrato arbustivo, eriales, y pastizales. Se extienden por los extremos del Término Municipal:

a. Al Noroeste, constituyendo un espacio forestal formado fundamentalmente por bosques adherados de encinas y rodales de pinos de repoblación, acompañados por estrato arbustivo, eriales, y pastizales. Monte parcelado con delimitaciones alambradas de vallado. Tiene una cavidad reconocida: La Cueva de Castellar.

b. Al Sur, donde existen cañones y barrancos condicionados por la fuerte pendiente y la red hidrográfica, y sometidas a una gran erosión o erosionabilidad hídrica intensa. Constituye un espacio forestal formado fundamentalmente por rodales de pinos de repoblación, acompañados por zonas arbustivas, eriales, y pastizales.

c. Al Este, en forma de pequeña cuña montañosa procedente de las estribaciones de la Sierra de los Caballos, constituyendo espacio forestal formado fundamentalmente por bosque adherado de encinas y estrato arbustivo.

2. El objetivo del Plan es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, evitando la pérdida de cubierta vegetal natural y de suelo fértil.

3. De forma general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Entorno Laguna del Gosque.

1. Se adscribe a esta subcategoría de Especial Protección por planificación territorial, los terrenos integrantes del espacio identificado como ZH-5 Laguna del Gosque del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla que no se incluyen en el artículo 13.4.2 anterior (relativo a los terrenos de la delimitación de la reserva de la Laguna del Gosque y zona periférica delimitada en la Ley 2/1989).

2. En los terrenos pertenecientes a esta categoría se admitirán los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2, las instalaciones de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna así como las adecuaciones naturalísticas. Se prohíben todos los demás.

Artículo 13.5.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Vías Pecuarias (SNUEP-PU-VP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, reglado por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Martín de La Jara a la entrada en vigor del Plan, se identifican en documento 6 Vías Pecuarias del presente plan general.

El sistema de vías pecuarias propuesto por este Plan General se integra por aquellas vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo asegurando en todo caso la integridad y continuidad del trazado.

La red de vías pecuarias se delimita en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable así como en los planos VP001 y VP002 del Documento 6 Vías Pecuarias.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

3. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

4. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

5. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

6. Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el senderismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995.

7. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a. Los vallados transversales.
- b. La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c. Las actividades extractivas.
- d. Los vertidos de cualquier clase.
- e. El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f. El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- g. La caza en todas sus formas.

h. Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

8. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tengan atribuido el terreno colindante por las que discorra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

DISPOSICIONES FINALES

I. Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las anteriores Normas Subsidiarias de Martín de la Jara, aprobadas definitivamente el 8 de abril de 1988, y sus sucesivas modificaciones puntuales así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.

II. Disposición adicional única.

En todo lo no previsto en las presentes normas urbanísticas, relativas a la regulación de los usos del Suelo No Urbanizable será de aplicación supletoria el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla, en aplicación de lo previsto en el artículo 4 de este Plan Especial.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA	
2. DENOMINACIÓN		ARI 1. SAN FRANCISCO OESTE	
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN	X
		MEJORA	
		REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	1.400,70	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	13.199	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.279,60	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	21	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	27	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
2.187 m ²	1.375 m ²	4.291 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR I ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		COEFICIENTES		
		URBANIZACIÓN		
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE(U.E/A/P)		1		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		0,8		
COMERCIAL COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL		0,9		
				1
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	4.938,40	4.311,65	479,07	147,68

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Se persigue la articulación de este vacío urbano con el sistema dotacional educativo, así como la articulación con el suelo industrial situado al norte del ámbito.
- Inserción de piezas dotacionales de ampliación de equipamiento y nueva ordenación de espacios libres de transición entre los usos residenciales y las actividades industriales situadas al norte de la propuesta así como la carretera de acceso al núcleo de población.
- Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.
- La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada(75%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 14.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de equipamientos y espacios libres como ampliación del Colegio actual para el primer caso y como pieza de articulación urbana para el segundo.
- Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	5.346	m ²	
2. TIPOMORFOLOGÍA			
3. TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA		
	MC	MAB	
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	
		MCR	
		M. CERRADA	
		MA	
		M. EDIF. AISLADA	
		SUP. EDIFICABLE	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL		m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	4.669,01
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA		m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA		m ²
AE/C	SERVICIOS TERCARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	610,59
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL		m ²
4.ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 2 Extensiones Residenciales		
5. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	14		
6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL COMPATIBLE	610,59		
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN			
8. PROGRAMACIÓN	1.º CUATRIENIO		

