

## Sección 2.ª Disposiciones generales

Artículo 3.60. Medidas de protección: objeto, contenido y ámbito de aplicación.

1. Estas Normas tienen por objeto establecer las determinaciones que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 16/1985, de 25 de junio, del PHE; Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del PHA; Decreto 19/1995, de 7 de febrero; Decreto 168/2003, de 17 de junio, Decreto 4/1993, de 26 de enero; así como, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), permitan el adecuado tratamiento y consideración del Patrimonio Histórico del municipio.

2. Instrumentos de protección.

Se establecen los siguientes Instrumentos de protección:

a) Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de Jaén.

b) Revisión- adaptación del PEPRI del Casco Histórico de Jaén.

c) PEPRI 1996 hasta la aprobación de su revisión-adaptación.

d) Planeamiento especial que proceda en aplicación de la LPHA.

e) Ordenanza municipal de descontaminación visual.

3. Formarán parte de la ordenación estructural aquellos ámbitos en el centro histórico, elementos y espacios urbanos que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural, considerándose el resto de bienes protegidos, por tanto, como pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Estos bienes, declarados como Bienes de Interés Cultural, cuentan con un nivel de protección integral. Se regularán de acuerdo a los artículos 3.67 y 3.69 de las presentes Normas.

Son los siguientes:

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Patrimonio Arqueológico

Id. ficha Denominación:

A-001 Abrigo de La Mella

A-002 Abrigo Peña de la Salada

A-003 Abrigos Peñas Rubias

A-004 Castillo de Fuente Tétar

A-005 Castillo de La Higuera

A-006 Conjunto Rupestre Abrigos de las Peñas de Castro

A-007 Conjunto Rupestre Abrigos de Río Frío

A-008 Conjunto Rupestre Abrigos del Cerro de la Llana

A-009 Conjunto rupestre Abrigos Fuente de la Peña

A-010 Conjunto Rupestre del Canjorro

A-011 Cueva de Los Molinos

A-013 Torre Bermeja

A-014 Torre del Cortijo de Sancho Íñiguez

A-015 Torre del Sordo

A-016 Torre Mocha

A-017 Zona Arqueológica de Marroquíes Bajos

A-018 Zona Arqueológica de Plaza de Armas de Puente Tablas

A-019 Zona Patrimonial de Otiñar

Castillo de Peñaflor (incluido en el ámbito del elemento A-123)

Patrimonio Arquitectónico

Arquitectura religiosa, militar y palaciega

Id. ficha Denominación:

B-01 Antigua iglesia del Convento de San José y Camarín de Jesús

B-02 Antiguo Real Convento de Santo Domingo. Archivo Histórico Provincial de Jaén

B-03 Arco de la antigua Iglesia de San Lorenzo

B-04 Castillo de Santa Catalina

B-13 Iglesia Catedral de la Asunción de la Virgen

B-15 Iglesia de San Andrés

B-24 Muralla urbana

B-26 Palacio de los Cobaleda Nicuesa

B-29 Palacio de los Vilchez

B-30 Palacio de Villardompardo. Baños Árabes

B-32 Palacio del Condestable Iñanzo

## Escudos y emblemas heráldicos

Id. ficha Denominación:

- B-37 C/ Abades, 2. Patio. Escudo
- B-38 C/ Almendros Aguilar, 43. Escudo
- B-39 C/ Arco de los Dolores, 2
- B-40 C/ Arco de los Dolores, 4
- B-41 C/ Bernardo López García, 6. Portal del inmueble. Escudo
- B-42 C/ Bernardo López García, 9. Portal del inmueble. Escudo
- B-43 C/ Campanas de Santiago, 4. Escudo
- B-44 C/ Carrera de Jesús, 9 esquina a C/ Príncipe Alfonso. Escudo
- B-45 C/ Carrera de Jesús, 37. Emblema
- B-46 C/ Carrera de Jesús, 41. Escudo
- B-47 C/ del Rostro, 12. Escudo y emblemas
- B-48 C/ Doctor Civera, 24. Escudo
- B-49 C/ Doctor Civera, 33. Escudo
- B-50 C/ Egido de la Alcantarilla, 15. Escudo
- B-51 C/ El Conde, 3. Escudos
- B-52 C/ Francisco Coello, 12. Escudo
- B-53 C/ Francisco Coello, 14. Escudo
- B-54 C/ Francisco Coello, 19. Interior del inmueble. Escudo
- B-55 C/ García Requena, 11. Escudo
- B-56 C/ García Requena, 13. Escudo
- B-57 C/ Hurtado, 24. Escudo
- B-58 C/ Los Peñas, 4. Escudo
- B-59 C/ Maestra, 17. Escudo
- B-60 C/ Magdalena del Prado, 6. Escudo
- B-61 C/ Martínez Molina, 3. Escudos
- B-62 C/ Martínez Molina, 8. Escudo
- B-63 C/ Mesa, 16. Escudo
- B-64 C/ Mesa, 6. Escudo
- B-65 C/ Montero Moya, 5. Escudo
- B-66 C/ Muñoz Garnica, 10. Escudo
- B-67 C/ Muñoz Garnica, 13. Escudo
- B-68 C/ Muñoz Garnica, 15. Escudo
- B-69 C/ Pío XII. Portal del inmueble. Escudos
- B-70 C/ Rey Alhamar, 12. Portal del inmueble. Escudo
- B-71 C/ San Andrés, 1. Escudo
- B-72 C/ San Bartolomé, 14 A. Escudos
- B-73 Casería del Conde. Escudos
- B-74 Casería Santo Cristo de la Asomada. Escudo
- B-75 Colegio San Vicente de Paul. Escudos
- B-76 Palacio de los Condes de Corbull. Escudos
- B-77 Palacio del Marqués de Acapulco. Escudos
- B-78 Palacio del Marqués de Navasequilla. Escudo
- B-79 Parroquia de San Eufrasio. Portada a Plaza San Félix. Escudo
- B-80 Plaza San Bartolomé, 10. Escudos

## Edificaciones residenciales y equipamientos comunitarios

Id. ficha Denominación:

- B-89 Biblioteca Pública Provincial
- B-322 Museo Provincial de Jaén

## Patrimonio Etnológico

Id. ficha Denominación:

- C-72 Sitio Histórico de Jabalcuz. Balneario y Jardines de Jabalcuz

## Conjunto Histórico de Jaén

Denominación

Conjunto Histórico

Artículo 3.61. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de Jaén.

1. Para garantizar la efectiva conservación, protección y mejora del patrimonio histórico artístico del municipio, se redactara un Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal que deberá aprobarse y entrar en vigor simultáneamente al presente Plan General. Su ámbito de aplicación será la totalidad del término municipal de Jaén.

3. Dicho Catálogo General de Bienes Protegidos, complementario del presente Plan General, será un documento único que reúna todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio y en cuyas fichas se incluyan los valores simultáneos que puedan concurrir en un mismo bien desde un enfoque multidisciplinar.

El Catálogo General deberá revisar y actualizar los contenidos del Catálogo del PEPRI 96, e incluir todos los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los bienes patrimoniales del Término Municipal de Jaén existentes en las bases de datos (SIPHA, RAAC), documentaciones técnicas, inventarios e informes facilitados por la Consejería competente en materia patrimonio histórico.

Artículo 3.62. Revisión-adaptación del PEPRI del Casco Histórico a la nueva delimitación del Conjunto Histórico.

1. Obligatoriedad de la revisión-adaptación del PEPRI 1996.

La delimitación del BIC Conjunto Histórico de Jaén se modifica mediante el Decreto 272/2011, de 2 de agosto, de la Consejería de Cultura, al objeto de ajustarlo con precisión al área urbana en la que concurren los valores históricos, edificatorios, monumentales, artísticos, etnológicos, ambientales y paisajísticos mediante la aplicación de los nuevos criterios de valoración y protección de la ciudad. Como resultado de dicha modificación, los ámbitos del PEPRI 1996 y del BIC Conjunto Histórico no son coincidentes, existiendo zonas afectadas por el BIC que no se encuentran incluidas en el PEPRI.

Dado el tiempo transcurrido desde su aprobación y aplicación y, sobre todo, la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico en el año 2011, se aconseja la revisión-adaptación del PEPRI para ajustar su ámbito al del Conjunto Histórico y actualizar sus contenidos a la dinámica de la ciudad actual y nuevos conceptos y valores de protección.

2. Carácter, objeto y plazos.

a) La revisión y actualización del PEPRI del Centro Histórico se tramitará como documento independiente del planeamiento general.

b) El PEPRI deberá adaptar su ámbito al del Conjunto Histórico inscrito como BIC (Decreto 272/2011) y actualizar sus contenidos sobre ordenación, protección y normas de edificación a la legislación sectorial vigente en materia de patrimonio histórico, a las determinaciones del Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal complementario del presente Plan General así como a las condiciones urbanísticas actuales de la ciudad. El plan especial tendrá el contenido sustantivo establecido en el art. 31 de la LPHA.

c) El Ayuntamiento deberá elaborar obligatoriamente la revisión-adaptación del PEPRI que deberá aprobarse dentro del plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente PGOU.

Artículo 3.63. Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Jaén 1996.

1. El Plan Especial de protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Jaén fue promovido por el Ayuntamiento como desarrollo de las directrices del PGOU de 1996 para el Conjunto Histórico y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 11-04-1996 (BOP núm. 151, 1 de julio 1996).

El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación el perímetro de la delimitación del PEPRI 1996 según figura en acuerdo de aprobación de dicho plan especial. El ámbito abarcado por el mismo es el del Conjunto Histórico Artístico declarado por Decreto 329/1973, de 8 de febrero, según exigía en el planeamiento general, incluyendo además la ladera norte del monte Santa Catalina y el Parque de la Alameda.

2. Actuaciones en el ámbito del PEPRI.

a) Para el ámbito del PEPRI 1996 seguirá siendo de aplicación el Artículo 20.4. de la Ley 19/1985 del Patrimonio Histórico Español, por el cual el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al PEPRI aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

b) Las normas de aplicación para cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del Plan Especial serán las que contenga el documento del PEPRI vigente siempre que no supongan una contradicción

con los contenidos de la normativa sectorial en patrimonio histórico donde el concepto básico a tener en cuenta en el Conjunto Histórico debe ser la excepcionalidad de las sustituciones. Un criterio que se adoptará también en los entornos de Bienes de Interés Cultural, donde también la preexistencia debe ser el punto de partida de cualquier intervención, debiéndose, en general, ser respetadas las condiciones tipológicas, volumétricas, edificatorias y la ocupación en la parcela.

c) Fuera del ámbito del PEPRI y para el resto del Conjunto Histórico (Decreto 272/2011, de 2 de agosto) será necesaria la autorización de cualquier obra o actuación según lo establecido en el Artículo 33.3. de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d) La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el CGPHA. Según se establece en el artículo 37 de la Ley 14/2007, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de la demolición.

Así mismo, las demoliciones exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30 de la Ley 14/2007.

Artículo 3.64. Otros instrumentos de protección. Remisión a planeamiento especial de acuerdo a la LPHA y ordenanzas municipales.

1. Planeamiento especial.

a) El presente Plan General afecta a los ámbitos de la Zona Arqueológica Marroquíes Bajos (BIC, BOJA núm. 227, 25/11/2003), Zona Arqueológica Puente Tablas (BIC, BOJA núm. 64, de 30/03/2007), Sitio Histórico de Jabalcuz (BIC, BOJA núm. 144, de 27/07/2009) y Zona Patrimonial Otiñar (BIC, BOJA núm. 203, de 16/10/2009)

A los efectos de la preservación y adecuada utilización de estos ámbitos patrimoniales los cuales constituyen importantes recursos culturales y turísticos de carácter territorial, el Ayuntamiento deberá obligatoriamente promover la redacción del siguiente planeamiento especial:

a) Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica de Marroquíes Bajos.

b) Plan Especial de Protección de la Zona Arqueológica Cerro de la Plaza de Armas de Puente Tablas

c) Plan Especial de Protección del Sitio Histórico de Jabalcuz.

d) Plan Especial de Protección de la Zona Patrimonial de Otiñar.

b) El contenido sustantivo de dicho planeamiento especial y plazos de aprobación será el señalado en el art. 31 de la LPHA.

c) Instrucciones particulares para Marroquíes Bajos y Otiñar.

Las actuaciones que afecten a estos bienes deberán cumplir las Instrucciones Particulares establecidas para cada uno de ellos.

c.1) Zona Arqueológica Marroquíes Bajos: ORDEN de 22 de octubre de 2003, por la que se resuelve inscribir, con carácter específico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Zona Arqueológica, el Yacimiento denominado Marroquíes Bajos, en Jaén. c.2) Zona Patrimonial Otiñar: Decreto 354/2009, de 13 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Patrimonial, el Bien denominado Otiñar, en el término municipal de Jaén.

Dichas Instrucciones Particulares se adjuntan como Anexo II a las presentes Normas.

d) Ordenanzas municipales.

El Ayuntamiento deberá redactar una ordenanza de descontaminación visual en la que se recojan medidas que eviten la degradación de los valores de los bienes inscritos en el CGPHA y su contemplación. La ordenanza se redactara de acuerdo con el Artículo 19 LPHA y deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.65. Deber de cooperación y colaboración.

Corresponde al ayuntamiento la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico que radican en el término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como dar a conocer el valor cultural de los mismos. Asimismo podrán adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tengan encomendada.

Las personas que observen peligro de destrucción o deterioro en un bien integrante del Patrimonio Histórico deberán, a la mayor brevedad posible, ponerlo en conocimiento de la Administración competente en materia de patrimonio histórico, que llevará a cabo las actuaciones que procedan.

## Sección 3.ª Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz

## Artículo 3.66. Actuaciones en bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor, que afecte a su integridad o su interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz debe procurar por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación (Art. 20.1 de la Ley 14/2007 de PHA).

Sin que pueda suponer un perjuicio de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos, en las Zonas Arqueológicas y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos.

De igual forma, las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. A estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación (art. 14.1 de la Ley 14/2007, de PHA).

En el supuesto de bienes y actividades inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberán, asimismo, permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía, su estudio por las personas investigadoras acreditadas por la misma, así como facilitar la información que pidan las Administraciones Públicas competentes sobre el estado de los bienes y su utilización (art. 14.2 de la Ley 14/2007, de PHA).

Cuando se trate de Bienes de Interés Cultural, además se permitirá la visita pública gratuita, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados, constanding esta información de manera accesible y pública a los ciudadanos en lugar adecuado del Bien de Interés Cultural. El cumplimiento de esta obligación podrá ser dispensado total o parcialmente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico cuando medie causa justificada. En el caso de bienes muebles se podrá, igualmente, acordar como obligación sustitutoria el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición durante un período máximo de cinco meses cada dos años o, preferentemente, su préstamo temporal para exposiciones organizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico (art. 14.3 de la Ley 14/2007, de PHA).

## Artículo 3.67. Bienes de Interés Cultural.

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos. Las instrucciones particulares podrán especificar actuaciones que, por su escasa trascendencia a efectos de la protección del bien, podrán realizarse sin necesidad de autorización previa.

2. La concesión de autorización por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico será requisito previo indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal que corresponda.

3. El entorno de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados. Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las mencionadas alteraciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, para aquellos inmuebles que tienen la condición de BIC, a los que no se les ha establecido individualmente un entorno, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circundan hasta 50 metros en suelo urbano y 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

El entorno de protección estará constituido por los espacios y parcelas que los circunden hasta la distancia señalada. Esta afección se aplicará siempre a la parcela catastral completa, aunque parte de ella se encuentre a una distancia mayor.

4. En los yacimientos arqueológicos no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.

Solo se permitirán las actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5. En la Zona Arqueológica Marroquíes Bajos y Zona Patrimonial Otiñar serán de aplicación las Instrucciones Particulares contenidas en los expedientes de su inscripción como Bienes de Interés Cultural (Anexo II de las presentes Normas).

#### Artículo 3.68. Bienes de Catalogación General.

Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

#### Artículo 3.69. Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico de Jaén.

##### 1. Definición.

Mediante Decreto 329/1973, de 8 de febrero (Boletín Oficial del Estado número 50, de 27 de febrero), quedó declarada conjunto histórico-artístico determinadas zonas de la ciudad de Jaén. El referido conjunto histórico-artístico pasó a inscribirse en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural en virtud de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, manteniendo la delimitación establecida en su Decreto declarativo. Posteriormente, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico consideró procedente la modificación de la delimitación del sector de esta ciudad afectado por la declaración como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, con objeto de ajustarlo con precisión al área urbana en la que concurren los valores históricos, edificatorios, monumentales, artísticos, etnológicos, ambientales y paisajísticos mediante la aplicación de los nuevos criterios de valoración y protección de las ciudades que cuentan con un destacado interés histórico y precisando mediante un estudio de los bordes la nueva área declarada como Bien de Interés Cultural.

La modificación de la delimitación del BIC Conjunto Histórico de Jaén se realiza mediante Decreto 272/2011, de 2 de agosto (BOJA núm. 157, de 11 de agosto) de la Consejería de Cultura.