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. INICIATIVA		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

I.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN	ARI 2. VISOS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	792,79	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.954,28	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.781,71	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	21	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL COMPATIBLE	139,09	m ²
			7. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	14	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
	3.800,21		0		649,51
	m ²		m ²		m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR I ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		COEFICIENTES		
		URBANIZACIÓN		
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE(U/E/A/P)		1		
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		0,8		
COMERCIAL COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL		0,9		
				1
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	2.609,25	2.271,72	252,41	85,12

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

-Se persigue la articulación de este vacío urbano con el medio rústico en el noroeste del núcleo de población, así como la articulación con el tejido urbano actual al sur de la operación.

-Mediante la inserción de piezas dotacionales de espacios libres de transición entre los usos residenciales y el medio rústico se pretende de un lado propiciar una correcta articulación entre estos dos entes, y por otro establecer una nueva fachada urbana desde la Carretera de Osuna.

-Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.

- La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada (55%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 13.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

-Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de espacios libres en continuidad con la malla urbano-viaria actual.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.504,56	m ²
-------------------------------	----------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA

3. TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X			2.642,62
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/C	SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	X			139,09
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL					m ²

4. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 2 Extensiones Residenciales
5. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	7
6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL COMPATIBLE	139,09
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
8. PROGRAMACIÓN	1-º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
		X
3. INICIATIVA		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

--

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN		ARI 3. EL INNOMINADO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	553,48	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.426,29	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.170,52	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	36	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	19	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
1.600,25 m ²	0 m ²	1.079,10 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR I ÁREAS DE REFORMA INTERIOR				
USO Y TIPOLOGÍA					URBANIZACIÓN				
RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE(U.E/A/P)					1				
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA					0,8				
COMERCIAL COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL					0,9				
APROVECHAMIENTO									
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)					
0,3630	2.027,26	1.772,58	196,95	57,73					

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

-Se persigue la permeabilidad de la trama urbana en este vacío urbano central.

-Inserción de piezas dotacionales de espacios libres de transición que articulen y estructuren el ámbito en el sentido de la directriz norte-sur.

-Inserción de actividades complementarias al uso residencial como contrapartida al monocultivo de contenedores edificatorios monofuncionales, permitiendo un nuevo tejido urbano más complejo y funcional.

- La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada (75%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 6.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

-Se considera vinculante la posición de los sistemas dotacionales de espacios libres
- Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2.746,94	m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA					
3. TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				
	MC	MAB	MCR	MA	SUP. EDIFICABLE
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	X	X		1.844,94
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/C	SERVICIOS TERCIARIOS, OFICINAS, COMERCIAL COMPATIBLE	X	X		325,58
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL				m ²
4. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 2 Extensiones Residenciales				
5. Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	5				
6. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL COMPATIBLE	325,58				
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN					
8. PROGRAMACIÓN	1.º CUATRIENIO				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. INICIATIVA		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN		ARI 4. OSUNA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10.495	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.198	m ²
2. USO GLOBAL	Industrial		5. DENSIDAD		viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS		viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
4.341 m ²	0 m ²	0 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR 1 AREAS DE REFORMA INTERIOR		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,8	1		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	3.778,20	3.428,34	380,93	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

-Se persigue la integración en el núcleo urbano de la actividad económica llevada a cabo en esta parcela.

-Se plantea la inserción de espacios libres de transición entre la pieza y los usos residenciales así como entre la pieza y la carretera hacia Osuna.

- La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada (51%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 21.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

-Se considera vinculante la posición del sistema de espacios libres.
 - Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

"El Estudio de detalle que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá identificar los impactos (caso de que existieran) que produce la actividad industrial en funcionamiento así como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes."

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

INDUSTRIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	6.154	m ²
-------------------------------	-------	----------------

2. TIPOMORFOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
3. TIPOLOGÍA		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS					m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA					m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA					m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS COMPATIBLE CON RES.					m ²
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL		X		X	4.198 m ²

4. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 3.1 Industria Singular
5. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	0
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
7. PROGRAMACIÓN	1.º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E. DETALLE	P. URBANIZACION
	X	X
2. INICIATIVA		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORD. DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MARTÍN DE LA JARA
2. DENOMINACIÓN		ARI 6. ALMENDRILLOS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO				

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	18.864	m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.545,6	m ²
2. USO GLOBAL	Industrial		5. DENSIDAD	0	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,4	m ² /m ²	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	0	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. SISTEMA LOCAL

ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	VIARIO
1.887 m ²	0 m ²	4.308 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR I AREAS DE REFORMA INTERIOR		
USO Y TIPOLOGÍA		URBANIZACIÓN		
INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,8	1		
APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3630	6791,04	6.162,20	684,69	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

-Se persigue la permeabilidad de este ámbito del municipio, así como la creación de una nueva trama urbana que permita la mejora de la accesibilidad a los suelos productivos existentes, así como a los nuevos suelos de actividades económicas fruto del desarrollo de los suelos urbanizables anexas a la intervención.

- La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada (60%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 30.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

-El trazado del Viario grafiado.
- Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010.

"El Estudio de detalle que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá identificar los impactos (caso de que existieran) que produce la actividad industrial en funcionamiento así como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes."

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

INDUSTRIAL

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13.245	m ²			
2. TIPOMORFOLOGÍA					
3. TIPOLOGÍA	MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE
	MC	MAB	MCR	MA	
	M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIF. AISLADA	
BV	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL				m ²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				m ²
UF/M	UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS				m ²
UF/P	UNIFAMILIAR PAREADA				m ²
UF/A	UNIFAMILIAR AISLADA				m ²
AE/C	ACT. ECONOMICAS COMPATIBLE CON RES.				m ²
AE/E	ACTIVIDADES INDUSTRIAL	X	X		7.545,6 m ²
4. ORDENANZA DE APLICACIÓN	ZO 3.3 Industria y Almacén en Parcela Pequeña				
5. N° MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	0				
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN					
7. PROGRAMACIÓN	1.º CUATRIENIO				

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	X	X
2. INICIATIVA		

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUNC I. SAN FRANCISCO ESTE
-------------------------------	----------------------------

OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La actuación se plantea en el entorno del Centro de Educación Francisco Reina, al norte del núcleo de población principal. Se trata de una operación de borde y sellado de medianeras existentes, de manera que se cree una nueva fachadización al medio natural rústico sobre el Camino de la Laguna del Gosque. Se permite con esta operación la generación de nuevas piezas dotacionales tanto de equipamientos como de espacios libres que equilibren el déficit de estos usos en este entorno. Se facilitará además la inserción del uso de vivienda protegida actualmente también con niveles municipales deficitarios. La reserva de aparcamientos se resolverá de forma mayoritaria en parcela privada (60%), en el marco de la estrategia de priorización de los modos de movilidad no motorizados que el Nuevo Plan plantea. Número mínimo de plazas de aparcamiento sobre espacio público 44.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANO					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
NO CONSOLIDADO					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	27.877,56	m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.151,02	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		7. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL COMPATIBLE	1.672,65	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,40	m ² /m ²	8. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VPO	3.317,43	m ²
4. DENSIDAD	21	viv./has			
5. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	58	viv.			
IV. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
-					
V. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
1. ÁREA DE REPARTO				AR1	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3630	UA/ m ²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE(U.E/A/P)	1		
		RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	0,8		
		COMERCIAL COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL	0,9		
	LOCALIZACIÓN		1		
	URBANIZACIÓN		1		
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
10.320,27	9.106,61	1.011,85	201,82		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
5.978	1.437	1.206	4.570,56
II. DETERMINACIONES VINCULANTES			
El Estudio de Detalle concretará la definición de las alineaciones y rasantes establecidas en la ordenación pormenorizada, aun cuando ello suponga modificar puntualmente el trazado viario. No podrá alterar la localización de la reserva de espacios libres y equipamientos propuesta. El desarrollo del sector no supondrá afección alguna sobre la Vía Pecuaria colindante.			
III. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
4. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	14.686			m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA				
ORDENANZA DE APLICACIÓN	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL				
UNIFAMILIAR ENTREMEDIANERAS	6.160,84	25	ZO-2	
UNIFAMILIAR PAREADA				
COMERCIAL COMPATIBLE	1.672,75	-	ZO-2	
VIVIENDA PROTEGIDA	3.317,43	33	ZO-2	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUS-1 EL MIRADOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO					
SUELO URBANIZABLE					
II. CATEGORÍA DE SUELO					
SECTORIZADO					
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	57.616,73	m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,40	m ² / m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIF.	23.046,69	m ²
3. DENSIDAD	21,5	viv/has	7. EDIF. DESTINADA A VPO	6.856,39	m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	123	viv			
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
1. ÁREA DE REPARTO					AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO					0,3342 UA/m ²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:					
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1	
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8	
		COMERCIAL COMPATIBLE		0,9	
	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EXCLUSIVO		0,8	
		COMERCIAL COMPATIBLE		0,9	
- URBANIZACIÓN					1
- LOCALIZACIÓN					1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)		
21.329,71	17.332,25	1.925,81	2.071,66		
V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES (m ²)		EQUIPAMIENTOS (m ²)		MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
5.343		0		0	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ³) <small>s/art.17 LOUA y RP</small>	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ³) <small>s/art.17 LOUA y RP</small>	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ³) <small>s/art.17 LOUA y RP</small>	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ³) <small>S/ORD. P. P.</small>
---	--	--	--