##### Ámbito.

a) El ámbito que abarca el BIC Conjunto histórico-artístico de la ciudad de Jaén es el siguiente según la delimitación literal que se cita en el Anexo del Decreto 272/2011 de inscripción en el CGPHA de la modificación de la delimitación del BIC:

«La zona afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, del sector delimitado de la ciudad de Jaén, comprende las parcelas, inmuebles, elementos y espacios públicos y privados, contenidos en el interior de los dos polígonos cuyos límites han sido trazados sobre la cartografía catastral vectorial de la Sede Electrónica del Catastro del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de junio de 2011. Ambos límites están marcados por dos líneas virtuales que se apoyan sobre referencias físicas permanentes y visibles. Su descripción literal es la siguiente:

El punto "A", origen de la delimitación del polígono mayor, se sitúa en el eje central de la carretera de Córdoba, en las coordenadas UTM 429.651, 4.181.217, punto de corte entre el citado eje y la prolongación del límite oeste de la parcela 04 de la manzana 97113. Siguiendo el sentido dextrógiro, la línea continua hacia el este por el eje de la citada vía hasta su encuentro con el eje calle Millán de Priego, por el que sigue hasta su final. Desde aquí cruza por el noreste de la plaza de los Jardinillos para enlazar con el eje de la calle Madre Soledad Torres Acosta, que sigue hasta cruzar la unión de la calle Roldán y Marín con el paseo de la Estación (la primera contenida en la delimitación y la segunda externa a la misma) hasta el eje de la calle Correa Weglison, por el que continúa con sentido este hasta alcanzar el eje de la calle Virgen de la Capilla, eje que toma con sentido norte hasta el encuentro con el eje de la avenida de Granada, por el que continúa girando al este, hasta el corte con el eje de la calle Sixto Cámara, por el que continúa, con sentido sureste hasta la prolongación del límite noroeste de la parcela 01 de la manzana 10055 (plaza del Obispo García de Castro, excluida de la declaración). Desde este punto sigue por los límites suroeste y sureste de la parcela antes citada hasta el encuentro de la prolongación

de este último límite con el eje del paseo de la Feria por el que continúa con sentido sureste hasta el encuentro con el eje de la calle Alameda por donde sigue hasta girar en torno al Auditorio (el cual queda contenido en la delimitación) hasta el encuentro con la prolongación del límite sur de la parcela 30 de la manzana 14032, desde donde continúa por las traseras de las parcelas 15 de la manzana antes citada y 14, 16 a 44 de la manzana 11036. Sigue la delimitación rodeando esta última parcela citada para desde su vértice suroeste alcanzar el vértice sureste de la parcela 45 de la misma manzana, continuando por las traseras de las parcelas 45, antes citada, 54, 55, 56, 57 y 59, todas de la manzana 11036. Desde el vértice noreste de la parcela 59 antes citada se gira al oeste bordeándola hasta alcanzar el vértice noroeste de la parcela 58 de la misma manzana, desde donde toma en prolongación el eje de la calle Agustina de Aragón, por el cual quiebra con sentido sur. Desde el punto de cruce de este eje con la prolongación del límite sur de la manzana 10042 gira al oeste por el límite antes citado, y sigue por él en prolongación hasta el eje de la calle Adarves Bajos que sigue con sentido suroeste hasta tomar el eje de la calle de la Fuente de Don Diego, por el que continúa, hasta tomar el eje de la calle Ejido de la Alcantarilla con sentido sur para cruzar en prolongación la calle Senda de los Huertos hasta tomar el eje de la calle Camino Fuente de la Peña, por el que continúa, con sentido suroeste, hasta girar con sentido noroeste por el eje de la calle Eras de Santa Ana, que sigue hasta continuar por el eje de la calle Juan de Montilla hasta la prolongación del límite noroeste de la manzana 00986, prolongación que toma hasta alcanzar el vértice norte de la manzana antes citada y desde donde cruza la calle Almodóvar hasta el vértice este de la parcela 01 de la manzana 99984 para continuar por el límite este de la citada manzana, hasta alcanzar el vértice norte de la parcela 14 de la misma manzana desde donde cruza la calle Tiro Nacional hasta el vértice este de la parcela 01 de la manzana 98008, continuando por la fachada a la calle Subida al Tambor de las parcelas 01, antes citada, 52, 51 y 50 de la misma manzana, para desde el vértice norte de esta última alcanzar el vértice este de la parcela 48 de la misma manzana y desde aquí tomar el vértice oeste de la parcela 01 de la manzana 99005 para continuar por las traseras de las parcelas de la manzana 99005. Una vez alcanzado el vértice este de la parcela 12 de la manzana antes citada, pasa al vértice sur de la parcela 04 de la manzana 99009 para continuar bordeando la parcela 01 de la manzana 98017 (estas tres últimas manzanas contenidas en su totalidad), hasta su vértice norte, desde donde cruza la carretera de circunvalación hasta el punto «B» de coordenadas UTM 429.838, 4.180.187. Desde aquí sigue la delimitación por el límite suroeste de las parcelas de rústica 23, 177, 40 y 39, esta última bordeada hasta alcanzar su vértice norte para continuar por el límite oeste de la parcela 189 hasta alcanzar su vértice noroeste, desde donde cruza el camino correspondiente a la parcela catastral de rústica 9012, hasta el vértice suroeste de la parcela 24 del polígono 33 recorriendo su límite noroeste con sentido este y enlazando a continuación con el límite norte de la parcela 28 hasta el límite oeste de la parcela número 182, que sigue hasta alcanzar la prolongación del límite sur de la parcela 10 de la manzana 94102 siguiendo por la trasera de la misma y de las siguientes 93105 y 93103 (todas incluidas dentro de la delimitación), hasta girar de nuevo hacia el este por el eje la calle Antonio Díaz, que sigue hasta su final. Continúa la línea hacia el norte, cruzando la carretera de circunvalación, y siguiendo por el eje de la vía sin nombre situada al oeste de las manzanas 96111 y 96112 (que quedan incluidas) y al este de la urbanización Castillo de Jaén (excluida en su totalidad), enlazando con el eje de la calle Puerta de Martos, que toma con sentido este hasta la prolongación del límite oeste de la parcela 04 de la manzana 97113, por el que sigue hasta alcanzar el punto «A», origen de la delimitación. Queda igualmente contenida dentro de la delimitación, como segundo elemento poligonal aislado, la totalidad de la parcela 03 de la manzana 12101, perteneciente al cementerio de San Eufrasio.»

b) El Plan General incluye en sus Planos de Ordenación Estructural el perímetro de la delimitación del Conjunto Histórico-artístico según figura en el Anexo anteriormente citado. La delimitación literal del Decreto 272/2011 prevalecerá sobre la gráfica.

## 2. Normas de aplicación.

a) En tanto no se apruebe la revisión- adaptación del PEPRI 1996, para las áreas del Conjunto contenidas en el ámbito de dicho Plan Especial, seguirá vigente la normativa del Plan Especial y el procedimiento de autorización actual.

b) Para la ampliación del Conjunto Histórico del Decreto 272/2011, no contenida en el PEPRI 1996, serán de aplicación las siguientes:

b.1) Cualquier actuación que haya de realizarse en el ámbito del BIC, inscrito como modificación del Conjunto Histórico, no podrá llevarse a cabo sin la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Recordemos que se interviene sobre un tejido histórico consolidado en su mayor parte y declarado Bien de interés Cultural no sólo por valores individuales recogidos en fichas de catálogo, sino por valores que trascienden a dichos bienes, valores ambientales que caracterizan al Conjunto y su relación con el territorio. También con valores que son menos visibles: modo de ocupación de parcela por parte de la edificación y no sólo grado de ocupación de la misma, la parcela histórica como valor del Conjunto, valores tipológicos, morfología urbana, densidad de la edificación, usos tradicionales. La protección del patrimonio en

un Conjunto Histórico no se ciñe sólo a las fichas de patrimonio catalogado, todo el Conjunto debe tener niveles de protección.

b.2) La regulación de la situación de ruina, demolición y deber de conservación de las edificaciones en el Conjunto Histórico parte de la legislación en materia de patrimonio histórico (artículos 23, 24, 25 y 42 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, artículos 37 a 39 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de PHA y artículos 53 y 54 del Decreto 19/95 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

b.3) En el ámbito del BIC, inscrito como modificación del Conjunto Histórico, las sustituciones se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

b.4) Referente a las demoliciones, el artículo 37 especifica que «La entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley y que las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

Las demoliciones totales o parciales de inmuebles deberán tener informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico debiendo estar acompañadas obligatoriamente de una propuesta de sustitución en el caso de que dichas demoliciones tengan por objeto una sustitución de los mismos.

b.5) En base a la conservación y protección de los valores del Conjunto Histórico, no se permitirán en ningún caso agregaciones o segregaciones de parcelas.

b.6) Se deberán preservar las características de las edificaciones y su entorno, donde se interviene con obras de nueva planta en el ámbito del Conjunto Histórico.

b.7) Cualquier intervención en el ámbito del BIC, inscrito como modificación del Conjunto Histórico, deberá aportar planimetría completa del estado actual de la edificación en el caso de demoliciones parciales o totales, incluso reportaje fotográfico del exterior e interior de la edificación, incluidos espacios libres interiores, así como de las edificaciones colindantes.

Cualquier proyecto de demolición que implique sustitución y los de obra nueva aportarán, además del plano de alzado de la propuesta, el documento completo para obtener licencia y, como mínimo, el proyecto básico. Se aportará un reportaje fotográfico del entorno de la intervención en el caso de que no exista proyecto de demolición que contemple dicha información.

b.8) Usos y edificabilidades.

El uso pormenorizado cuando éste sea residencial será respetado.

El cambio de uso de unifamiliar a plurifamiliar, será excepcional y el número de viviendas será limitado y justificado.

No podrá aumentarse la superficie edificable de la edificación preexistente.

Cualquier cambio a este respecto se tramitará como modificación de planeamiento

### Artículo 3.70. Relación de bienes inscritos en el CGPHA.

#### a) Bienes inmuebles

BIEN CATALOGADO TIPO DE PATRIMONIO: INMUEBLE	OTRAS DENOMINACIONES	COORD/UTM DELIMIT.	TIPOLOGÍA	RP	FECHA DISPOSICIÓN	PUBLICADO BO
Abrigo Cerro Veleta (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13-10-2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Abrigo Cerro del Frontón (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	25/06/1985	BOJA núm. 203 de 16-10-2009. Pág. 51
Abrigo La Mella			Monumento	BIC	25-06-1985	BOE 11/12/1985
Abrigo Peña de la Salada			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985
Abrigo de Peñas Rubias			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985
Abrigo de la Cantera (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16-10-2009 Pág. 51
Abrigo de Almendro (incluido en Conjunto Rupestre Abrigos de Río Frio)			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985
Abrigos Cerro de La Llana			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985
Abrigos Fuente de la Peña			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985

BIEN CATALOGADO TIPO DE PATRIMONIO: INMUEBLE	OTRAS DENOMINACIONES	COORD/UTM DELIMIT.	TIPOLOGÍA	RP	FECHA DISPOSICIÓN	PUBLICADO BO
Abrigos Peñas de Castro			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 11/12/1985
Alameda de Capuchinos	Alameda de Calvo Sotelo, La Alameda, Parque de la Alameda			CG	26/11/2007	BOJA núm. 248 de 19/12/2007 Pág. 6
Alcazaba (incluida en Castillo de Santa Catalina)			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE 29/06/1985
Antigua Iglesia del Convento de San José y Camarín de Jesús	Antigua Iglesia del Convento de San José de Padres Carmelitas Descalzos; Antiguo Cuartel de la Guardia Civil; Camarín de Jesús		Monumento	BIC	13/05/2003	BOJA núm. 108 de 09/06/2003 Pág. 12.357
Archivo Histórico Provincial de Jaén	Antiguo Colegio de Santo Domingo, Antiguo Real Convento de Santo Domingo-Universidad de Santa Catalina Mártir, Antiguo Real Convento y Universidad de Santa Catalina Mártir de Padres Dominicos		Otros	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Arco de la antigua Iglesia de San Lorenzo	Arco de San Lorenzo, Capilla "Arquito de San Lorenzo"		Monumento	BIC	11/10/1877	Gaceta de 20/10/1877
Barranco de Estoril (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Barranco de la Tinaja (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Biblioteca Pública Provincial de Jaén			Otros	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Castillo Fuente Tetar			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE de 29/06/1985
Castillo de la Higuera			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Castillo de Otiñar (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Castillo de Peñaflor (incluido en el Yacimiento A-123)			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Castillo de Santa Catalina			Monumento	BIC	03/06/1931	Gaceta de 04/06/1931
Centro Histórico de Jaén	Conjunto Histórico de Jaén	BOJA Núm. 157	Conjunto Histórico	BIC	02/08/2011	BOJA núm. 157 de 11/08/2011
Conjunto de Cuevas de El Canjorro			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Conjunto de abrigos de Río Frío			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Cueva Secreta (incluido en Conjunto Rupestre Abrigos de las Peñas de Castro)			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE de 11/12/1985
Cueva de los Herreros (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51

BIEN CATALOGADO TIPO DE PATRIMONIO: INMUEBLE	OTRAS DENOMINACIONES	COORD/UTM DELIMIT.	TIPOLOGÍA	RP	FECHA DISPOSICIÓN	PUBLICADO BO
Cueva de los Molinos			Monumento	BIC	25/06/1985	BOE núm. 296 de 11/12/1985
Cueva de los Soles (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)			Monumento	BIC	25/06/1985	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Cuevas de la Higuera (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Cuevas del Plato (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Ermita y Vía Crucis del Calvario			Sin Tipificar	CG	07/03/1997	BOJA núm. 57 de 21/05/1998
Estación de autobuses y Hotel Rey Fernando	Edificio del Movimiento Moderno	BOJA núm. 51	Sin Tipificar	CG	21/02/2006	BOJA núm. 51 de 16/03/2006 Pág. 53
Iglesia Catedral de la Asunción de la Virgen			Monumento	BIC	03-06-1931	Gaceta 04/06/1931
Iglesia de San Andrés	Santa Capilla de San Andrés, Santa Capilla y Noble Cofradía de la Limpia Concepción de Nuestra Señora		Monumento	BIC	03-06-1931	Gaceta 04/06/1931
Jardines de Jabalcuz y Antigua Casería Jerez			Sitio Histórico	BIC	14/07/2009	BOJA núm. 144 de 27/07/2009 Pág. 74
Marroquíes Bajos		BOJA núm. 227	Zona Arqueologica	BIC	22/10/2003	BOJA núm. 227 de 25/11/2003 Pág. 24.803
Muralla urbana	Recinto amurallado o Murallas		Monumento	BIC	26/06/1985	BOE de 29/06/1985
Museo de Jaén	Portada de Antiguo Pósito, Portada de la antigua Iglesia de San Miguel		Monumento	BIC	01/03/1962	BOE núm. 59 de 09/03/1962 Pág. 3.311
Otiñar		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Palacio de Villadomparado: Baños árabes	Baños árabes, Museo de Arte Naíf, Museo de Artes y Costumbres Populares		Monumento	BIC	03/06/1931	Gaceta 04/06/1931
Palacio de los Cobaleda Nicuesa	Casa del Deán, Palacio de Don Cristóbal de Cobaleda Nicuesa		Monumento	BIC	25/11/1975	BOE de 19/12/1975
Palacio de los Vilches	Casa Palacio de Don Cristóbal de Vilches	BOJA núm. 22	Monumento	BIC	12/01/2010	BOJA núm. 22 de 03/02/2010 Pág. 52
Palacio del Condestable Iranzo	Antiguo Casino Primitivo, Casa Palacio del Condestable Don Miguel Lucas de Iranzo, Teatro Darymelia	BOJA núm. 229	Monumento	BIC	02/11/2011	BOJA núm. 229 de 22/11/2011 Pág. 39
Portada de la antigua Iglesia de San Miguel, en el Museo de Jaén			Monumento	BIC	01/03/1962	BOE núm. 59 de 09/03/1962 Pág. 3.311
Portada del antiguo Pósito, en el Museo de Jaén			Monumento	BIC	01-03-1962	BOE núm. 59 de 09/03/1962 Pág. 3.311

BIEN CATALOGADO TIPO DE PATRIMONIO: INMUEBLE	OTRAS DENOMINACIONES	COORD/UTM DELIMIT.	TIPOLOGÍA	RP	FECHA DISPOSICIÓN	PUBLICADO BO
Poyo de la Mina (incluido en Zona Patrimonial de Otiñar)		BOJA núm. 203	Zona Patrimonial	BIC	13/10/2009	BOJA núm. 203 de 16/10/2009 Pág. 51
Poyo de los Machos (incluido en Conjunto Rupestre Abrigos de Río Frio)			Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 11/12/1985
Puente Tablas	Cerro de la Plaza de Armas		Zona Arqueologica	BIC	06/03/2007	BOJA núm. 64 de 30/03/2007 Pág. 67
Torre Bermeja			Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 29/06/1985
Torre del Cortijo de Sáncho Íñiguez			Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 11/12/1985
Torre Mocha			Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 11/12/1985
Torre de Peña de Castro	Torre Bermeja		Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 11/12/1985
Torre del Sordo			Monumento	BIC	26-06-1985	BOE de 11/12/1985
Viviendas Protegidas	Edificio del Movimiento Moderno	BOJA núm. 51	Sin Tipificar	CG	21-02-2006	BOJA núm. 51 de 16/03/2006 Pág. 53

b) Bienes del Patrimonio Histórico Andaluz en los términos del artículo 2 de la LPHA que se encuentran en posesión de la Administración de la Junta de Andalucía, las entidades locales y las universidades están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

c) Heráldica.

La Heráldica, está declarada Bien de Interés Cultural, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.

BIEN CATALOGADO TIPO DE PATRIMONIO:	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	TIPOLOGÍA	RP	EA	FECHA DISPOSICIÓN	PUBLICADO BO
INMUEBLE		TM de Jaén	Heráldica	BIC		Decreto 571/1963, de 14 /05/1963	

Seccion 4.ª Relación de Bienes Protegidos del término municipal

Artículo. 3.71. Yacimientos arqueológicos.

1. El presente Plan General protege los yacimientos arqueológicos inscritos en el CGPHA y aquellos otros que, no estando inscritos en dicho Catálogo, se encuentran inventariados y/o documentados en la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y que deben ser cautelados en las intervenciones que pudieran afectarlos.

2. Además de su identificación en las correspondientes fichas de Catálogo del PGOU, los yacimientos arqueológicos protegidos están cartografiados e identificados en los planos de ordenación estructural Clasificación del Término Municipal (escala 1/35.000, 1/2.000 y 1/10.000 para los situados fuera del núcleo urbano de Jaén) y planos 2.30. y 2.31. para los situados en el núcleo urbano.

3. La relación de yacimientos protegidos, según figura en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (Documento IV de este Plan) es la siguiente:

Bien de Interés Cultural:

Abrigo de la Mella. Protección Integral.

Abrigos Peña de la Salada. Protección Integral.

Abrigos Peñas Rubias. Protección Integral.

Castillo de Fuente Tetar. Protección Integral.

Castillo de la Higuera. Protección Integral.  
Conjunto rupestre Abrigos de las Peñas de Castro. Protección Integral.  
Conjunto rupestre Abrigos de Río Frío. Protección Integral.  
Conjunto rupestre Abrigos del Cerro de la Llana. Protección Integral.  
Conjunto rupestre Abrigos Fuente de la Peña. Protección Integral.  
Conjunto rupestre del Canjorro. Protección Integral.  
Cueva de los Molinos. Protección Integral.  
Torre Bermeja. Protección Integral.  
Torre de las Peñas de Castro. Protección Integral.  
Torre del Cortijo de Sancho Íñiguez. Protección Integral.  
Torre del Sordo. Protección Integral.  
Torre Mocha. Protección Integral.  
Zona Arqueológica de Marroquíes Bajos. ZAMB. Protección Integral.  
Zona Arqueológica de Plaza de Armas de Puente tablas. Protección Integral.  
Zona Patrimonial de Otiñar. Protección Integral.