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Generar una nueva fachada occidental del municipio, resolviendo el problema de traseras al medio natural existente en el ámbito, con la ubicación de este nuevo desarrollo residencial que selle dichas medianeras.
- Propiciar una correcta transición entre el nuevo desarrollo propuesto y el medio natural al oeste y noroeste de la actuación, mediante la reserva y ubicación de un sistema viario y de espacios libres que articule dicho transición entre el medio natural y el urbano. Integrar los caminos rurales adyacentes en la nueva malla urbana propuesta.
- Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño.
- Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias...

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- El establecimiento del Sistema General de espacios libres Parque Urbano Oeste, la reserva y ubicación de los suelos destinados a ello.
- La ubicación y reserva de una pieza destinada al sistema dotacional en la posición grafiada en los planos de ordenación estructural y completa del presente plan general.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles El Viso, Federico García Lorca, Plaza de La Pasionaria, Patinillos y Rehoya como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Con carácter previo al desarrollo del sector deberá procederse a la desafectación del tramo colindante de la Cañada Real de Antequera. Esta vía pecuaria será respetada y mantendrá en toda su dimensión la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

IV. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

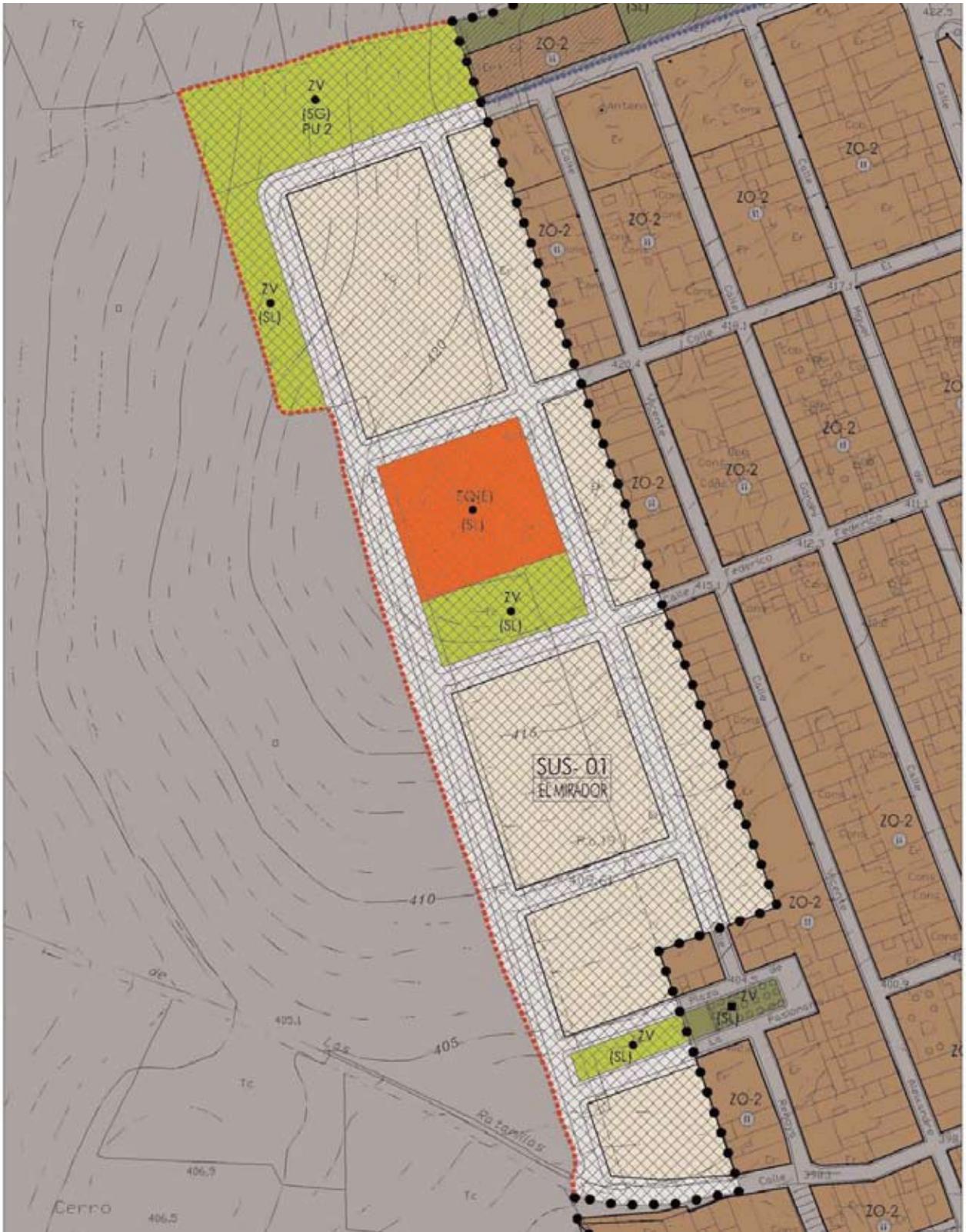
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
2. PROGRAMACIÓN	1º. Cuatrienio

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	3.457 m ²
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	57

OTRAS DETERMINACIONES

I. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUS-2 PEDRERA 1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	72.847,60	m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.
2. USO GLOBAL	Residencial		6. MÁXIMA EDIF.
3. DENSIDAD	21,5	viv/has	7. EDIF. DESTINADA A VPO
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	156	viv	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3342 UA/ m ²	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
		INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,8
		COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
- URBANIZACIÓN		1	
- LOCALIZACIÓN		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
26.968,18	21.913,99	2.434,89	2.619,30
V RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES (m ²)	CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	CESIÓN DE VIARIO (m ²)
0	0	0	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>S/ORD. P. P.</small>
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> • Generar la nueva fachada nororiental del municipio hacia la carretera de Pedrera permitiendo que con la compleción de este vacío se produzca una nueva relación del núcleo con el medio natural así como un nuevo contenedor urbano que actúe como receptor desde la entrada por la carretera A-353, permitiendo la conexión norte-sur entre las carreteras de Pedrera (A-353) y la de Sierra de Yeguas (A-406), mediante la generación de una pieza de espacios libres que articule ambos ámbitos del núcleo de población. Esta pieza debe resolver la articulación entre los usos residenciales del propio sector y los usos industriales del sector colindante al este. • Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño. Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias... 			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ul style="list-style-type: none"> • La ubicación y reserva de una pieza de equipamientos y un sistema lineal de espacios libres de carácter local estructurante que articule el sector en la directriz norte-sur. Esta pieza deberá resolver la articulación entre los usos residenciales propios del sector y los usos industriales del sector colindante. • El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de La Rana y del Primero de Mayo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana. • El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. • El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. • El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7. • La zona inundable del Arroyo Inominado al noroeste del sector será clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. • El acceso al nuevo sector desde la carretera será único. Se definirá en Proyecto específico conforme a la Orden de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso. Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010. • Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia. • Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1. • El Plan Parcial que se redacte para el desarrollo urbanístico del ámbito deberá evaluar los impactos (caso de que existieran) que produce la gasolinera sobre el Sector SUS-02 como estudiar la compatibilidad con las zonas colindantes." 			
IV. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
2. PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio. No obstante, podrá formularse el desarrollo de este ámbito en el primer cuatrienio si por razones justificadas así lo solicita la propiedad.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	4.370,86 m ²
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	72

OTRAS DETERMINACIONES

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	<ul style="list-style-type: none"> 1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. La participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-3	CAMINO DE LAS CLAVELINAS
-------------------------------	--------------	---------------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	24.607,00 m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4 m ² / m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6. MÁXIMA EDIF.	9.842,84 m ²
3. DENSIDAD	21,5	7. EDIF. DESTINADA A VPO	2.928,23 m ²
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	52		
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO			AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3342 UA/ m ²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
		COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,8
		COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
- URBANIZACIÓN			1
- LOCALIZACIÓN			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
9.109,51	7.402,27	822,47	884,77
V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIP. DOC (m ²)	S.I.P.S. (m ³)	MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m ²)
0	0	0	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ³)	MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m ²)
s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			