Inventariados:

30SVG327868. Protección General.  
Al Este de Marrache. Protección General.  
Al Noreste de Perulera. Protección General.  
Al Sur de Los Barrios. Protección General.  
Al Sur de Regordillo. Protección General.  
Al Sur del Marrache. Protección General.  
Alberca al Norte de Las Fuentezuelas. Protección General.  
Arroyo Particiones. Protección General.  
Arroyo Turbio. Protección General.  
Cabecera Arroyo del Valle. Protección General.  
Camino de Andújar. Protección General.  
Cañada de Las Casas. Protección General.  
Carretera al Villar de Cuevas. Protección General.  
Casa Echevarría. Protección General.  
Caserío de Matamoros. Protección General.  
Cementerio Nuevo. Protección General.  
Cerrillo al Noreste del Cortijo de Sancho Íñiguez. Cadimo. Protección General.  
Cerro al Sur de Casa Echevarría. Protección General.  
Cerro Burullon. Protección General.  
Cerro Cabeza de Melón. Protección General.  
Cerro de la Ermita de la Virgen Blanca. Protección General.  
Cerro de la Horca. Protección General.  
Cerro de Martín Agar. Protección General.  
Cerro de San Cristóbal. Protección General.  
Cerro Molina. Protección General.  
Cerro Orozco. Protección General.  
Cerro Platero. Protección General.  
Cirueña. Protección General.  
Confluencia de Carreteras a Fuerte del Rey. Protección General.  
Cortijo al Sur de Juan de Dios. Protección General.  
Cortijo de Joaquín Díaz. Protección General.  
Cortijo de San Antonio. Protección General.  
Cortijo del Manzano. Protección General.  
El Brujuelo II. Protección General.  
El Brujuelo III. Protección General.  
El Brujuelo IV, Salinas de Peñafior, 51. Protección General.  
El Canjorro I. Protección General.  
El Canjorro II. Protección General.  
El Molinillo. Protección General.  
El Molinillo I. Protección General.  
El Molinillo II. Protección General.

El Molinillo III. Protección General.  
El Regordillo. Protección General.  
El Valle I. Protección General.  
El Valle II. Protección General.  
El Valle III. Protección General.  
El Valle IV. Protección General.  
El Valle V. Protección General.  
Ermita del Calvario. Protección General.  
Espantapalomas. Protección General.  
Espolón frente a Estación Agrícola. Protección General.  
Este Basurero de Renfe. Protección General.  
Este Calle La Luna. Protección General.  
Este camino de Andújar. Protección General.  
Este de la Casa de La Cañada de Valverde. Protección General.  
Este de la Virgen Blanca. Protección General.  
Este de Los Robles. Protección General.  
Este de San Roque. Protección General.  
Este Polígono de los Molinillos. Protección General.  
Finca Cortijo de Velez. Protección General.  
Fuentetetar. Protección General.  
Grañena Alta. Protección General.  
Grañena Baja. Protección General.  
Huerta de los Olivares I. Protección General.  
Huerta de los Olivares II. Protección General.  
Huerto de Berenger. Protección General.  
Kilómetro 0,4 del Camino de Andújar. Protección General.  
La Campronera. Protección General.  
La Ventilla. Protección General.  
Las cumbres. Protección General.  
Las Lagunillas. Protección General.  
Los Prados. Protección General.  
Los Robles. Protección General.  
Managua. Protección General.  
Marrache. Protección General.  
Marroquíes Altos. Protección General.  
Noreste de Peñamefecit. Protección General.  
Noreste de Renfe. Protección General.  
Noreste de San Roque. Protección General.  
Noreste del Molinillo. Protección General.  
Noreste Nuevo Mundo. Protección General.  
Norte Casa de Echevarria. Protección General.  
Norte Cortijo de San Antonio. Protección General.  
Norte del camino de la Zarza. Protección General.  
Norte Ferrocarril Espeluy. Protección General.  
Norte los Robles. Protección General.  
Norte Molinillo. Protección General.  
Norte Nuevo Mundo. Protección General.  
Norte Peñamefecit. Protección General.  
Norte Residencial Goya. Protección General.  
Norte ruinas. Protección General.  
Norte Sierra de Lascillo. Protección General.  
Norte Urbanización Juan León. Protección General.  
Norte Viñas Nuevas. Protección General.  
Oeste Afloramiento Rocoso. Protección General.  
Oeste Arroyo de la Magdalena. Protección General.  
Oeste Basurero de Renfe. Protección General.  
Oeste Cortijo Los Robles. Protección General.  
Oeste de Molina. Protección General.

Oeste de Piedras de Gil. Protección General.  
Oeste del Cementerio Nuevo. Protección General.  
Oeste Fábrica de Pinturas. Protección General.  
Oeste Guardería. Protección General.  
Peñaflor. Protección General.  
Peñón al Oeste de las Fuentezuelas. Protección General.  
Polígono industrial las Lagunillas. Protección General.  
Puente Jontoya. Protección General.  
Recinto en el kilómetro 45 de la Nacional Jaén-Albacete. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 2. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 3. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 4. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 5. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 6. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 7. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 9. Código (IAPH): 230500181. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 9. Código (IAPH): 230500182. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 10. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 12. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 13. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 14. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 15. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 18. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 19. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 20. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 22. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 23. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 24. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 36. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 37-41. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 39. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 40. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 42. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 43. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 47. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 48. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 49. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 50. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 51. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 52. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 53. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 54. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 55. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 56-57. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 58. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 59. Protección General.  
Salinas de Peñaflor, 60. Protección General.  
Santa Isabel. Protección General.  
SUPI-1. Protección General.  
Sur al desagüe en el arroyo de la Magdalena. Protección General.  
Sur Alto Castillo. Protección General.  
Sur de Los robles. Protección General.  
Sur Fábrica de pinturas. Protección General.  
Sur Instituto Auringis. Protección General.  
Sur PRYCA. Protección General.  
Sureste de Managua. Protección General.  
Torre del Álamo. Protección General.  
Urbanización Lascillo. Protección General.

Villa al Noreste de Cerro Pitás. Protección General.  
Villa en el kilómetro 44 de la Carretera Jaén-Albacete. Protección General.  
Villa junto a Fábrica de Cuétara. Protección General.  
Villa junto a Puente Tablas. Protección General.  
Villa Pilar. Protección General.  
Villar de Cuevas. Protección General.  
V-JA-ML-055. Protección General.  
V-JA-ML-057. Protección General.

Artículo 3.72. Edificaciones, construcciones, espacios y elementos de valor patrimonial.

1. El presente Plan General protege los bienes inscritos en el CGPHA y aquellos otros elementos patrimoniales, edificaciones, construcciones, y espacios urbanos que por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, industriales y etnológicos los cuales, no estando inscritos en el CGPHA, merecen ser cautelados en las intervenciones que sobre ellos pudieran realizarse.

Los bienes protegidos se agrupan en cuatro categorías: patrimonio arquitectónico, patrimonio etnológico, patrimonio industrial y espacios públicos y patrimonio urbano.

2. Además de su identificación en las correspondientes fichas de Catálogo del PGOU, los bienes protegidos están cartografiados e identificados en los planos de ordenación estructural Clasificación del Término Municipal (escala 1/35.000, 1/2.000 y 1/10.000 para los situados fuera del núcleo urbano de Jaén) y planos 5.04 a 5.16 (a escala 1/2.000 para los situados en el núcleo urbano)

3. La relación de bienes protegidos, según figura en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (Documento IV de este Plan) es la siguiente:

#### PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Arquitectura religiosa, militar y palaciega:

Antigua iglesia del Convento de San José y Camarín de Jesús. Protección Integral.  
Antiguo Real Convento de Santo Domingo. Archivo Histórico Provincial de Jaén. Protección Integral.  
Arco de la antigua Iglesia de San Lorenzo. Protección Integral.  
Castillo de Santa Catalina. Protección Integral.  
Convento de la Concepción Franciscana. Las Bernardas. Protección Integral.  
Convento de la Concepción. Protección Estructural.  
Convento de los Jesuitas e Iglesia de la Compañía de Jesús. Protección Integral.  
Convento de San Antonio. Protección Integral.  
Convento de San Clemente. Protección Estructural.  
Convento de Santa Clara. Protección Integral.  
Convento de Santa Teresa. Carmelitas. Protección Integral.  
Convento de Santa Úrsula. Protección Integral.  
Iglesia Catedral de la Asunción de la Virgen. Protección Integral.  
Iglesia de la Magdalena. Protección Integral.  
Iglesia de San Andrés. Protección Integral.  
Iglesia de San Bartolomé. Protección Integral.  
Iglesia de San Eufasio. Protección Estructural.  
Iglesia de San Ildefonso. Protección Integral.  
Iglesia de San Juan. Torre del Concejo. Protección Integral.  
Iglesia de San Miguel (restos de la iglesia). Protección Integral.  
Iglesia Parroquial de Cristo Rey. Protección Estructural.  
Iglesia y Convento de la Merced. Protección Integral.  
Iglesia y Hospital de San Juan de Dios. Protección Integral.  
Muralla urbana. Protección Integral.  
Palacio de la Diputación Provincial. Protección Integral.  
Palacio de los Cobaleda Nicuesa. Protección Integral.  
Palacio de los Condes de Corbull. Protección Ambiental.  
Palacio de los Vélez. Protección Integral.  
Palacio de los Vilchez. Protección Integral.  
Palacio de Villardompardo. Baños Árabes. Protección Integral.  
Palacio del Capitán Quesada. Protección Integral.  
Palacio del Condestable Iranzo. Protección Integral.  
Palacio del Marqués de Acapulco. Protección Estructural.

Palacio del Marqués de Navasequilla. Protección Ambiental.  
Palacio Episcopal. Protección Ambiental.  
Seminario Diocesano. Protección Estructural.

Escudos y emblemas heráldicos:

C/ Abades, 2. Patio. Escudo. Protección Integral.  
C/ Almendros Aguilar, 43. Escudo. Protección Integral.  
C/ Arco de los Dolores, 2. Escudo. Protección Integral.  
C/ Arco de los Dolores, 4. Escudo. Protección Integral.  
C/ Bernardo López García, 6. Portal del inmueble. Escudo. Protección Integral.  
C/ Bernardo López García, 9. Portal del inmueble. Escudo. Protección Integral.  
C/ Campanas de Santiago, 4. Escudo. Protección Integral.  
C/ Carrera de Jesús, 9 esquina a C/ Príncipe Alfonso. Escudo. Protección Integral.  
C/ Carrera de Jesús, 37. Emblema. Protección Integral.  
C/ Carrera de Jesús, 41. Escudo. Protección Integral.  
C/ del Rostro, 12. Escudo y emblemas. Protección Integral.  
C/ Doctor Civera, 24. Escudo. Protección Integral.  
C/ Doctor Civera, 33. Escudo. Protección Integral.  
C/ Egido de la Alcantarilla, 15. Escudo. Protección Integral.  
C/ El Conde, 3. Escudos. Protección Integral.  
C/ Francisco Coello, 12. Escudo. Protección Integral.  
C/ Francisco Coello, 14. Escudo. Protección Integral.  
C/ Francisco Coello, 19. Interior del inmueble. Escudo. Protección Integral.  
C/ García Requena, 11. Escudo. Protección Integral.  
C/ García Requena, 13. Escudo. Protección Integral.  
C/ Hurtado, 24. Escudo. Protección Integral.  
C/ Los Peñas, 4. Escudo. Protección Integral.  
C/ Maestra, 17. Escudo. Protección Integral.  
C/ Magdalena del Prado, 6. Escudo. Protección Integral.  
C/ Martínez Molina, 3. Escudos. Protección Integral.  
C/ Martínez Molina, 8. Escudo. Protección Integral.  
C/ Mesa, 16. Escudo. Protección Integral.  
C/ Mesa, 6. Escudo. Protección Integral.  
C/ Montero Moya, 5. Escudo. Protección Integral.  
C/ Muñoz Garnica, 10. Escudo. Protección Integral.  
C/ Muñoz Garnica, 13. Escudo. Protección Integral.  
C/ Muñoz Garnica, 15. Escudo. Protección Integral.  
C/ Pio XII. Portal del inmueble. Escudos. Protección Integral.  
C/ Rey Alhamar, 12. Portal del inmueble. Escudo. Protección Integral.  
C/ San Andrés, 1. Escudo. Protección Integral.  
C/ San Bartolomé, 14 A. Escudos. Protección Integral.  
Casería del Conde. Escudos. Protección Integral.  
Casería Santo Cristo de la Asomada. Escudo. Protección Integral.  
Colegio San Vicente de Paul. Escudo. Protección Integral.  
Palacio de los Condes de Corbull. Escudos. Protección Integral.  
Palacio del Marqués de Acapulco. Escudos. Protección Integral.  
Palacio del Marqués de Navasequilla. Escudo. Protección Integral.  
Parroquia de San Eufrasio. Portada a Plaza San Félix. Escudo. Protección Integral.  
Plaza San Bartolomé, 10. Escudos. Protección Integral.

Edificaciones residenciales y equipamientos comunitarios:

Antigua Escuela de Magisterio. Protección Estructural.  
Antiguas Carnicerías. Baños Árabes del Naranjo. Protección Integral.  
Arco Plaza Cervantes. Protección Integral.  
Avda. del Ejército Español, 4. Protección Ambiental.  
Avda. del Ejército Español, 8. Protección Ambiental.  
Avda. de Ejército Español, 11. Protección Ambiental.  
Ayuntamiento. Protección Estructural.

- Banco de España. Protección Estructural.  
Biblioteca Pública Provincial. Protección Integral.  
C/ Abades, 2. Protección Ambiental.  
C/ Abades, 4. Protección Estructural.  
C/ Álamos, 5. Protección Ambiental.  
C/ Álamos 8-12. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 6. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 8. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 9,11. Protección Estructural.  
C/ Almendros Aguilar, 21. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 27. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 31. Portada. Protección Integral.  
C/ Almendros Aguilar, 45. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 52. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 65. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 67. Protección Ambiental.  
C/ Almendros Aguilar, 68. Protección Ambiental.  
C/ Andrés Segovia. Edificaciones residenciales. Protección Ambiental.  
C/ Arco de los Dolores, 2. Portada. Protección Integral.  
C/ Arco de los Dolores, 4. Portada. Protección Integral.  
C/ Arco Puerta de Granada, 10. Portada. Protección Integral.  
C/ Arquitecto Berges, 5. Protección Ambiental.  
C/ Arquitecto Berges, 16. Palacio de Justicia. Protección Estructural.  
C/ Arquitecto Berges, 38. Protección Ambiental.  
C/ Azulejos, 1. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 4. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 5. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 7. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 8. Protección Estructural.  
C/ Bernabé Soriano, 10. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 11. Protección Estructural.  
C/ Bernabé Soriano, 13. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 14. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 16. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 17. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 18. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 18A. Protección Ambiental.  
C/ Bernabé Soriano, 22. Protección Ambiental.  
C/ Bernardas, Las, 33. Protección Ambiental.  
C/ Bernardo López, 3. Protección Ambiental.  
C/ Bernardo López, 6. Portada. Protección Integral.  
C/ Bernardo López, 7. Protección Ambiental.  
C/ Bernardo López, 9. Protección Ambiental.  
C/ Bernardo López, 10. Protección Ambiental.  
C/ Bernardo López, 11. Portada. Protección Integral.  
C/ Campanas de Santiago, 4. Protección Ambiental.  
C/ Caños, Los, 7. Fachada Planta baja. Protección Integral.  
C/ Capitán Oviedo, 2. Protección Ambiental.  
C/ Capitán Aranda Baja, 16. Protección Ambiental.  
C/ Capitán Aranda Baja, 18. Protección Ambiental.  
C/ Carmelo Torres, 5. Protección Ambiental.  
C/ Carmelo Torres, 13. Protección Ambiental.  
C/ Carrera de Jesús, 1. Protección Ambiental.  
C/ Carrera de Jesús, 11. Portada. Protección Integral.  
C/ Carrera de Jesús, 15-17. Protección Ambiental.  
C/ Carrera de Jesús, 41. Protección Ambiental.  
C/ Cerón, 2. Protección Ambiental.  
C/ Cerón, 4. Protección Ambiental.

- C/ Cerón, 6. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 7. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 8. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 15. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 18. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 20. Protección Ambiental.
- C/ Cerón, 22. Protección Ambiental.
- C/ Colegio, 1. Protección Ambiental.
- C/ Colón, 2. Protección Estructural.
- C/ Colón. 6. Protección Ambiental.
- C/ Compañía, 2. Protección Ambiental.
- C/ Compañía, 10. Protección Ambiental.
- C/ Compañía, 16. Protección Ambiental.
- C/ Doctor Civera, 3. Protección Ambiental.
- C/ Doctor Civera, 15. Protección Ambiental,
- C/ Doctor Civera, 16. Protección Ambiental,
- C/ Doctor Civera, 21. Protección Ambiental.
- C/ Doctor Civera, 24. Portada. Protección Integral.
- C/ Doctor García Anguita, 5. Portada. Protección Integral.
- C/ Doctor Sánchez de la Nieta, 2. Fachada planta baja. Protección Integral.
- C/ El Conde, 3. Portada. Protección Integral.
- C/ Federico Mendizábal, 1. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Coello, 10. Protección Estructural.
- C/ Francisco Coello, 12. Protección Estructural.
- C/ Francisco Coello, 14. Protección Estructural.
- C/ Francisco Coello, 15. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Coello, 17. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Coello, 19. Protección Estructural.
- C/ Francisco Coello, 30. Portada. Protección Integral.
- C/ Francisco Coello, 31. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Coello, 33. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Martín Mora, 1. Protección Estructural.
- C/ Francisco Martín Mora, 4. Protección Ambiental.
- C/ Francisco Martín Mora, 6. Protección Ambiental.
- C/ García Requena, 1. Protección Ambiental.
- C/ García Requena, 11. Portada. Protección Integral.
- C/ García Requena, 13. Protección Estructural.
- C/ Hurtado, 4. Protección Ambiental. C/ Hurtado 5. Portada. Protección Integral.
- C/ Hurtado, 6. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 10. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 12. Portada. Protección Integral.
- C/ Hurtado, 15. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 17. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 21. Portada. Protección Integral.
- C/ Hurtado, 22. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 23. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 24. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 26. Protección Ambiental.
- C/ Hurtado, 31. Protección Ambiental.
- C/ Ignacio Figueroa, 1. Protección Ambiental.
- C/ Ignacio Figueroa, 4. Protección Ambiental.
- C/ Ignacio Figueroa, 6. Protección Ambiental. C/ Jaboneras, 6. Portada. Protección Integral.
- C/ Joaquín Costa, 7. Portada. Protección Integral.
- C/ Joaquín Tenorio, 4. Protección Estructural.
- C/ Jorge Morales, 3. Portada. Protección Integral.
- C/ Jorge Morales, 11. Protección Ambiental.
- C/ Josefa Segovia, 1. Protección Ambiental.
- C/ Josefa Segovia 4. Protección Estructural.