- Propiciar una correcta transición entre el nuevo desarrollo propuesto y el medio rústico al sur del núcleo de población en el entorno de la Urbanización El Ruedo.
- Permitir la conexión norte-en el entorno, mediante la generación de una pieza de espacios libres que articule este ámbito del núcleo, actuando esta pieza además como pieza de articulación entre los usos industriales planteados al este y los residenciales incluidos en el sector.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La ubicación y reserva de una pieza de equipamientos destinada al sistema dotacional en la posición grafiada en los planos de ordenación completa del presente plan general.
- La ubicación y reserva de una pieza lineal de espacios libres de carácter local estructurante que articule el sector en la directriz norte-sur. Esta pieza deberá resolver la articulación entre los usos residenciales propios del sector y los usos industriales del sector colindante.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de urbanización El Ruedo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

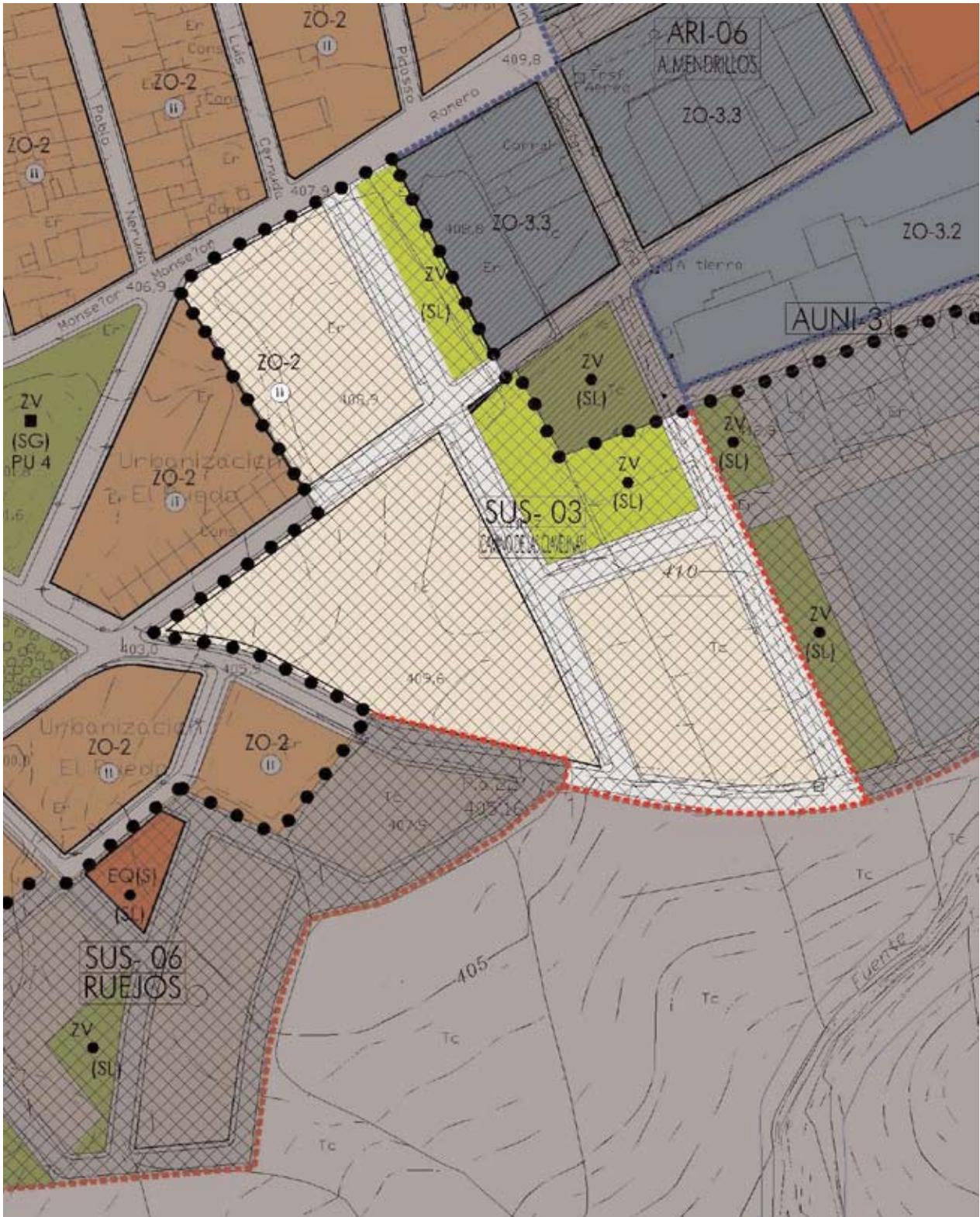
I. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
1.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
2.PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1.MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	1.476,42 m ²
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	24

OTRAS DETERMINACIONES

I. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-4	PEDRERA 2
-------------------------------	-------	-----------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO				
SUELO URBANIZABLE				
II. CATEGORÍA DE SUELO				
SECTORIZADO				
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS				
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	78.133,13	m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.	
2. USO GLOBAL	Industrial		6. MÁXIMA EDIF.	
3. DENSIDAD	6	viv/has	7. EDIF. DESTINADA A VPO	
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	44	viv	0,4 m ² / m ²	
			31.253,25 m ²	
			0 m ²	
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. ÁREA DE REPARTO			AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3342 UA/ m ²	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:				
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE		1
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA		0,8
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE		0,9
		INDUSTRIAL EXCLUSIVO		0,8
		COMERCIAL COMPATIBLE		0,9
- URBANIZACIÓN			1	
- LOCALIZACIÓN			1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO				
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	
27.060,20	23.503,99	2.611,55	944,66	
V. RESERVAS DOTACIONALES.SISTEMAS GENERALES				
ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIP. DOC (m ²)	S.I.P.S. (m ²)	MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m ²)	
11.450	0	2.180	0	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m ²)
<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>s/art.17 LOUA y RP</small>	<small>S/ORD. P. P.</small>
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> • Articular los suelos del actual polígono industrial con los nuevos suelos que propone el sector. Reforzamiento del polígono industrial existente, con la generación de una reserva más de suelo para actividades económicas en posición tangencial a los ya existentes. • Generar la nueva fachada nororiental del municipio hacia la carretera de Pedrera permitiendo que con la compleción de este vacío se produzca una nueva relación del núcleo con el medio natural así como un nuevo contenedor urbano que actúe como receptor desde la entrada por la carretera A-353. • Ubicación de una importante oferta dotacional de equipamientos y espacios libres que actúe como elemento reequilibrador de la focalización actual de dotaciones en el extremo norte y en el centro del núcleo de Martín de la Jara. • La localización de las viviendas será de forma preferente en el extremo Noroccidental del ámbito y se establecerán las correspondientes medidas de integración con los usos industriales colindantes. 			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ul style="list-style-type: none"> • La reserva y ubicación del sistema general de espacios libres como elemento de refuerzo y articulación con el Parque del Cementerio actual y con la pieza del Cementerio. • La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos en el extremo nororiental que actúe como elemento de dotación cruzada. • La implantación de usos y las afecciones que se derivan de la aplicación del Decreto 95/2001, de 3 abril de Policía Mortuoria • El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa. La prolongación de las calles de urbanización El Ruedo como garantía de articulación de tejidos existentes y nuevos, propiciando la continuidad urbana. • El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. • El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7. • Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia. • El acceso al nuevo sector desde la carretera será a través del acceso actual al polígono industrial Las Majadas, y a través del vial de servicio paralelo a la carretera A-353. Se estará en lo dispuesto en el informe del servicio de Carreteras al plan de fecha 27/01/2010. • Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1. 			
IV. CONDICIONES DE PROGRAMAY GESTIÓN			
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación	
3.PROGRAMACIÓN		1º. Cuatrienio	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1.MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	9.375,98 m ²
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	0

OTRAS DETERMINACIONES

I. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUS-5 DE LA FUENTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	31.977,00	m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.
2. USO GLOBAL	Industrial		6. MÁXIMA EDIF.
3. DENSIDAD	-	viv/has	7. EDIF. DESTINADA A VPO
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	-	viv	
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,4	m ² / m ²	

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
1. ÁREA DE REPARTO			AR 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3342 UA/ m ²	
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	
		MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	
		INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE	
			INDUSTRIAL EXCLUSIVO	COMERCIAL COMPATIBLE
	- URBANIZACIÓN		1	
	- LOCALIZACIÓN		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO				
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	
10.616,36	9.619,31	997,05	0,00	

V. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO. SISTEMAS GENERALES			
DE ESP. LIBRES (m ²)	CESIÓN DE EQUIP. Dep (m ²)	S.I.P.S. (m ²)	VIARIO (m ²)
0	9.135	0	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.