- C/ Josefa Sevillanos, 9. Protección Ambiental.
- C/ Julio Ángel, 2. Protección Ambiental.
- C/ Julio Ángel, 5. Protección Ambiental.
- C/ Julio Ángel, 6. Protección Estructural.
- C/ Julio Ángel, 7. Protección Ambiental.
- C/ Julio Ángel, 10. Protección Ambiental.
- C/ Madre de Dios, 1. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 1Y. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 4. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 9. Protección Estructural.
- C/ Maestra, 10. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 11. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 14. Protección Ambiental.
- C/ Maestra, 20. Protección Ambiental.
- C/ Maestro Bartolomé, 11. Protección Ambiental.
- C/ María de Molina, 1. Protección Estructural.
- C/ Martínez Molina, 8. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 14. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 15. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 19. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 29. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 33. Protección Ambiental.
- C/ Martínez Molina, 60. Protección Ambiental.
- C/ Matabegid, 2. Protección Ambiental.
- C/ Melchor Cobo Medina, 19. Protección Ambiental.
- C/ Merced Baja, 15. Protección Ambiental.
- C/ Merced Baja, 17. Protección Ambiental.
- C/ Mesa, 6. Protección Ambiental.
- C/ Millán de Priego, 36. Protección Ambiental.
- C/ Millán de Priego, 39. Protección Ambiental.
- C/ Montero Moya, 5. Protección Ambiental.
- C/ Montero Moya, 9. Protección Ambiental.
- C/ Moreno Castelló, 5. Portada. Portada Integral.
- C/ Muñoz Garnica, 8. Fachada planta baja. Protección Integral.
- C/ Muñoz Garnica, 10. Protección Ambiental.
- C/ Muñoz Garnica, 11. Protección Ambiental.
- C/ Muñoz Garnica, 13. Protección Ambiental.
- C/ Muñoz Garnica, 15. Protección Estructural.
- C/ Novias, Las, 16. Protección Ambiental.
- C/ Nueva, 14 esq. C/ Roldán y Marín. Protección Ambiental.
- C/ Obispo Aguilar, 3. Protección Ambiental.
- C/ Obispo Arquellada, 1. Protección Ambiental.
- C/ Obispo González, 1. Protección Ambiental.
- C/ Obispo González, 6. Protección Estructural.
- C/ Obispo González, 7. Protección Ambiental.
- C/ Obispo González, 8. Protección Estructural.
- C/ Obispo González, 9. Protección Ambiental.
- C/ Palmas, Las, 5. Protección Estructural.
- C/ Parra, La, 3. Protección Ambiental.
- C/ Peñas, Los, 2. Portada. Protección Integral.
- C/ Peñas, Los, 4. Protección Estructural.
- C/ Pilar de la Imprenta, 8. Protección Estructural.
- C/ Pintor Carmelo Palomino, 3. Portada. Protección Integral.
- C/ Pintor Carmelo Palomino, 5. Protección Ambiental.
- C/ Príncipe Alfonso, 8. Protección Estructural.
- C/ Puerta del Ángel, 3. Protección Ambiental.
- C/ Puerta del Ángel, 5. Protección Ambiental.
- C/ Rey Alhamar, 12. Protección Ambiental.

- C/ Roldán y Marín, 1. Protección Ambiental.  
C/ Roldán y Marín, 12. Protección Ambiental.  
C/ Romeros, Los, 12. Protección Ambiental.  
C/ Ruiz Romero, 12. Protección Ambiental.  
C/ San Andrés, 1. Portada. Protección Integral.  
C/ San Andrés, 12. Portada. Protección Integral.  
C/ San Andrés, 13. Protección Estructural.  
C/ San Bartolomé, 1. Protección Estructural.  
C/ San Bartolomé, 5. Protección Ambiental.  
C/ San Bartolomé, 14. Portada. Protección Integral.  
C/ San Fernando, 2. Protección Ambiental.  
C/ Santo Domingo, 1. Protección Ambiental.  
C/ Soria de San Juan, 2. Protección Estructural.  
C/ Teniente Bago, 1. Portada. Protección Integral.  
C/ Teniente Bago, 2. Protección Ambiental.  
C/ Teodoro Calvache, 14. Protección Ambiental.  
C/ Teodoro Calvache, 16. Protección Ambiental.  
C/ Teodoro Calvache, 22. Protección Ambiental.  
C/ Toro, 2. Fachada planta baja y portada. Protección Integral.  
C/ Vandelvira, 8. Portada. Protección Integral.  
C/ Vicente Montuno, 2. Portada. Protección Integral.  
C/ Virgen de la Capilla 10. Protección Ambiental.  
C/ Virgilio Anguita, 1. Protección Ambiental.  
C/ Virgilio Anguita, 8. Protección Ambiental.  
Cámara de Comercio e Industria. Protección Estructural.  
Casa Almansa. Protección Estructural.  
Casa de la Corona. Protección Estructural. Casa de la Munición. Portada. Protección Integral.  
Casa de los Piores. Protección Estructural.  
Casa del Arquitecto Eufasio López. Protección Estructural.  
Casa del Obispo. Portada. Protección Integral.  
Casa Las Heras. Protección Estructural.  
Casas para Artistas, Talleres Prelaborales y Aulas Polivalentes. Protección Ambiental.  
Casino de Artesanos. Protección Estructural.  
Cementerio de San Eufasio. Protección Integral.  
Centro de Salud Virgen de la Capilla. Protección Estructural.  
Centro Penitenciario Jaén II. Protección Ambiental.  
Clínica La Inmaculada. Protección Ambiental.  
Colegio Cristo Rey. Protección Ambiental.  
Colegio de los Hermanos Maristas de Santa María de la Capilla. Protección Estructural  
Colegio Madres Carmelitas. Protección Ambiental.  
Colegio Padre Poveda (Las Teresianas). Protección Estructural.  
Colegio Público Jesús María. Protección Ambiental.  
Colegio Público Ruiz Jiménez. Protección Estructural  
Colegio San Vicente de Paúl. Protección Estructural.  
Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio y manzana de viviendas (Sede 2).  
C/ Arquitecto Berges, 7. Protección Ambiental.  
Delegación Territorial de Salud y Bienestar Social. Paseo de la Estación, 15. Protección Estructural.  
Escuela de Arte José Nogué. Protección Ambiental.  
Escuelas Cervantes. Protección Estructural.  
Estación de Autobuses y Hotel Rey Fernando. Protección Estructural.  
Gerencia Territorial del Catastro. Protección Estructural.  
Grupo Ntro. Padre Jesús Nazareno (Barrio San Felipe Neri). Protección Ambiental.  
Hacienda. Protección Estructural.  
Hermanitas de los Pobres (Residencia de Ancianos San José). Protección Estructural.  
Hospital Princesa de España. Protección Ambiental.  
Hotel Xauen y edificio de viviendas. Protección Ambiental.  
IES El Valle. Protección Ambiental.  
Museo Provincial de Jaén. Protección Integral.

Paseo de la Estación, 8. Protección Ambiental.  
Paseo de la Estación, 11. Protección Ambiental.  
Plaza de Cervantes, 2. Protección Ambiental.  
Plaza de la Audiencia, 2. Protección Ambiental.  
Plaza de la Audiencia, 4. Protección Ambiental.  
Plaza de la Constitución, 5. Protección Ambiental.  
Plaza de la Constitución, 8. Protección Ambiental.  
Plaza de la Libertad, 4 (antigua Coca de la Piñera). Protección Ambiental.  
Plaza de la Magdalena, 19. Protección Estructural.  
Plaza de la Magdalena, 20. Protección Estructural.  
Plaza de la Magdalena, 21. Protección Estructural.  
Plaza de los Jardinillos, 2. Protección Ambiental.  
Plaza de San Agustín, 3. Protección Ambiental.  
Plaza de San Bartolomé, 1. Protección Ambiental.  
Plaza de San Bartolomé, 3. Protección Ambiental.  
Plaza de Toros. Protección Estructural.  
Plaza Santa María, 4. Protección Ambiental.  
Sanatorio El Nerval. Protección Estructural.  
Sanidad. Protección Estructural.  
Servicio de Recaudación de la Diputación Provincial. Protección Ambiental.  
Sindicatos. Protección Estructural.  
Sindicatos, Edificio actual. Protección...  
Teatro Darymelia. Protección Estructural.  
Viviendas Protegidas. Protección Estructural.

#### PATRIMONIO ETNOLÓGICO

##### Caserías y cortijos:

Casería de Jódar. Protección Cautelar.  
Casería de la Vereda. Protección Cautelar.  
Casería de los Martos o Molino de la Reina. Protección Cautelar.  
Casería de los Naranjos. Protección Cautelar.  
Casería de San Rafael. Protección Cautelar.  
Casería del Carmen. Protección Cautelar.  
Casería del Conde. Protección Cautelar.  
Casería del Hacho. Protección Cautelar.  
Casería del Portichuelo. Protección Cautelar.  
Casería del Portón de Los Leones. Protección Cautelar.  
Casería del Santo Cristo de la Asomada. Protección Cautelar.  
Casería del Tentesón. Protección Cautelar.  
Casería Grande. Protección Cautelar.  
Casería Nuestra Señora del Pilar. Protección Cautelar.  
Casería Torrechantre. Protección Cautelar.  
Casería Villa María. Protección Cautelar.  
Cortijada de Grañeda. Protección Cautelar.  
Cortijo de Andrades. Protección Cautelar.  
Cortijo de Casa Tejada. Protección Cautelar.  
Cortijo de la Vega de la Reina. Protección Cautelar.  
Cortijo de Peñaflores. Protección Cautelar.  
Cortijo Segundo de Platero. Protección Cautelar.  
Cortijo Vaciacostales. Protección Cautelar.

##### Cultura del Agua:

Abrevadero junto a Casería de San Cristóbal. Protección Cautelar.  
Antiguo Lavadero de la Fuente de la Peña A. Protección Cautelar.  
Antiguo Lavadero de la Fuente de la Peña B. Protección Cautelar.  
Fuente Caño Quebrado. Protección Cautelar.  
Fuente de la Alberca (Cañada de las Hazailles). Protección Cautelar.  
Fuente de la Cañada de las Hazailles. Protección Cautelar.

Fuente de la Cueva. Protección Cautelar.  
Fuente de la Hoya del Caño. Protección Cautelar.  
Fuente de la Zarza. Protección Cautelar.  
Fuente del Piojo. Protección Cautelar.  
Fuente del Puente. Protección Cautelar.  
Fuente del Realejo. Protección Cautelar.  
Fuente Fuencaliente. Protección Cautelar.  
Fuente Pinillo. Protección Cautelar.  
Pilar de las Ermitillas. Protección Cautelar.  
Pilar del Puerto de la Nava. Protección Cautelar.  
Pozo de nieve en la Peña del Altar. Protección Cautelar.

Elementos de religiosidad popular:

Capilla C/ Arco del Consuelo. Protección Integral.  
Cruz del Castillo. Protección Integral.  
Ermita de la Virgen Blanca. Protección Estructural.  
Ermita del Cristo de los Charcales. Protección Estructural.  
Ermita del Cristo del Perdón. Protección Estructural.  
Ermita y Vía Crucis del Calvario. Protección Integral.  
Hornacina de la Virgen Milagrosa. C/ Madre de Dios, 3. Protección Cautelar.  
Hornacina de Nuestro Padre Jesús. Josefa Segovia, 14. Protección Cautelar.  
Hornacina del Cristo de la Luz. C/ Doctor García Anguita, 5. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de Chircales. C/ Las Bernardas, 1. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Amargura. C/ San Bartolomé 14. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Buena Voluntad. C/Francisco Coello, 1. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Clemencia. Plaza de Santo Domingo, 4. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Salud. C/ Martínez Molina, 36. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Salud. C/ Millán de Priego, 49. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo de la Salud. C/ Vicente Montuno, 10. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo del Amparo. C/Maestra, 4. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo del Arroyo. C/ San Fernando, 20. Protección Integral.  
Hornacina del Cristo del Perdón. C/ Manuel Jontoya. (Puerta Noguera). Protección Integral.

Establecimientos y comercios tradicionales:

Comercios tradicionales: Protección Cautelar.  
Almacenes Cubero.  
La Pilarica.  
Mercado de San Francisco.  
Tienda y Almacenes del Pósito.  
Establecimientos tradicionales: Protección Cautelar.  
Cafetería Colombia.  
Cafetería Darymelia.  
Cafetería Manila.  
Cafetería Montana.  
El bodegón.  
Peña Flamenca.  
Taberna Alcocer.  
Taberna La Catedral.  
Taberna Casa Gorrión.  
Taberna El Pilar del Arrabalejo.  
Tasca El Tostón.  
Tasca La Barra.  
Tasca La Espadaña.  
Tasca La manchega.  
Tasca Los Amigos.

Refugios de la guerra civil española:

Refugio antiaéreo bajo el Albergue Municipal. Protección Integral.  
Refugio antiaéreo bajo la plaza de Santiago. Protección Integral.

Salinas de interior  
Salina de Alamilla. Protección Estructural.  
Salina de Barranco Hondo. Protección Estructural.  
Salina de Colilla. Protección Estructural.  
Salinas de Don Benito y del Lagartijo. Protección Estructural.  
Salina de Los Vélez. Protección Estructural.  
Salina de San Carlos. Protección Estructural.  
Salina del Allozar I. Protección Estructural.  
Salina del Brujuelo. Protección Estructural.  
Sitio Histórico de Jabalcuz (C-72). Protección Integral.

#### PATRIMONIO INDUSTRIAL

Antiguo Matadero Municipal. Protección Cautelar.  
Central Hidroeléctrica Puente de la Sierra. Protección Estructural.  
Central Hidroeléctrica Racioneros. Protección Estructural.  
Depósitos Municipales de Agua San Felipe. Protección Cautelar.  
Estación de Ferrocarril Grañeda. Protección Cautelar.  
Estación de Ferrocarril Villargordo. Protección Cautelar.  
Fábrica de Cervezas (antigua El Alcázar). Protección Cautelar.  
Fábrica de Galletas Cuétara. Protección Cautelar.  
Fábrica de Óxidos de Las Infantas. Protección Estructural.  
Fábrica de Óxidos en carreta de Fuerte del Rey. Protección Cautelar.  
Puente Frío. Protección Estructural.  
Puente Guadalbullón. Puente Nuevo. Protección Estructural.  
Puente Hondo. Protección Estructural.  
Puente sobre el Guadalbullón en Puente Tablas. Protección Estructural.

#### ESPACIOS PÚBLICOS Y PATRIMONIO URBANO

Conjunto de esculturas del carril-bici de Jabalcuz. Protección Cautelar.  
Escultura: Alegoría a la Lectura y la Cultura Universitaria. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Buscando la Luz. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: El Lagarto de Jaén. Nuevo Distribuidor Norte de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: El Sello de Viciissi. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: El Regreso del Escultor. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Elevación. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Euclides. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Flores. Carretera de Torrequebradilla. Protección Cautelar.  
Escultura: Guerrero Ibero. Parque del Cerro de los Lirios. Protección Cautelar.  
Escultura: Homenaje a los Pueblos. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Hormigas. Parque Empresarial Nuevo Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: La Jardinera. Zona del Bulevar. Protección Cautelar.  
Escultura: Monumento a las Batallas. Protección Integral.  
Escultura: Monumento Homenaje al Ilustre Sr. D.Cesario Rodríguez Aguilera. Universidad de Jaén.  
Protección Cautelar.  
Escultura: Pavos. Carretera de Torrequebradilla. Protección Cautelar.  
Escultura: Reflexiones. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Escultura: Torre del Saber. Universidad de Jaén. Protección Cautelar.  
Fuente de Don Diego. Protección Integral.  
Fuente del Gran Eje. Protección Cautelar.  
Fuente del Lagarto. Protección Cautelar.  
Fuente de Los Caños. Protección Integral.  
Fuente en C/ Martínez Molina, esq. C/ de las Herrerías. Protección Cautelar.  
Fuente-pilar del Arrabalejo. Protección Integral.  
Fuente-raudal de la Magdalena. Protección Integral.  
Parque de la Alameda de Capuchinos. Protección Integral.  
Parque de la Victoria. Protección Cautelar.  
Parque del Bulevar. Protección Cautelar.

Plaza de la Constitución. Protección Cautelar.  
Plaza de la Magdalena. Protección Cautelar.  
Plaza de la Merced. Protección Cautelar.  
Plaza de las Batallas. Protección Cautelar.  
Plaza de los Jardinillos. Protección Cautelar.  
Plaza de San Agustín. Protección Cautelar.  
Plaza de San Bartolomé. Protección Cautelar.  
Plaza de San Francisco. Cautelar.  
Plaza de San Ildefonso. Cautelar.  
Plaza de San Juan. Protección Cautelar.  
Plaza de Santa Luisa de Marillac. Protección Cautelar.  
Plaza de Santa María. Protección Cautelar.  
Plaza del Deán Mazas. Protección Cautelar.  
Plaza del Doctor Blanco Nájera. Protección Cautelar.  
Plaza del Pósito. Protección Cautelar.

#### SECCION 5.ª Normas de Protección del Patrimonio Histórico Arqueológico

##### Artículo 3.73. Normativa y zonificación arqueológica.

La realización del Plan General de Ordenación Urbana de 1996 y Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Casco Histórico se presentó como una oportunidad inmejorable para abordar los problemas patrimoniales que pudieran derivarse del tratamiento particularizado que requerían los vestigios arqueológicos del casco urbano de Jaén. No obstante el Plan General no incorporó normativa arqueológica y tan solo se reflejaron las zonas arqueológicas del casco urbano, así como una lectura de la evolución histórica de la ciudad.

Dado que la presente revisión del PGOU no tiene por objeto la revisión del PEPRI de Jaén, la protección del patrimonio arqueológico dentro de su ámbito deberá regirse por la normativa de protección arqueológica y zonificación arqueológica del propio PEPRI.

El Conjunto Histórico de Jaén abarcado por el PEPRI, fue objeto de ampliación en 2011 resultando así zonas del mismo que quedan fuera del ámbito del Plan Especial, por ello, se propone en las presentes Normas que las zonas del Conjunto exteriores al PEPRI se rijan por una normativa de protección y zonificación arqueológica asimilada a las propuestas en el PEPRI y que se desarrolla a continuación.

Por ello se incorpora esta Normativa Arqueológica, en la presente revisión del Plan General dividida en tres partes. En la Sección 1.ª se desarrolla una normativa específica aplicable a las zonas del Conjunto Histórico exteriores al PEPRI y resto de suelo urbano consolidado de Jaén (tomando como base de partida la actual zonificación arqueológica de la ciudad que contempla cuatro niveles de protección), en la Sección 2.ª se desarrolla la normativa de protección aplicable al resto del término municipal y, finalmente en la Sección 3.ª se hace referencia al marco legal y normativa de aplicación para el patrimonio arqueológico.

##### Artículo 3.74. Intervenciones arqueológicas: definición y tipos.

1. Las actividades arqueológicas recogidas en este capítulo estarán sujetas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/03, de 17 de junio). La realización de este tipo de actividades debe adaptarse a lo establecido en el citado decreto y a la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se entiende por intervención arqueológica cualquier actuación realizada bajo la dirección de técnico autorizado por el Organismo competente para la protección de los Bienes Culturales, desarrollada con la metodología adecuada y cuyo fin sea estudiar, documentar o conservar estructuras muebles, inmuebles (emergentes o soterradas) o unidades relacionales de estratificación y espaciales de interés histórico. Una intervención arqueológica puede englobar uno o varios de los tipos definidos en los puntos siguientes.

3. Se entiende por excavación arqueológica extensiva aquella en la que predomine la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

4. Se entiende por sondeo arqueológico la remoción de tierra en la que predomine la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento.

5. Se entiende por control arqueológico de movimientos de tierras el registro con metodología arqueológica de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados en estos trabajos deben permitir la adecuada documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación así como la

recuperación de los elementos que se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

6. Se entiende por vigilancia arqueológica la inspección de movimientos de tierras sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora pero con el fin de documentar la posible aparición de restos de interés arqueológico.