II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- La ubicación y reserva de una pieza de espacios libres de carácter local estructurante así como la ampliación del actual campo de deportes, que vengan a crear una gran referente dotacional en este ámbito del núcleo jareño.
- El viario propuesto grafiado en los planos de ordenación completa como prolongación de las calles de acceso a las actuales industrias de forma que se permita una nueva accesibilidad y movilidad en esta zona caracterizada por una impermeabilidad urbana notoria.

III. DETERMINACIONES VINCULANTES

- La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos y espacios libres grafiado en los planos de ordenación del presente plan general.
- El trazado y reserva de viario grafiado en los planos de ordenación del presente plan general.
- El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafiado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en la reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano.
- El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7.
- Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de este sector, se deberá aportar un estudio específico de la repercusión acústica sobre el uso residencial. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas con residencia.
- La zona inundable del Arroyo de la Fuente, al surestedel sector será clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
- Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1.

IV. CONDICIONES DE PROGRAMA Y GESTIÓN

1.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
2.PROGRAMACIÓN	2º. Cuatrienio

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1.MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	3.837,24 m
--------------------------	------------

OTRAS DETERMINACIONES

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN SUS-6 RUEJOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DE SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR	20.005,14	m ²	5. COEFICIENTE DE EDIF.
2. USO GLOBAL	Residencial		0,4
3. DENSIDAD	30	viv/has	6. MÁXIMA EDIF.
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	60	viv	8.002,6
			m ²
			7. EDIF. DESTINADA A VPO
			3.468,89
			m ²
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO			AR 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3342
			UA/ m ²
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO Y TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1
		RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	0,8
	INDUSTRIAL	COMERCIAL COMPATIBLE	0,9
		INDUSTRIAL EXCLUSIVO	0,8
	- URBANIZACIÓN		1
- LOCALIZACIÓN		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
7.188,25	6.017,94	668,66	501,65
VI. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES (m ²)	EQUIP. DOC (m ²)	S.I.P.S. (m ²)	VIARIO (m ²)
0	0	0	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES			
MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m ²)	MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m ²)	MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m ²)	MÍN. CESIÓN DE VIARIO (m ²)
s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	s/art.17 LOUA y RP	S/ORD. P. P.
II. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
<ul style="list-style-type: none"> • Generación de un nuevo borde sur del municipio, que solucione la existencia de traseras edificatorias conformando una nueva fachada sur, que junto con la reserva y ubicación de un sistema viario y de espacios libres de borde, articule dicho transición entre el medio natural y el urbano. • Integrar los caminos rurales adyacentes en la nueva malla urbana propuesta. • Equipar el ámbito con una pieza dotacional que no sólo venga a cualificar a las viviendas y los usos que se planteen en el sector sino que sirva como elemento de dotación cruzada que equilibre el déficit dotacional detectado en el extremo occidental del núcleo de población jareño. • Permitir la multiplicidad de usos que generen una continuidad de actividades y utilización del espacio, mediante la implantación de en su mayoría actividades residenciales, pero también de servicio, comerciales, terciarias... 			
III. DETERMINACIONES VINCULANTES			
<ul style="list-style-type: none"> • El establecimiento del Sistema de espacios libres en el extremo occidental del ámbito. • El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida. • El Plan Parcial podrá matizar el trazado del viario grafado, la morfología del sistema de espacios libres o alterar puntualmente la localización de equipamientos locales siempre que se asegure la funcionalidad y vocación urbana asignada a cada uno de estos elementos, no se produzca merma cuantitativa en las reservas dotacionales y las modificaciones a introducir supongan una mejora sustancial para la ordenación del sector en aspectos relativos a su calidad ambiental y paisajística y a su correcta integración en el entorno urbano. • El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisas para garantizar su correcta integración en la estructura urbana conforme a lo establecido en el artículo 12.1.7. • Las condiciones de implantación de los nuevos sectores habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústicas, límites y cumplimiento de los mismos del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. • Las medidas ambientales correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y adicionalmente las determinaciones establecidas en la declaración previa ambiental, según lo dispuesto en el artículo 9.1.1. 			
IV. CONDICIONES DE PROGRAMA Y GESTIÓN			
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación	
2. PROGRAMACIÓN		1º. Cuatrienio	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	
1. MÍNIMA EDIF. COMERCIAL	1.200,31 m ²
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS VPO	33

OTRAS DETERMINACIONES	
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR	1. Las establecidas con carácter general para el Suelo Urbanizable. 2. Participación en la financiación de los Sistemas Generales conforme al artículo 12.1.7 de las Normas Urbanísticas.



Sevilla, 16 de marzo de 2015.- La Delegada, Dolores Bravo García.