7. Se entiende por análisis arqueológico de estructuras emergentes la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

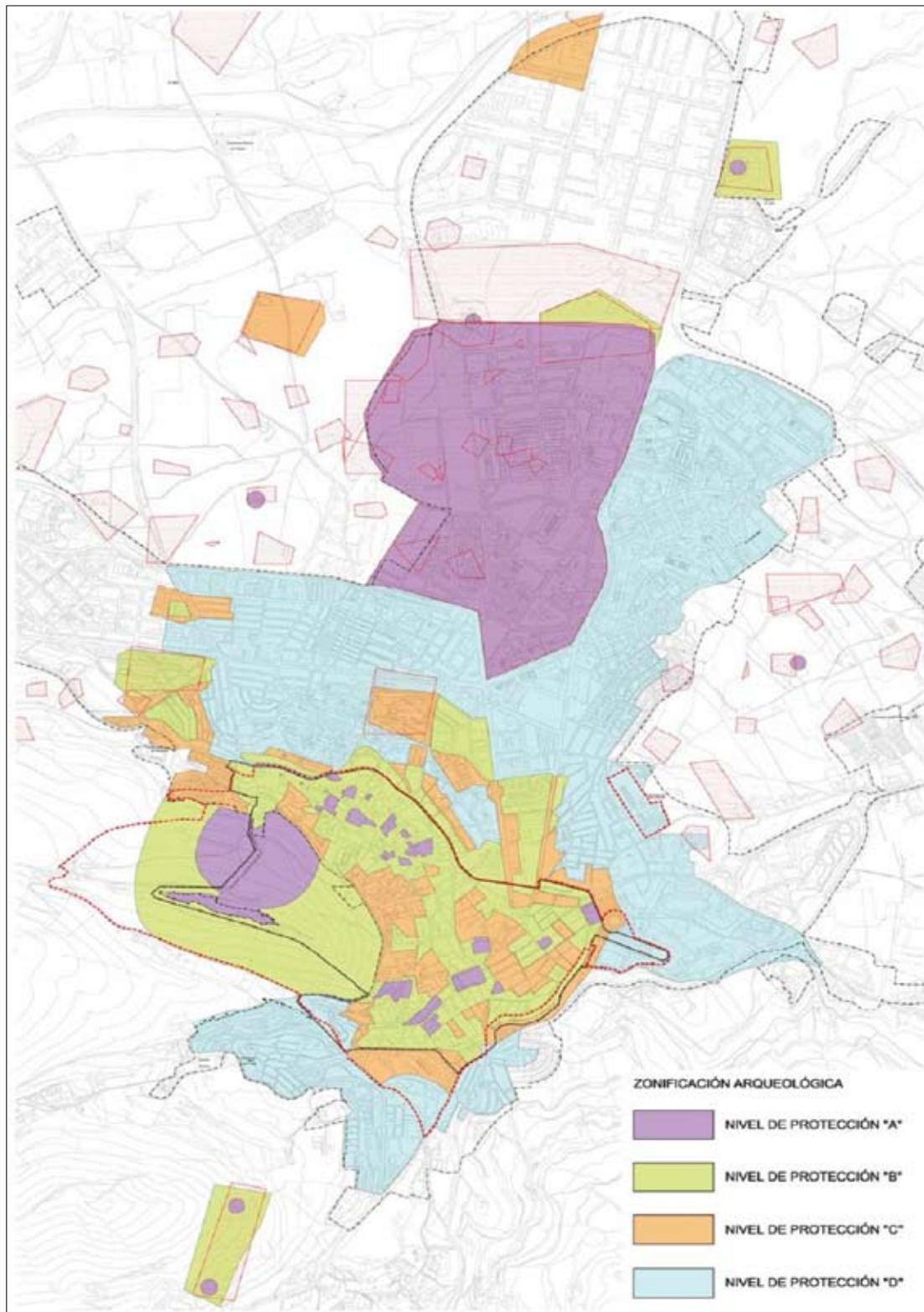
8. Toda la documentación generada por las intervenciones arqueológicas (registro textual, gráfico y fotográfico) se entregará en el organismo competente del Ayuntamiento que la remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Jaén como anexo al informe correspondiente.

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

Artículo 3.75. Normativa y zonificación arqueológica para el Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96 y suelo urbano del núcleo de Jaén.

A los efectos de aplicar los distintos niveles de protección arqueológica que se definen en los artículos siguientes se han delimitado las zonas del suelo urbano del núcleo de Jaén y Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96 correspondientes a cada nivel de protección y que se expresan gráficamente en el plano 1.04 a escala 1/5000. Este plano deberá ser actualizado cada vez que una intervención arqueológica modifique los niveles de protección aplicables al área afectada.

Plano 1.04. Zonificación Arqueológica del Núcleo Urbano de Jaén



### 1. Nivel de protección arqueológica A.

a) Se trata de zonas de protección integral. Cualquier actuación debe contar con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Sólo se podrán realizar intervenciones y obras que supongan afectación a las estructuras de las construcciones o remoción de tierras cuando estén encaminadas a la integración y puesta en valor de la zona.

c) Antes de presentar proyectos de obras que afecten a la estructura de las construcciones o supongan movimientos de tierra habrá de crearse un equipo interdisciplinar que realice un análisis integral para establecer decisiones consensuadas sobre su restauración, así como proyectos integrales de actuaciones arqueológicas en lo que se refiere al subsuelo de los terrenos incluidos en este nivel de protección.

d) La intervención arqueológica será previa a la concesión de licencia urbanística.

e) La necesidad de documentar los restos existentes obliga a intervenir mediante excavación arqueológica en, al menos, el 75% de la superficie afectada por los movimientos de tierra. En la excavación habrán de alcanzarse los niveles arqueológicamente estériles.

f) La superficie no afectada por la excavación estará sujeta a control de movimientos de tierra que se realizará, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras.

g) Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse resolución favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico tras el informe de la intervención arqueológica realizada.

h) Para aquellos yacimientos declarados BIC que cuenten con Instrucciones Particulares en sus expedientes de declaración, prevalecerán dichas instrucciones sobre lo establecido en la presente Normativa.

En el Anexo II de las presentes Normas se incluyen las Instrucciones Particulares de la Zona Arqueológica Marroquies Bajos situada en el núcleo urbano de Jaén.

### 2. Nivel de protección arqueológica B.

a) Ante la presentación de proyecto de obras que supongan movimientos de tierras se exigirá la previa intervención arqueológica, mediante excavación o sondeo, en una superficie de entre el 50 y el 75% del área afectada. En la intervención habrán de alcanzarse los niveles arqueológicamente estériles.

b) Si el sondeo arqueológico proporcionase resultados positivos habrá de realizarse una Intervención Arqueológica Preventiva en todo el solar. Si los resultados fuesen negativos se realizará el control arqueológico de movimientos de tierras, una vez concedida la licencia de obras, mientras duren los trabajos de desmonte o extracción de tierras.

c) Entre los documentos necesarios para la obtención de licencia municipal de obras deberá presentarse resolución favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico tras el informe de la intervención arqueológica realizada.

d) En base a los resultados obtenidos en la intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

### 3. Nivel de protección arqueológica C.

a) La concesión de licencias de obra debe estar condicionada a la realización de un control arqueológico de movimientos de tierra. Este control es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

b) El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Si durante los trabajos de control el técnico arqueólogo observara estructuras antiguas, o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zonificación arqueológica de mayor nivel de protección.

La realización de este tipo de actividad llevará consigo la tramitación del correspondiente proyecto de control arqueológico de movimientos de tierra para su autorización por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

c) La intervención arqueológica podrá desarrollarse durante la ejecución de las obras, siempre que se haya obtenido la consiguiente autorización de la actividad de la Consejería competente de acuerdo con el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

d) Del resultado de la oportuna intervención arqueológica, el área afectada deberá ser reasignada al nivel de protección arqueológica adecuado.

4. Nivel de protección arqueológica D.

a) Al conceder la licencia de obras que impliquen movimientos de tierras, el Ayuntamiento exigirá al promotor que comunique a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con una antelación de, al menos, quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras.

Dicha Consejería podrá ejercer las tareas de vigilancia arqueológica que considere oportunas y determinará la procedencia o innecesaridad de intervenciones arqueológicas.

Artículo 3.76. Criterios generales para todas las actuaciones en el Conjunto Histórico exterior al PEPRI 96 y suelo urbano del núcleo de Jaén.

1. Con objeto de evitar la pérdida de bienes de carácter arqueológico será excepcional el aprovechamiento del subsuelo en la zonas tipificadas con los niveles de protección A y B. Cuando sea justificable la construcción de sótanos, éstos deberán ser compatibles con la integración y valorización de los restos arqueológicos que pudiesen aparecer. En todo caso, en los proyectos de edificación de inmuebles de nueva planta se optará siempre por el sistema de cimentación menos nocivo para los restos arqueológicos.

2. Cuando la excepcionalidad contemplada en el apartado anterior haya sido suficientemente motivada a juicio de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y del Ayuntamiento, será preciso una intervención arqueológica en las siguientes obras:

a) Obras de construcción de edificaciones de nueva planta, incluyendo ampliaciones de edificios ya existentes que entrañen movimientos de tierra.

b) Las instalaciones subterráneas dedicadas a servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

c) La instalación o renovación de infraestructuras que impliquen la apertura de zanjas de profundidad o superficie suficientes como para permitir el desarrollo de una intervención arqueológica.

3. La intervención arqueológica será previa a la concesión de licencia urbanística en los supuestos a) y b) del apartado anterior. En el c) la intervención arqueológica se podrá desarrollar durante la ejecución de las obras, contando con la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Para cumplimentar lo previsto en el apartado anterior se señalan a continuación los procedimientos, dependiendo de que la intervención arqueológica sea previa o no a la concesión de la licencia urbanística.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, con carácter previo a la autorización por parte del Ayuntamiento de las obras descritas, deberá realizarse por el promotor la actividad arqueológica necesaria para la protección del patrimonio arqueológico.

6. A los efectos de lo previsto en el punto anterior, el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente la solicitud de licencia de obra junto al proyecto básico de aquellas obras descritas.

7. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico especificará la intervención arqueológica adecuada en función del tipo de obra y el sector donde se realice ésta dentro de la zona arqueológica, según se especifica en la zonificación establecida en los planos adjuntos.

8. Las actividades arqueológicas que se realicen en relación con las obras localizadas en la zonificación de tipo A y B serán tipificadas según el Reglamento de Actividades Arqueológicas, y por tanto podrán ser clasificadas en actividades arqueológicas puntuales, preventivas o urgentes.

9. Realizada la intervención arqueológica y evaluados sus resultados, se determinará por la Consejería competente y el Ayuntamiento, tanto la ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto inicial, como las previsiones que, en su caso, hayan de incluirse en el proyecto de obra cuando resulte necesaria la consolidación, integración o remoción del patrimonio arqueológico.

Con este acuerdo podrá iniciarse la tramitación de la oportuna licencia municipal, sin perjuicio de la autorización del proyecto de obras por la citada Consejería.

10. Los plazos estipulados para la resolución de las intervenciones arqueológicas estarán de acuerdo con los establecidos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

11. A los efectos previstos en el apartado anterior, se entiende por finalización de excavaciones la firma de la diligencia de final de la actividad por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico de la correspondiente Acta de Recepción a que hace referencia el Art. 28 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

12. La finalidad de todas las intervenciones arqueológicas contempladas en esta Normativa será la de registrar y documentar el potencial estratigráfico del lugar donde se realicen, así como evaluar la conveniencia de conservar aquellos bienes muebles e inmuebles de interés.

13. Las intervenciones arqueológicas a que se hace referencia en esta Normativa adecuarán su metodología a las necesidades de documentación y conservación de los bienes existentes en cada una de las áreas delimitadas.

14. Atendiendo a criterios de integración de bienes inmuebles se concretan las siguientes actuaciones de conservación:

a) Actuaciones Relevantes de Conservación.

Son las que tienen por objeto bienes inmuebles que representen períodos culturales o hitos históricos representativos de la ciudad, susceptibles de ser conservados in situ. Estos bienes inmuebles no tendrán un carácter aislado, sino que su lectura estará en consonancia con otras intervenciones similares, vertebrándose en el tejido urbano. La elección de estos testigos arqueológicos debe estar en relación con las peculiaridades históricas de Jaén, respondiendo a un interés expositivo, científico y divulgativo, con capacidad de sustentar un discurso coherente de la ciudad.

b) Actuaciones Puntuales de Conservación.

Tienen en cuenta aquellos restos arqueológicos exhumados susceptibles de ser asimilados por sus características singulares o por el interés del ámbito concreto donde se ubican.

15. Dentro de las actuaciones descritas en el apartado anterior, los criterios de conservación que preserven los bienes inmuebles de carácter arqueológico in situ, integrados con un código museográfico contemporáneo, evitando en lo posible, y siempre que su interés no esté justificado, los traslados de bienes inmuebles y su adecuación en ámbitos ajenos a su descubrimiento.

16. En el caso de que la conservación o integración de bienes inmuebles fuese incompatible con la edificación, por la escasa dimensión del solar u otras circunstancias concurrentes, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se pronunciará sobre su forma de conservación en el plazo establecido por la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

17. Los bienes arqueológicos en la zona del núcleo urbano de Jaén son de dominio público, de conformidad con el artículo 47.2 de la citada Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que corresponde a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico determinar la institución u organismo donde deben ser depositados, tal y como señalan los artículos 57.2.C de la citada Ley.

18. En todos los casos, y desde que los restos quedan exhumados tras su excavación hasta el momento en que la Consejería competente decida los términos de su conservación, los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores del solar tiene la obligación de tomar todas las medidas mínimas pertinentes para su correcta conservación y custodia, de manera que garanticen la salvaguardia de sus valores, de acuerdo con el artículo 14.1 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 3.77. Normativa arqueológica para el término municipal a excepción del casco urbano de Jaén.

La Normativa Arqueológica para el término municipal reconoce dos grados de protección para los diferentes yacimientos arqueológicos del municipio, que se concretan en la ficha individual de cada yacimiento (ver Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal. Patrimonio Arqueológico)

La consecuencia inmediata de dicha protección es la prohibición o control sobre las remociones de tierra, cualquiera que sea la actividad que las ocasione, y la protección directa de todas las estructuras arqueológicas que pudieran haberse conservado en superficie.

1. Protección arqueológica integral:

a) Yacimientos arqueológicos de protección integral. Cualquier operación de cualquier índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

b) Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas (elementos inmuebles) importantes, atendiendo a su singularidad y monumentalidad –bien sea de forma individual o formando conjuntos de mayor entidad y considerando su buen estado de conservación.

- Sedimentación arqueológica de gran interés, teniendo en cuenta su singularidad y/o excelente estado de conservación.

- Estaciones con Arte Rupestre.

- Caminos.

c) Protección:

No se permite ningún tipo de movimiento de tierras (excepto el laboreo tradicional que se venga realizando), entendiéndose como tales tanto la remoción como el aporte, incluyendo el cambio de usos agrícolas si esto supone una mayor afección al sustrato arqueológico. Los caminos en uso catalogados sí podrán recibir aportes de tierra para restauración del viario.

La estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

En el caso del Arte Rupestre es de obligado cumplimiento lo estipulado en la legislación vigente sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC).

d) Para aquellos yacimientos declarados BIC que cuenten con Instrucciones Particulares en sus expedientes de declaración, prevalecerán dichas instrucciones sobre lo establecido en la presente Normativa.

En el Anexo II de las presentes Normas se incluyen las Instrucciones Particulares de la Zona Patrimonial de Otiñar.

#### 2. Protección arqueológica general:

a) Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de la actividad arqueológica que se adecue al proyecto de intervención y en de acorde con el Art. 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### b) Características de los yacimientos:

Concurren una o más de las siguientes:

- Presencia de estructuras arqueológicas limitadas espacialmente, y con un deficiente estado de conservación.

- Sedimentación arqueológica que no reúne las condiciones de singularidad y estado de conservación exigidas en el grado de protección primero.

- No se conservan estructuras arqueológicas en superficie.

- Hallazgos aislados sin contexto arqueológico conocido o agotado.

#### c) Protección:

Se permite el movimiento de tierras (remoción, aporte, y cambio en los usos agrícolas) previa actividad arqueológica de acuerdo con el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

Se permite el laboreo tradicional que se venga realizando.

La estructuras arqueológicas emergentes no deberán alterarse en modo alguno, a excepción de cuando se programen, previa autorización, acciones destinadas a posibilitar su conservación.

#### Artículo 3.78. Legislación General sobre Patrimonio Arqueológico.

##### A) Acuerdos Internacionales.

- Convención Europea para la Protección del Patrimonio Arqueológico de Europa. Malta, 16/17-1-1992. Consejo de Europa.

- Carta para la Protección y la Gestión del Patrimonio Arqueológico. Lausanne, 1990. Icomos-UNESCO.

- Recomendación 22(1989) relativa a la Protección y Puesta en valor del Patrimonio Arqueológico en el contexto de las Operaciones Urbanísticas de Ámbito Urbano y Rural. Estrasburgo, 13-4-1989. Consejo de Europa.

- Resolución de 28 de Octubre de 1988 sobre la Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico de la Comunidad Europea. D.O.C.E. nº C 309/423 de 5-12-1988.

- Recomendación 921 (1981) relativa a Detectores de Metales y Arqueología. Estrasburgo, 3-7-1981. Consejo de Europa.

- Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico. Londres, 6-5-1969. Consejo de Europa. Es sustituida por la Convención de Malta de 1992.

##### B) Legislación y Normativa estatal y autonómica.

La presente Normativa Arqueológica del Término Municipal de Jaén, no debe entrar en contradicción con ninguna Ley de Patrimonio Histórico vigente o Reglamento que desarrolle aspectos contemplados en dicha legislación, debiendo revisarse lo estipulado en el presente documento en caso necesario.

Según el artículo 76, sobre Planeamiento Municipal, del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía:

«De conformidad con el artículo 13.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía Los municipios, cuando elaboren o modifiquen sus catálogos urbanísticos, incluirán necesariamente en los mismos aquellos bienes inmuebles y espacios del Inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en su término municipal.

En consonancia con lo expuesto, desde el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU y Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal, los bienes reconocidos deberán incorporarse al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico como modificación de éste.

El amparo legal y reglamentario básico de la Normativa Arqueológica del PGOU de Jaén es el que se detalla a continuación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español [BOE núm. 155].

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA núm. 769)

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía [BOJA núm. 43].
  - Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. [BOJA núm. 134].
  - Orden de la Consejería de Cultura de 13 de Febrero de 1995, por la que se regula la concesión de subvenciones para la realización de actividades arqueológicas [BOJA núm. 53].
  - Ley Orgánica 12/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal [BOE núm. 281].
  - Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía [BOJA núm. 18].
  - Resolución de 21 de Junio de 1995, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los Delegados Provinciales de la Consejería determinadas competencias en materia de Patrimonio Histórico [BOJA núm. 106].
  - Orden de 9 de Mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos [BOJA núm. 43].
- C) LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En este corpus se detalla sobradamente el marco legal en el que tiene que circunscribirse cualquier acción o circunstancia relacionada con el Patrimonio Arqueológico. No obstante consideramos de gran interés seleccionar y transcribir el siguiente articulado de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, con la intención de informar a los sectores sociales afectados sobre determinados aspectos de este Patrimonio, intentando paliar el desconocimiento legal aún se mantiene. El ámbito de competencia afecta tanto al núcleo urbano como al resto del término municipal.

#### Artículo 50. Régimen de los hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.

El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos.

#### Artículo 52.1. Actuación administrativa.

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 60. Autorización del uso de detectores y otros instrumentos.

1. El uso de detectores de metales u otras herramientas o técnicas que permitan localizar restos arqueológicos, aun sin ser ésta su finalidad, deberá ser autorizado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. Podrán eximirse de esta autorización los usos que se establezcan reglamentariamente.

2. La persona interesada deberá presentar solicitud en la que indicará el ámbito territorial y fecha o plazo para el uso de detectores de metales u otras herramientas y demás requisitos que se establezcan reglamentariamente.

3. La autorización deberá ser resuelta y notificada en el plazo de tres meses. Transcurrido dicho plazo, la persona interesada podrá entender desestimada la solicitud.

4. La autorización se otorgará con carácter personal e intransferible, debiendo indicarse el ámbito territorial y la fecha o plazo para su ejercicio. La administración comunicará esta autorización a los agentes de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

5. En todo caso, cuando con ocasión de la ejecución del uso o actividad autorizados se detectara la presencia de restos arqueológicos de cualquier índole, la persona autorizada suspenderá de inmediato el uso o actividad autorizados, se abstendrá de realizar remoción del terreno o intervención de cualesquiera otra naturaleza y estará obligada a dar conocimiento, antes del término de veinticuatro horas, a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento del término en el que se haya detectado el resto arqueológico, o, en su defecto, a la dependencia más próxima de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

6. En los hallazgos a que se refiere el apartado 5, no habrá derecho a indemnización ni a premio alguno.

7. Los Estatutos de las asociaciones y demás entidades con personalidad jurídica propia entre cuyos fines se encuentre la detección de objetos, metálicos o de cualquier otra naturaleza, que se encuentren en el subsuelo deberán recoger, de forma expresa, la obligatoriedad de obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la localización de restos arqueológicos.»

#### Sección 6.ª Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal

Artículo. 3.79. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal.

El presente artículo tiene por objeto establecer las normas y directrices sobre el contenido sustantivo del CGBP del Término Municipal.

1. Objeto del catálogo.

El Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de Jaén tiene por objeto, conforme al artículo 16 LOUA, complementar las determinaciones del presente Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico, cultural, industrial y etnológico. A dichos efectos, el Catálogo contendrá la relación detallada e identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, han sido objetos de una especial protección por la legislación específica o por la planificación urbanística.

2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del Catálogo General lo constituye la totalidad del Término Municipal de Jaén.

3. Plazo de redacción.

El Catálogo se redactará a aprobar simultáneamente con el presente Plan General.

4. Bienes que deberán incluirse en el Catálogo.

El Catálogo reunirá todos los bienes del Patrimonio Histórico del municipio, que como mínimo son los siguientes:

a) Revisión y actualización de los contenidos de protección del Catálogo del PEPRI 96.

b) Los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

c) Los bienes patrimoniales del término municipal de Jaén existentes en las bases de datos (SIPHA, RAAC), documentaciones técnicas, inventarios e informes facilitados por la Consejería competente en materia patrimonio histórico,

d) Cualquier otro bien que pudiera detectarse durante la redacción del Catálogo y que no esté incluido en los anteriores y que sea merecedor de protección.

5. Identificación, localización y delimitación de los bienes catalogados.

a) Todos los bienes deberán identificarse mediante un código apropiado y definirse su localización mediante coordenadas UTM y planimetría de situación referida a la cartografía municipal del Plan General.

b) Contendrá las delimitaciones literales de bienes protegidos y delimitaciones gráficas, en planimetría, de entornos de Bienes declarados BIC o bienes propuestos BIC por el planeamiento municipal, o incoados para su declaración como BIC por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

El entorno de los Bienes inscritos de interés cultural se establecerá, conforme a la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del Bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por lo no colindantes o alejados. Dichos entornos se definirán con los siguientes criterios:

Conforme a la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

El entorno de protección estará constituido por los espacios y parcelas que los circunden hasta la distancia señalada. Esta afección se aplicará siempre a la parcela catastral completa, aunque parte de ella se encuentre a una distancia mayor.

Si un espacio libre, o parte de éste se encuentra dentro de la delimitación de un entorno de protección, las parcelas urbanas anejas a dicho espacio libre deberán incluirse en dicho entorno. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración de Bien de Interés Cultural.

#### 6. Categorías y niveles de protección.

a) El Catálogo deberá realizar una clasificación temática y tipológica de los bienes de acuerdo con los criterios de la LPHA.

b) Establecerá justificadamente varios Niveles de Protección así como el grado de intervención y obras permitidas para cada uno de ellos.

c) Otorgará a cada bien catalogado un nivel de protección y reseñará, si las hubiera, condiciones singulares o prohibiciones expresas a tener en cuenta para cada uno de ellos. Los valores protegidos en cada bien deberán ser consignados con claridad y justificadamente.

d) Efectuara las recomendaciones que considera oportunas tener en cuenta para la conservación y puesta en valor de los bienes.

7. El desarrollo del Catálogo en cuanto a memoria, organización temática, fichas individualizadas, normas de aplicación, elementos gráficos, etc., será el apropiado y necesario para cumplir los objetivos de protección pretendidos y claridad documental.

### Sección 7.<sup>a</sup> Normas de Aplicación a los Bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del término municipal

#### Artículo 3.80. Normas de aplicación.

##### 1. Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Los Bienes Inscritos en el CGPHA gozan de la especial protección que les otorga la legislación vigente en materia de patrimonio, Ley 14/2007, PHA.

Las intervenciones que afecten a dichos bienes se regularan de acuerdo con la Sección 3.<sup>a</sup> del presente Capítulo.

##### 2. Yacimientos arqueológicos no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

En estos espacios serán de aplicación las normas de protección del patrimonio histórico arqueológico establecidas por este Plan, Sección 5.<sup>a</sup> del presente Capítulo, sin perjuicio de las cautelas y régimen de autorizaciones previstos en el Título V de la Ley PHA para el Patrimonio Arqueológico y resto de legislación vigente así como su desarrollo reglamentario.

Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio

##### 3. Bienes catalogados dentro del ámbito del PEPRI 96.

Para las actuaciones que afecten a bienes incluidos dentro del ámbito del PEPRI 96, serán de aplicación las normas establecidas por dicho Plan Especial con las excepciones que se establecen en el Artículo 3.63.2 del presente Capítulo.

4. Resto de bienes catalogados reconocidos por el planeamiento urbanístico situados fuera del ámbito del BIC Conjunto Histórico y del PEPRI 96.

Para las actuaciones que afecten al resto de bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal y que no estén incluidos en ninguna de las categorías anteriores, las normas de aplicación serán las contenidas en dicho Catálogo, observándose las siguientes reglas:

a) Se aplicaran las determinaciones correspondientes al Nivel de Protección establecidas en el Catálogo General. El grado de intervención y tipos de obra permitidos serán los especificados en cada ficha de Catálogo según las definiciones contenidas en el mismo.

b) La aplicación de las determinaciones del Catálogo lo es sin perjuicio de las normas urbanísticas establecidas por el Plan General, en cuanto a régimen del suelo, usos y edificación, correspondientes a la clase y categoría de suelo en que se ubique cada bien y de las normas de edificación particulares de las zonas de ordenanza si se trata de suelo urbano o urbanizable. Si la ficha correspondiente de Catálogo establece limitaciones sobre uso, cambio de uso o condiciones de edificación, estas serán de aplicación directa.

Si la ficha correspondiente de Catálogo no especificara las condiciones de uso y edificación permitidos, serán de aplicación las normas particulares correspondientes a la clase y categoría de suelo y, en su caso, zonas de ordenanza del presente Plan General siempre que se garantice la preservación de los valores protegidos.

En caso de contradicción entre las normas urbanísticas de aplicación y los criterios consignados para cada bien en la correspondiente ficha de Catálogo, prevalecerán los criterios que favorezcan la conservación y puesta en valor de los valores protegidos especificados en el Catálogo.

Artículo 3.81. Protección de la imagen y paisaje.

Quedan prohibidos todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, así como los tendidos eléctricos aéreos, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización, etc., que discurran o se dispongan en las fachadas, cubiertas o estructuras de los bienes protegidos, o alteren la visión de los mismos.

Artículo 3.82. Ordenanza sobre la contaminación visual de los bienes catalogados.

El Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de dos años unas Ordenanzas con la finalidad de establecer medidas complementarias que eviten la contaminación visual o perceptiva de los bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal.

## TÍTULO IV

### NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

#### CAPÍTULO 1

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 4.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modo lo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Atendiendo a su funcionalidad, los Sistemas se dividen en:

a) Sistema de Comunicaciones y Transportes.

b) Sistema de Equipamiento Comunitario.

c) Sistema de Espacios Libres.

d) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

4. Atendiendo a su ámbito de servicio, los Sistemas Generales se dividen en:

a) Supramunicipales, son aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal.

b) Municipales, son aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales.

5. Los Sistemas Generales de Ámbito Municipal y Supramunicipal delimitados por el Plan, figuran clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, clasificación que determina su valoración hasta su obtención, a efectos de su régimen transitorio de usos.

6. Para todos los sistemas generales definidos en el Plan serán de obligado cumplimiento la aplicación las Medidas Correctoras de Carácter Genérico y Específico contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

Artículo 4.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

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

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

Artículo 4.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 4.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la aprobación municipal del proyecto de urbanización.

Artículo 4.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio.

2. La ejecución se realizará a través de la redacción de los correspondientes proyectos técnicos, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

Artículo 4.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales.

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

## CAPÍTULO 2

### SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 4.7. Definición y tipos.

1. Forman el sistema de comunicaciones y transportes las infraestructuras viarias y ferroviarias, la red de carriles bici y el conjunto de elementos destinados a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector, tales como las instalaciones de transporte público de viajeros por carretera y los centro intermodales entre otras instalaciones.

Son objetivos para el sistema de comunicaciones y transportes los siguientes:

a) Potenciar la articulación de la ciudad de Jaén dentro de su término municipal y de la aglomeración urbana.

b) Mejorar el sistema interurbano de transporte público de viajeros por carretera mediante el desarrollo de plataformas reservadas.

c) Propiciar la reordenación del espacio ferroviario en la ciudad de Jaén, y favorecer la complementariedad de la red ferroviaria y los restantes modos de transporte.

d) Favorecer el desarrollo del transporte interurbano en medios no motorizados estableciendo una red de carriles bici en conexión con la red básica metropolitana de carriles bici.

e) Acondicionar los itinerarios de la red de carreteras que transcurren por los paisajes más representativos y de mayor calidad del ámbito para propiciar su observación y disfrute.

#### Sección 1.ª Infraestructuras viarias y ferroviarias

Artículo 4.8. Niveles de la red viaria de articulación.

1. La red viaria de articulación exterior se constituye con los siguientes viarios:

a) Itinerario A-44, autovía Bailén-Motril.

b) Itinerario A-316, nueva autovía del Olivar (Estepa-Úbeda).

c) Itinerario A-311, Jaén-Andújar.

2. La red viaria de articulación interior de Nivel I se constituye con los siguientes viarios:

d) Itinerario A-6000, intersección A-44-intersección A-316.

e) Itinerario JA-3100, Villargordo-intersección con la N-323 (Las Infantas).

f) Itinerario JA-3411, Jaén-intersección con la A-316.

g) Itinerario JA-3102, Jaén-Puente Tablas.

h) Itinerario A-6001, intersección N-323-intersección A-316.

i) Itinerario A-320, intersección A-316-Mancha Real-Jimena (exterior del ámbito).

k) Itinerario JA-3200 y -JA-3202, Jaén-La Guardia de Jaén-intersección A-44.

l) Itinerario JA-3209, Intersección JA-3200-Puente de la Sierra.

m) Itinerario JA-3210, Jaén-Puente de la Sierra.

n) Itinerario A-6050, Jaén-exterior del ámbito (Castillo de Locubín).

Artículo 4.9. Nudos estratégicos y viarios de alta capacidad.

1. Nudos estratégicos.

Se consideran nudos estratégicos los siguientes enlaces, definidos en el plano de Clasificación del Término Municipal, que conectan viarios de conexión exterior y/o de conexión interna y que tienen una especial función para garantizar la movilidad y accesibilidad general en el ámbito.

Nudos estratégicos

A-316/JA-3303

A-316/A-311

A-316/J-12

A-316/A-44

A-316/A-6001

2. Viarios de gran capacidad

Viarios de gran capacidad existentes

A-44

A-316

A-311

A-6001

3. En los tramos viarios de gran capacidad existentes y en los que se incorporen por la planificación sectorial en el futuro, así como en los nudos estratégicos que afecten a dichos viarios, sin perjuicio de la servidumbres legales que le sean de aplicación, se establecen zonas de cautelas conformadas por:

a) En el viario de gran capacidad, por dos bandas laterales de 200 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b) En los nudos estratégicos, por el espacio comprendido en un círculo de un kilómetro de diámetro, con centro en el punto de intersección de los ejes que confluyen en el enlace.

4. En las zonas de cautela de las vías de gran capacidad y de los nudos estratégicos, cualquier actuación edificatoria cuya finalidad sea distinta del servicio directo a la carretera, deberá aportar un estudio de tráfico en el que se garantice que se mantiene la funcionalidad del viario, se permite la implantación de plataforma reservada de transporte público, se analice la situación del tráfico en un horizonte de 5 y 10 años, y se establezcan propuestas tanto para el transporte motorizado como, en su caso, para el acceso peatonal o en transporte no motorizado. Dicho estudio será informado por el órgano competente en materia de carreteras.

Artículo 4.10. Actuaciones en la red viaria.

1. Los nuevos viarios previstos en el presente Plan General y las conexiones entre ellos incluirán plataformas reservadas para el transporte público.

2. Las vías en las que se prevén plataformas reservadas se diseñarán para acoger el transporte público y contarán además con sección suficiente para incorporar carril bici, el cual estará separado por una franja de terreno que permita albergar la vegetación más conveniente para aminorar el impacto visual y acústico.

Artículo 4.11. Integración territorial, ambiental y paisajística de las infraestructuras viarias y ferroviarias.

En el diseño y proyecto de estas infraestructuras se seguirán las siguientes reglas:

a) Los nuevos trazados viarios se integrarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitarán su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos.

b) Los nuevos trazados viarios y ferroviarios y sus modificaciones establecerán las medidas necesarias que permitan facilitar el tránsito de la fauna.

c) Las intersecciones de los trazados ferroviarios con la red de carreteras se realizarán mediante pasos a distinto nivel.

d) En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados viarios y ferroviarios serán proyectados de manera que se minimice la contaminación acústica y se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruidos. En caso de que sean necesarias pantallas antirruidos éstas deberán estar integradas en el paisaje.

f) En los itinerarios de la red viaria que transcurran por suelos urbanos o urbanizables se deberá dar un tratamiento ajardinado a márgenes, medianas e isletas para favorecer su integración paisajística.

g) Las actuaciones que den lugar a tramos viarios no urbanos que queden inutilizados deberán prever la eliminación de los firmes y efectuar plantaciones y siembras forestales para mejorar su integración paisajística y/o, en su caso, dotarles de un uso recreativo o un uso coherente con las áreas adyacentes y con su localización territorial.

### Sección 2.<sup>a</sup> Infraestructuras y servicios del transporte público

Artículo 4.12. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera.

1. Estas instalaciones deberán estar situadas en una localización central del núcleo de población al que sirven y próximo a un eje viario principal que permita la máxima accesibilidad posible. Los instrumentos de planeamiento general preverán, en su caso, suelo para estas instalaciones. La construcción de nuevas estaciones/apaderos de transporte público de viajeros por carreteras requerirá un estudio previo de viabilidad que determine las características de las infraestructuras necesarias.

2. Las paradas deberán contar con instalaciones adecuadas para el refugio de viajeros.

3. En las actuaciones que tengan por objeto la mejora de las infraestructuras viarias se preverá, en su caso, y de acuerdo con el organismo competente en materia de transporte, espacios colindantes a los arcenes para la localización de paradas con el fin de no impedir la fluidez del tráfico y mejorar la seguridad de acceso de los viajeros al transporte público.

Artículo 4.13. Centro intermodal de transportes.

Al objeto de potenciar la intermodalidad del transporte ferroviario con otros modos de transporte las se adoptarán las medidas oportunas para la localización y ejecución de un centro intermodal de transporte público de viajeros en la ciudad de Jaén.

Dicha instalación deberá considerar la opción que mejor establezca la mayor accesibilidad a la población con la menor afcción posible al desarrollo urbanístico futuro de la ciudad.

### Sección 3.<sup>a</sup> Red de carriles bici

Artículo 4.14. Características de la red de carriles bici.

1. Se denominan así los itinerarios acondicionados para el uso peatonal y ciclista en el término municipal. La red básica de carriles-bici abarcará como mínimo los itinerarios definidos en el POT para el término municipal y aquellos otros de carácter urbano o suburbano actualmente existentes o establecidos por el presente Plan.

2. Las características de la red serán las siguientes.

a) No será compatible la circulación rodada en vehículos motorizados.

b) La sección tipo será de doble sentido, de 2 m de anchura (excepcionalmente 1,5 m en tramos cortos). Pendiente longitudinal inferior al 2, 3, 4 y 5% para tramos de longitudes 500, 250, 125 y 80 m respectivamente (excepcionalmente mayores en tramos cortos)

c) Dispondrá de señalización y balizamiento que aseguren la seguridad, proporcionen una identidad uniforme, e indiquen destinos y distancias a éstos. Contará con paneles de la red ciclista completa.

d) En los puntos de cruce se dispondrán medidas de calmado de tráfico y semaforización en caso de tráfico denso o con gran velocidad.

e) Contará con actuaciones de mejora del confort para la circulación. Se dispondrán zonas de parada y descanso cada dos kilómetros y se tratará en lo posible que los carriles estén adecuadamente jalonados por árboles caducifolios que permitan su beneficio en todas las situaciones extremas climáticas.

f) Dispondrá de infraestructuras asociadas. Los nodos de transporte deben contar con aparcamientos para bicicletas seguros (anclajes fuertes, zonas vigiladas o concurridas, iluminados, vallados en su caso, etc.) y señalizados horizontal y vertical.

g) Los nuevos trazados viarios de Variante Norte, Ronda Este y Camino de Borde Sur y aquellos otros que pudieran efectuarse, incorporarán un carril bici separado al menos 3 m respecto de la calzada principal y, en su caso, 0,5 m de los cordones de aparcamiento.

Excepcionalmente, cuando esto no sea posible, se dispondrán elementos mecánicos de protección (vallado, barreras semirrígidas, etc.).

h) Se garantizará la continuidad, sin interferencias, de la red ciclista propuesta con las que puedan establecerse por los municipios colindantes.

4. El tramo de la Vía verde del Aceite Jaén-Martos, forma parte, manteniendo sus características, de la red básica de carriles bici.

### CAPÍTULO 3

#### SISTEMA VIARIO

##### Artículo 4.15. Definición y tipos.

Por Sistema Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

##### Artículo 4.16. Sistema General Viario. Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafian en los planos de Clasificación a escala 1:35.000, 1:20.000 y 1:10.000.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

##### a) Carreteras:

##### a.1) Red de Carreteras del Estado:

- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

- Carreteras Convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

##### a.2) Red de Carreteras de Andalucía:

##### a.2.1) Categorías:

- Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

- Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.

##### a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional

- Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

##### a.3) Red Provincial de Carreteras de la Diputación Provincial

Son las dependientes de este organismo.

a.4) Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.

b) Caminos municipales: son los que dan acceso a las actividades productivas del término municipal y a grupos reducidos de viviendas.

3. En el Término Municipal de Jaén se clasifican como pertenecientes a la categoría de sistema general viario, las siguientes carreteras agrupadas de acuerdo al Organismo titular de la vía:

##### a) RED ESTATAL

A-44	N-321
N-323a	J-222
J-14	C-3231
J-12	

## b) RED AUTONOMICA

BASICA ESTRUCTURANTE A-316	RED COMPLEMENTARIA METROPOLITANA A-6050
RED INTERCOMARCAL A-320	A-6001
A-311	A-6000

## c) RED PROVINCIAL

## RED PROVINCIAL DE INTERES AGRARIO

JA-3102	JV-2222
JA-3411	JV-2224
JA-3303	JV-2226
JA-3210	JV-2332
JA-3209	JV-3012
JA-3200	JV-2307
JA-3100	JV-2305

## Artículo. 4.17. Condiciones de uso del sistema general viario.

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88, de 29 de julio de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001, de 2 de julio de Carreteras de Andalucía.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

## Artículo 4.18. Ejecución y planeamiento especial.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del Plan, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU. Se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas, o en otro caso mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

## Artículo 4.19. Urbanización del sistema general viario.

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

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

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGV, se ajustaran a lo establecido en el Capítulo 12, Título III de estas Normas, sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

## Artículo 4.20. Zonas de protección y actuaciones que afectan del sistema general viario de titularidad pública.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan consideración a tenor de lo preceptuado en la vigente legislación estatal y autonómica de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de las zonas de protección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría.

A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

#### A. Red de Carreteras del Estado.

El presente Plan General se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y del Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994. Serán asimismo de aplicación los preceptos de la norma OC de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y de la Norma 3.1.I.C de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

1. A los efectos de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y del Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994, se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección.

2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.

3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 del Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.

4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

5. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

##### a) Zona de Dominio Público.

Franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

##### b) Zona de Servidumbre.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

##### c) Zona de Afección.

Dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

#### 6. Línea límite de edificación.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el párrafo anterior.

#### 7. Régimen jurídico de autorizaciones fuera de los tramos urbanos.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las zonas de protección de las carreteras estatales, fuera de los tramos urbanos, así como para modificar su uso o destino, se ajustará al procedimiento descrito en la Sección 6.<sup>a</sup>, Título III del RGC 1812/1994.

#### 8. Accesos.

##### a) Se consideran accesos a una carretera estatal:

- Las conexiones de ésta con las vías de servicio de la propia carretera o con otras vías no estatales.  
- Las entradas y salidas directas de vehículos a núcleos urbanos e industriales, y a fincas y predios colindantes.

b) La apertura de conexiones y accesos no previstos en el proyecto de construcción de la carretera deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, y se atenderá a sus normas e instrucciones, en particular a la OC de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio

y construcción de instalaciones de servicio y a la Norma 3.1.I.C de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

#### 9. Travesías y redes arteriales.

a) A los efectos de la Ley de Carreteras y del Reglamento, se denomina red arterial de una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carreteras actuales o futuros que establezcan de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general del Estado, o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

b) Se consideran tramos urbanos aquellos de las carreteras estatales que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

#### 10. Actuaciones en la red arterial.

Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones Públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente. A tal efecto, deberán utilizarse procedimientos legalmente establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de actuaciones en una red arterial en materia de inversión y de prestación de servicios.

#### 11. Delimitación de tramos urbanos.

La Dirección General de Carreteras, por propia iniciativa o a instancia del Ayuntamiento, y previa redacción del oportuno estudio de delimitación de tramos urbanos, en el que se establecerá la parte de ellos que deba tener la consideración de travesía, tramitará el correspondiente expediente de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento General de Carreteras. En el expediente citado se determinará la línea límite de edificación a lo largo de todo el tramo urbano, incluida la travesía.

#### 12. Condiciones de desarrollo y urbanización.

- Las zonas de dominio público de las carreteras estatales quedarán fuera del ámbito de los posteriores estudios o planes urbanísticos que se realicen dentro del término municipal, debiendo grafarse esta zona en los planos correspondientes de dichos estudios.

- Con carácter previo al desarrollo urbanístico se deberá aportar un estudio de drenaje de las aguas pluviales que, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, garantice la correcta evacuación de la escorrentía superficial, que deberá ser informado favorablemente en el caso que proceda, en aplicación de la legislación vigente.

- El sistema de alumbrado a disponer será tal que no se perjudique la visibilidad de la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.

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

- Se prohíbe la instalación de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado fuera de sus tramos urbanos, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

#### B. Red de Carreteras de Andalucía.

El presente Plan General se ajusta al cumplimiento de los preceptos de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía, y en particular al cumplimiento de los artículos 12, 35, 53, 54, 55, 56, 62, 63 y 64 de la misma.

#### 1. En la Red de Carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

##### a) Zona de dominio público adyacente.

Formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

En esta zona podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad vial, perjudiquen a la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

b) Zona de servidumbre legal.

Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

c) Zona de afección.

Dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

d) Zona de no edificación.

Dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones determinarán la zona de no edificación.

2. Las actuaciones a realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla estarán sujetas a previa autorización administrativa, de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001 a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Jaén.

Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa. Corresponde al municipio el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se requerirá el informe vinculante de la administración titular de la carretera.

3. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a las carreteras, debiéndose utilizar los ya existentes.

En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen deberán cumplir lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, lo indicado en la Orden Ministerial (16/12/1997) por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Jaén. La documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

4. Las cesiones de carreteras se realizarán mediante las correspondientes Actas de Cesión y de modificación de Titularidad entre el Organismo Beneficiario (Ayuntamiento de Jaén) y el Organismo Cedente, con descripción de los bienes cedidos.

La ejecución de los enlaces que afecten a carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía deberá ser autorizada a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Jaén. La documentación necesaria para la autorización de los proyectos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

La ejecución de las vías ciclistas que afectan a las carreteras autonómicas deberá ser informada a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Jaén, y autorizada en caso de afectar zona de dominio público.

5. Los espacios afectados por servidumbre acústica por carreteras de titularidad autonómica deberán notificar al titular de infraestructura sobre la formulación del plan de desarrollo. Dicho plan de desarrollo incorporará un estudio acústico específico y contendrá las determinaciones que establezca el titular de la infraestructura.

C. Red Provincial de Carreteras.

En la red de carreteras dependientes de la Diputación Provincial la línea de edificación ha de situarse, Según la Ley de Carreteras de Andalucía, a una distancia no inferior a 25 m. medidos desde la arista exterior del pavimento de cada margen. Asimismo se ha de constituir una banda de reserva de 10 m.

## D. Red Municipal de Carreteras.

## 1. Zonas de protección.

En las carreteras municipales se establece una zona de protección de 10 m. medida desde el borde en los que se prohíbe la edificación. No se podrán abrir nuevos caminos sin la previa autorización del Ayuntamiento.

a) La zona de dominio público incluirá, al menos, una franja de 3 m. de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

b) La zona de servidumbre será de 7 m como mínimo, siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación del PGOU; en su caso, el Ayuntamiento considerara la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

2. En los caminos municipales, se estará a lo aprobado en el «Proyecto de Inventario y propuesta de Ordenanzas para su gestión en el Término municipal de Jaén» publicado en el número 34 del Boletín Oficial de la Provincia de 2007.

En este sentido se establece la siguiente zonificación:

a) Zona de dominio público definida según artículo 20 del «Proyecto de Inventario y propuesta de Ordenanzas para su gestión en el Término municipal de Jaén». Se extenderá al suelo actualmente ocupado por el camino existente y los espacios que haya que agregar de acuerdo con los anchos que se señalan para todo el trazado del camino y que son las siguientes:

a.1) Con carácter general se establece una plataforma de 5 metros, de los cuales 4 metros corresponderán a la calzada y 0,5 metros a cada lado de la misma para cunetas y otras salidas de agua. El eje de esta plataforma será el que en la actualidad tiene el camino, salvo que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- Las que concurren en el apartado b) de este artículo.

- Cuando existan condiciones naturales que dificulten el establecimiento del ancho señalado con carácter general y no sea posible un trazado alternativo en la zona en la que se presenta la dificultad, el ancho se adaptará a esas condiciones.

- Cuando existan condicionantes generados por la acción humana, que dificulten el establecimiento del ancho señalado con carácter general y no sea posible un trazado alternativo en la zona en la que presenta dificultad, el ancho solo se adaptará cuando por razones de extrema excepcionalidad el Ayuntamiento determine que así se haga.

a.2) Cuando por extrema dificultad topográfica, proximidad a cauce natural, o presencia de construcciones de difícil eliminación o corrección sea necesario reducir el ancho que se establece con carácter general, este nunca deberá ser inferior a 4 metros. De los cuales 3 metros corresponderán a calzada y 0,5 metros a cada lado de la misma para cunetas o zona de seguridad.

a.3) Cuando por los motivos expuestos en el punto anterior, sea necesario reducir el ancho del camino, deberán preverse ensanches visibles del vial a la salida y entrada del estrechamiento para refugio de al menos dos vehículos tipo turismo o un camión de tamaño medio, en caso de cruce.

Estos espacios también serán considerados dominio público.

a.4) Lo dispuesto en las letras a.1), a.2) y a.3) de este punto se aplicarán también cuando se establezcan las servidumbres de paso.

En la zona de dominio público queda prohibida toda actuación que no esté relacionada con la mejora, corrección, ampliación y/o mantenimiento. No se permitirá ningún tipo de cerramiento.

b) La zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno de 3 metros cada una que se miden a cada lado del camino, en horizontal al mismo perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior del ancho establecido en el dominio público. Tiene por objeto dejar espacio libre de edificación y de cualquier elemento a ambos lados de los caminos, de forma que sean transitables y puedan llevarse a cabo las acciones y usos siguientes:

- Usos derivados de un servicio público de interés general, tanto en el suelo como en el subsuelo.

b.1) Acciones relacionadas con la integración paisajística del camino.

b.2) Acciones necesarias para el mejor servicio de dominio público.

b.3) Aquellas actuaciones que sean necesarias o convenientes para ejecutar las obras en el camino.

b.4) Accesos a caminos privados.

b.5) Estacionamiento de vehículos esporádicos y de poca duración, para la carga y descarga o la realización de trabajos de duración inferior a media jornada, a fin de que el camino quede libre en la totalidad de su ancho para el tráfico.

D. Condiciones para los instrumentos de planeamiento.

1. En los instrumentos de planeamiento de sectorización y desarrollo (Planes de sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle) así como en otros proyectos que desarrollen actuaciones del Plan General que sean colindantes con alguna carretera de titularidad pública, se reflejará

a escala adecuada las líneas de edificación y demás zonas de protección de la misma de acuerdo con las magnitudes exigidas en la legislación que les sea de aplicación.

2. Los instrumentos de planeamiento de suelos que queden situados dentro de la zona de afección de carreteras de titularidad pública o que precisen acceder a las mismas, deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva a informe vinculante de la Administración titular de la vía. Asimismo, todas las obras incluidas en la zona de afección deben ser objeto de autorización.

3. Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a efectos de los estándares previstos para Espacios Libres en el Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 4.21. Sistema local viario. Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación.

#### Artículo 4.22. Titularidad y dominio del sistema local viario.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

#### Artículo 4.23. Desarrollo y programación del sistema local viario.

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En Suelo Urbanizable Sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en Suelo Urbanizable No Sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

#### Artículo 4.24. Urbanización.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones del 293/2009, de 7 de julio, para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SLV, se ajustaran a lo establecido en el Capítulo 12, Título III de estas Normas, sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

## CAPÍTULO 4

### SISTEMA FERROVIARIO

#### Artículo 4.25. Normativa de aplicación.

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003 y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

#### Artículo 4.26. Zona de Dominio público.

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004), solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y, por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras o instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de las zonas de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

#### Artículo 4.27. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de explanación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Este podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

#### Artículo 4.28. Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección-

2. En el suelo urbano consolidado, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la zona de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

#### Artículo 4.29. Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la RFIG se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Igualmente queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el Artículo 30.2.c) del RSF.

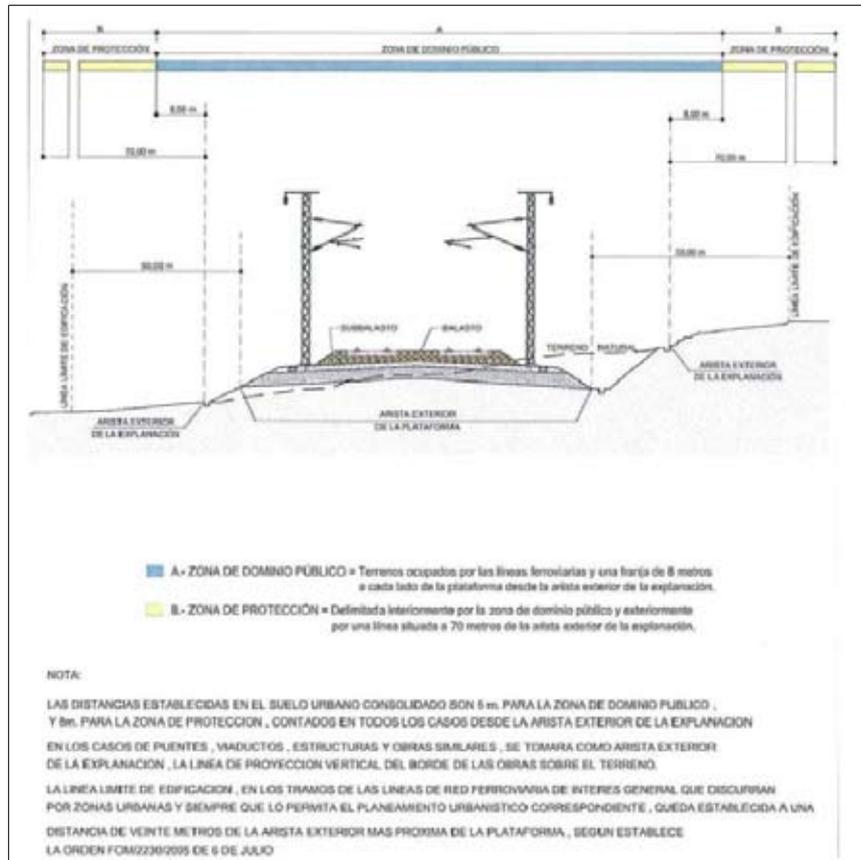
2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las vías férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la RFIG que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de edificación se sitúa a veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio

de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la Orden Fom. /2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.



Para mayor claridad, se acompaña un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.

#### Artículo 4.30. Régimen de competencias y autorizaciones.

1. La competencia en materia de planificación de las infraestructuras ferroviarias del término municipal de Jaén recae en el Ministerio de Fomento, por lo que cualquier actuación que afecte a dicha infraestructura deberá contar con informe vinculante y autorización del Organismo competente.

2. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

3. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes, construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por la vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Artículo 4.31. Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o

perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observaran las normas establecidas en el artículo 30.2 del RSF.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obliga a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atravesasen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine la Administración de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva clasificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentara un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la previa solicitud de autorización de obras, según afecte al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), sede Dirección de Operaciones Sur, en Sevilla.

3. Eliminación de pasos a nivel y creación de nuevos cruces.

Para las actuaciones que contemplen eliminación de pasos a nivel o creación de nuevos cruces sobre la línea férrea, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación. Los pasos a nivel que se eliminen deberán ser sustituidos por otros a distinto nivel.

En todo caso, antes del inicio de las obras, se deberá contar con la autorización de ADIF, cumpliendo con las determinaciones del citado artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Artículo 4.32. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico.

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la RFIG como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

2. Las obras de construcción, reparación o conservación de las líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el Artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3. Las eventuales modificaciones del sistema general ferroviario, en el ámbito del suelo urbano y urbanizable, que impliquen cambio de trazado de la infraestructura, alteración del dominio público y nuevos usos del suelo, se incorporaran al PGOU como modificación del mismo.

4. Actuaciones urbanísticas que afectan al dominio público.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con la línea ferroviaria pueden afectar el dominio público adscrito al servicio ferroviario. Para dichas actuaciones, será necesario (durante la fase de planeamiento de desarrollo) comunicar a ADIF la estructura de la propiedad de los terrenos que comprenda la actuación urbanística. De acuerdo con la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento General, ADIF se incorporara al ámbito urbanístico con los terrenos de su titularidad, a efectos de la correspondiente equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

APA-12            SURNS-TN3

SURO-2           SG-SURS.N1

SURO-3           SURNS-IN2

SURNS-TN1      SURNS-RN2

SURS-TN2        SURS-RO3

5. Requisitos exigibles para las edificaciones situadas en ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el sistema general ferroviario en los que alguna parte de los mismos este a menos de 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003, o en zonas cubiertas desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

## CAPÍTULO 5

## SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

## Artículo 4.33. Definición.

El Sistema de Equipamiento Comunitario, lo constituyen el conjunto de espacios, edificaciones, construcciones e instalaciones de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población. Como tales se recogen tanto los ya existentes o en ejecución como los que en desarrollo del Plan se establezcan para su nueva construcción.

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

## Artículo 4.34. Clases de Equipamientos Comunitarios.

En general los equipamientos comunitarios se clasifican en:

- a) Educativos o Docentes: comprenden los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza.
- b) Sanitarios: comprende los centros asistenciales y sanitarios: ambulatorios, centros de salud, hospitales, clínica.
- c) Deportivos: comprende cualquier tipo de centro deportivo.
- d) Social asistencial-cultural: comprende los siguientes usos: Cultural (biblioteca, museos, teatros). Religioso. Residencias de ancianos, infantiles.
- e) Institucionales: comprende los siguientes usos: Administración. Centros de Protección: Ejército, Bomberos, Policía, Guardia Civil. Servicios Urbanos.
- f) Cementerios.

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

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

## Artículo 4.35. Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.

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

2. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial o Plan de Sectorización correspondiente.

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

4. En todos los casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero si deberán observarse los de separación a linderos –públicos o privados– y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

Igualmente en todos los casos, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

5. Las condiciones específicas de edificación para el Equipamiento Comunitario se recogen en las Normas de la Edificación (Tomo IV).

Con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada, la dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza

## 6. Condiciones especiales para los cementerios.

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

B) De acuerdo con el artículo 39 del citado Reglamento, deberá establecerse alrededor del suelo destinado a cementerio una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

C) Actuaciones urbanísticas que deberán atenerse al mencionado artículo 39 relativo a las zonas de protección:

Actuación urbanística	Uso
SURNS-RS5	Cerro Almagro II Residencial
SURNS-RS2	Extensión Parque Sur Residencial
SG.SURNS-S1	Parque Central Espacios libres

7. Los proyectos de edificación del SGE, se ajustaran a lo establecido en el Titulo III de estas Normas, sobre medidas generales de protección.

8. Objetivos de calidad acústica. Sera preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Titulo XIII de estas Normas y planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

Artículo 4.36. Equipamiento privado.

Las instalaciones básicas de titularidad privada que prestan un servicio público tendrán la consideración de equipamiento privado y estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que los equipamientos comunitarios mientras mantengan dicha condición. En general tendrán la misma clasificación que el equipamiento comunitario, es decir, educativo, sanitario, deportivo y social-cultural.

## CAPÍTULO 6

### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.37. Definición y tipos.

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

En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.

El Sistema General de Espacios Libres se complementa, a nivel local por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.

2. Parques y jardines.

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

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

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

3. Espacios libres ligados a los cauces fluviales.

Son espacios libres y abiertos que se disponen a modo de parques lineales en las proximidades y acompañando a los cauces fluviales que atraviesan los sectores de planeamiento, con la finalidad de integrar los cauces en la trama urbana y mantener y proteger estos espacios como corredores ecológicos. Deberán en todo caso excluir el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre, que se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 4.38. Regulación y usos compatibles.

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

A) Espacios libres con pendiente inferior al 12%.

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

En ellos, además del uso como zona verde, se admiten los usos de equipamiento comunitario complementario y adscrito al uso predominante de parque, tales como deportivos, educativos, sociales, culturales, entre otros, de aparcamiento y de sistema general de infraestructuras técnicas, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por dichos usos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque, en cuyos suelos se situarán los equipamientos anteriormente mencionados.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40 por ciento.

c) Podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones del arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización de iniciativa municipal.

d) También podrán autorizarse aparcamientos bajo los sistemas de espacios libres, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el supuesto de que se encuentre consolidada.

- Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la implantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

- Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

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

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

B) Espacios libres con pendiente superior al 12%.

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

El uso predominante será, en todos los casos, el de parque. Se podrán disponer mobiliario urbano, actuaciones recreativas, zonas ajardinadas, etc.

Además, se admiten los usos de equipamiento comunitario complementario y adscrito al uso predominante de parque, tales como deportivos, educativos, sociales, culturales o sistema general de infraestructuras técnicas, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo en estos espacios no debe superar en ningún caso el 10%.

b) En el caso de que la pendiente supere el 20% no se autorizará ningún acto edificatorio.

c) Estos usos complementarios deberán ajustarse en todo caso a las características de estos terrenos, evitando desmontes y aterrazamientos mediante su adaptación a la geomorfología existente, y dando prioridad a la protección del suelo y la prevención de la erosión.

d) Los caminos proyectados en estos espacios deberán diseñarse de manera que se ajusten en lo posible a las curvas de nivel y se eviten los posibles deslizamientos.

e) Se prohíben los aparcamientos bajo estos espacios.

C) Espacios libres asociados a los cauces fluviales.

Los espacios libres que puedan ubicarse en las cercanías de cursos de agua y siempre que sean conformes con la legislación en materia de aguas, podrán incluir las zonas inundables y la zona de policía del cauce cumpliendo los siguientes requisitos:

a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

b) No incrementar la superficie de zona inundable.

c) No producir afección a terceros.

d) No agravar los riesgos derivados de las inundaciones, ni generar riesgos.

e) Permitir la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

f) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

En ellos solo se permitirán las adecuaciones naturalísticas y recreativas.

2. Sistemas generales delimitados sobre suelo no urbanizable.

En estos espacios no serán de aplicación las determinaciones que permiten la ocupación de suelo de hasta un 20% y, en caso de instalaciones deportivas, hasta un 40%. Las instalaciones e infraestructuras que justificadamente se permitan en estas áreas, serán las mínimas necesarias y estarán siempre ligadas a una función cultural, educativa o de interpretación del propio espacio libre. Las instalaciones deberán

ser respetuosas con el entorno, con una estética que integre la edificación con el paisaje, debiendo ajustar materiales, funcionalidades y colores.

Asimismo en el subsuelo de estos espacios libres se prohíbe expresamente la implantación de aparcamientos o equipamientos.

3. En el diseño de espacios libres, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

a) Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea.

b) Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.

c) Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

d) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

e) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.

f) Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.

g) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

h) Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

4. Los proyectos de urbanización y ejecución de los sistemas de espacios libres, se ajustaran a lo establecido en el Título III de estas Normas, sobre medidas generales de protección.

5. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

6. Se prohíbe la actividad edificatoria en el SG-27 Parque Santa Catalina, siendo obligada la preservación de la vegetación existente, dado su carácter forestal, la presencia del Hábitat Prioritario 6220 y la elevada pendiente del terreno.

## CAPÍTULO 7

### SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

Artículo 4.39. Definición y tipos.

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

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

b) Saneamiento.

c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica.

e) Servicio telefónico y telegráfico.

f) Alumbrado público.

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

3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de ordenación del PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

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

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

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

e) Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

4. El Sistema Local está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General.

Artículo 4.40. Titularidad, dominio y organismo actuante.

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

Artículo 4.41. Calificación del suelo y condiciones de uso.

1. Calificación del suelo.

a) Instalaciones existentes.

Los terrenos ocupados por las instalaciones de infraestructuras técnicas existentes en el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, tienen en todo caso la calificación urbanística de sistema de infraestructuras (general o local) entendiéndose compatible su uso con el uso global expresado en los planos de Calificación del Plan y, en su caso, del planeamiento de desarrollo aprobado.

b) Instalaciones proyectadas.

Las ampliaciones de los sistemas existentes previstos en el planeamiento tendrán la calificación de sistema de infraestructuras.

Los sectores de desarrollo previstos en el Plan deberán calificar suelo para uso pormenorizado de sistemas locales de infraestructuras técnicas.

El planeamiento de desarrollo de los sectores deberá prever el sistema de obtención de los suelos destinados a sistemas de infraestructuras generales y locales.

2. Uso.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 4.42. Urbanización y edificación.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. Cuando dichas obras sean de iniciativa particular estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

3. La protección de los trazados de infraestructuras respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. No obstante, como mínimo, esta será salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente, en infraestructuras generales de servicios urbanos, de 5 m a cada lado de la franja que determina el trazado.

4. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGI, se ajustarán a lo establecido en el Título III de estas Normas, sobre medidas generales de protección. Específicamente, las líneas eléctricas de alta tensión se atenderán a la normativa vigente sobre condiciones técnico-ambientales exigibles para la protección de la avifauna, según se determina en el artículo 3.29 de estas Normas.

Artículo 4.43. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos.

1. Se exponen a continuación los criterios mínimos de localización que deberán cumplir los sitios que sean seleccionados para el emplazamiento de plantas de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) así como Plantas de Residuos de la Construcción y Demolición (RDC), sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial vigente en la materia.

A) Aspectos generales.

a) La Planta de Residuos deberá emplazarse en áreas cuya zonificación catastral así lo permita, considerando la planificación territorial, el uso de suelo y la expansión urbana.

b) No se podrá establecer una Planta de RSU o de RCD dentro de una reserva, parque nacional o área protegida comprendidas en la legislación nacional, provincial o municipal, o en sitios que contengan elementos significativos del patrimonio natural y cultural.

c) Se deben respetar los trazados de las Vías Pecuarias. De no ser posible, se presentará una modificación de su trazado a la Consejería competente que garantice el mantenimiento del uso y superficie de la misma.

d) Deberá emplazarse en sitios que no sean inundables. De no ser posible, deberán diseñarse de modo tal de evitar su inundación.

e) Deberá emplazarse preferentemente en un área cuya base de asiento esté compuesta por una barrera natural impermeable.

f) Se deberá garantizar que el substrato geológico es suficientemente estable para evitar asentamientos que puedan causar daños a la barrera.

En ningún caso se debe invadir el nivel del acuífero libre, siendo recomendable que esté ubicada como mínimo a 1 (un) metro sobre el nivel máximo del mismo.

g) Las pendientes del área en que se plantea la instalación deberán ser compatibles con dicho uso, considerando factores topográficos, hidráulicos y sísmicos.

h) Además del cumplimiento de otros requisitos que pudiese solicitar autorizaciones, la habilitación de una planta de RSU o de RCD en el sitio seleccionado requerirá, en todos los casos, de la aprobación de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) tal como establece la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

B) Distancias mínimas de ubicación.

Para la construcción de una Planta de RSU y de RCD se deberán contemplar las siguientes distancias mínimas:

a) 1.000 m del límite del suelo urbano proyectado para la vida útil del proyecto, incluyendo el periodo de post-clausura.

b) 500 m de cualquier asentamiento humano.

c) 500 m del pozo de agua más cercano, ya sea para extracción de agua potable, uso doméstico, industrial, riego o ganadero.

c) 200 m de cualquier cuerpo de agua superficial, ya sea permanente o transitorio.

d) Se deberán respetar los derechos de trazas de autopistas, rutas o caminos, trazas de ferrocarril, y de obras tales como oleoductos, gasoductos, poliductos, tendido de redes de transmisión eléctrica, acueductos y redes cloacales.

Dichas distancias podrán ser ajustadas de manera coherente, en función de los estudios a realizar y, específicamente, de aquellos relacionados con los aspectos climáticos.

2. Estudios a realizar.

Los distintos estudios y proyectos que se solicitan en este apartado, serán necesarios, en algún caso, para verificar la cumplimentación de los criterios de localización mencionados más arriba o bien como información de base para la Evaluación de Impacto Ambiental.

A) Aspectos hidrogeológicos y geotécnicos.

a) Geología:

Se deberán determinar, entre otros aspectos, las condiciones del suelo desde el punto de vista de su capacidad de carga, perfil geológico y litoestratigráfico (secuencia, espesor, geometría y distribución), granulometría y permeabilidad.

b) Hidrogeología:

Se deberán realizar las determinaciones necesarias para la correcta caracterización de las aguas subterráneas: tipos de acuíferos (libres, semiconfinados y confinados), extensión, geometría y relación entre las unidades hidrogeológicas, etc. (sólo para Plantas de RSU).

c) Hidrología:

Se deberá caracterizar el sistema de drenaje del área. Para ello deberán delimitarse las cuenca/s, realizar un estudio del régimen de los cursos de agua existentes: caudales, crecientes, estimaciones de descargas en el área con sus variaciones estacionales y definición de las cotas de inundación por crecidas.

B) Aspectos climáticos.

Se deberá realizar una recopilación exhaustiva de la información climática (precipitaciones y tipos, evaporación, temperatura y dirección de vientos) con su recurrencia a fin de determinar cómo estos factores podrían impactar sobre la actividad. Como ejemplo puede considerarse que las precipitaciones influyen sobre la cantidad de lixiviado y la dirección preferencial del viento determinará hacia donde eventualmente irían los olores y los residuos desplazados por voladura.

C) Aspectos topográficos.

Se deberá realizar un levantamiento planimétrico que abarque la totalidad del sitio elegido, en cuadrícula acorde con la dimensión del predio y el relieve del mismo, a fin de determinar las curvas de nivel y vincularlas a las coordenadas del IGM.

Estos datos serán volcados en un plano en escala apropiada, así como también la ubicación física de caminos, construcciones, alambrados, arboledas, cuerpos de agua, entre otros. La utilidad del mismo resultará fundamental para (listado no taxativo):

- Seleccionar y diseñar los frentes de trabajo.

- Determinar la capacidad volumétrica.

- Determinar el material disponible para efectuar trabajos de terraplenamiento y cobertura (estudio de cómputos de suelo).

- Planificar sistemas de control de inundaciones.

## D) Control inicial.

Se deberá garantizar que no se producirá ninguna alteración a la calidad del agua superficial, subterránea y al suelo adyacente como consecuencia de la disposición final de los residuos.

3. En aplicación del principio de jerarquía en el tratamiento de residuos, las instalaciones de tratamiento de RCDs contarán con instalaciones de recuperación y clasificación de fracciones no inertes valorizables (traje en cabina con equipos electromecánicos), reciclado de fracciones inertes y vertedero de apoyo o, en su caso, otras soluciones para las fracciones inertes no valorizables.

4. Actualmente existen en el término municipal de Jaén dos plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos:

- SG-101: Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos Sur, gestionada por el Ayuntamiento de Jaén.
- SG-116: Planta de Tratamiento de Residuos Complejo Medioambiental Sierra Sur, gestionada por la Diputación de Jaén.

Cualquier nueva implantación o ampliación de instalaciones existentes que se proponga deberá realizarse conforme a las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 de este artículo. En ningún caso procederá la ampliación del SG-101 Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos Sur.

5. Una vez colmatadas, las plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos deberán ser clausuradas y selladas de acuerdo con el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, con las consideraciones del artículo 14.1 y 14.2 (Clausura y mantenimiento postclausura).

## Artículo 4.43. Infraestructuras de energía eléctrica existentes.

1. El plan califica como Sistema Generales de Infraestructuras Técnicas las siguientes instalaciones:

Sistemas Generales de Infraestructuras Técnicas		Energía eléctrica
Identificación	Denominación	Localización
SG-82	Subestación Calvario	Camino de las cruces
SG-111	Subestación Olivares	Este del Polígono Industrial Olivares
SG-113	Subestación Lagunillas	Sector RS5
SG-114	Subestación Vaciacostales	Polígono Industrial Nuevo Jaén
SG-115	Subestación Victoria	Antiguo campo de fútbol La Victoria

2. Los centros de transformación tendrán, en todo caso, la consideración de Sistemas Locales de Infraestructuras Técnicas.

## TÍTULO V

## NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

## CAPÍTULO 1

## DETERMINACIONES GENERALES

## Artículo 5.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso del suelo y el subsuelo de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente PGOU, con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.

2. Las condiciones generales de los usos son aquellas que pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando, además las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

3. Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección, prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

## Artículo 5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este Título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reforma o ampliación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante

de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

5. Para todos los usos susceptibles de implantarse en el ámbito del Término Municipal, y para todas las clases y categorías de suelo, será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y planos de Ordenación General, Zonificación Acústica (Serie 3.R) de este Plan.

#### Artículo 5.3. Tipos de Usos.

1. En razón a la correspondencia entre los distintos usos y en relación a su implantación, los usos se tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Usos Admisibles o Permitidos.

Son aquellos que son permitidos por las Normas del presente Plan General o por las ordenanzas de su planeamiento de desarrollo, al posibilitar la consecución de los objetivos de ordenación de este Plan.

b) Usos Prohibidos.

Son aquellos que son impedidos por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, y además aquellos que aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos.

En cualquier caso tendrán la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

2. Dentro de los usos admisibles se consideraran los siguientes tipos:

a) Uso global.

Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, sector o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación. Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fijen sus fichas reguladoras.

b) Uso pormenorizado.

Es uso pormenorizado aquel destino específico que asigna el planeamiento a cada parcela, manzana o zona concreta.

El uso pormenorizado puede ser principal o compatible.

c) (Suspendido).

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, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Aprobado (APA) en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes Normas.

En el suelo urbano no consolidado sin ordenar, remitido a planeamiento de desarrollo, se asignan los usos globales, y en su caso los alternativos, de cada área o sector.

b) En el suelo urbanizable ordenado.

Con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado.

Se asignan los usos globales de cada sector, y en su caso los alternativos e incompatibles, debiendo concretarse su pormenorización en los correspondientes planes parciales que se formulen para su desarrollo. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse como orientativas pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados respetando los criterios y limitaciones establecidas en las presentes

Normas.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado.

Se señalan los usos dominantes y, expresamente, los prohibidos.

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, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

4. A nivel de calificación urbanística los usos pormenorizados pueden venir desarrollados mediante la asignación de la concreta categoría a la que se debe destinar con carácter principal la parcela o manzana, en cuyo caso en la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se especificara esta particularización.

#### Artículo 5.4. Usos globales.

1. A efectos de la calificación, se establecen los siguientes usos globales:

USO RESIDENCIAL

USO INDUSTRIAL O PRODUCTIVO

USO Terciario

USO DOTACIONAL

USO DE ESPACIOS LIBRES

USO DE TRANSPORTES, COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

USO DE APARCAMIENTO

USO RURAL

USO TURÍSTICO

2. El Uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento de desarrollo.

3. La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

4. Los usos globales Dotacional Privado, Transportes, Comunicaciones e Infraestructuras Básicas Privados y Aparcamiento Privado se asimilarán al uso global Terciario.

#### Artículo 5.5. Usos pormenorizados.

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen los siguientes usos pormenorizados que a continuación se indican, y que se expresan integrados en los usos globales que le son propios:

En uso global Residencial:

- Vivienda (libre) unifamiliar
- Vivienda (libre) plurifamiliar
- Vivienda protegida
- Residencia comunitaria.

En uso global Industrial o Productivo:

- Industrial 1ª Categoría
- Industrial 2ª Categoría
- Industrial 3ª Categoría
- Industrial 4ª Categoría

En uso global Terciario:

- Comercial
- Gran superficie minorista
- Oficinas
- Salas de Reunión
- Loft

En uso global Turístico:

- Hospedaje
- Campo de Golf

En uso global Dotacional o Equipamiento comunitario:

- Docente
- Deportivo
- Sanitario
- Social-Asistencial
- Cultural
- Espectáculos
- Religioso
- Público Administrativo
- Servicios Urbanos
- Cementerio

En uso global Espacios libres:

- Áreas libres de uso general
- Áreas libres de uso local

En uso global sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras:

- Red viaria
- Estaciones de servicio en SNU
- Red ferroviaria
- Otras infraestructuras
- Grandes instalaciones

En uso global Rural:

- Agrícola
- Forestal
- Ganadero
- Extractivo
- Recreativo

2. El uso pormenorizado puede ser:

a) Principal.

Es aquel cuya implantación con carácter dominante o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

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

b) Compatible.

Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con ordenación completa establecida directamente por el Plan General, el uso compatible admitido en una zona de ordenanza conjuntamente con el principal, puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario (si se admite su convivencia en el mismo edificio) o como alternativo del principal salvo restricciones que se establezcan en cada una de las zonas por estas Normas.

En zonas (sectores o áreas) son usos pormenorizados compatibles, aquellos cuya implantación puede autorizarse conjuntamente con los usos pormenorizados del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas.

Los usos compatibles podrán implantarse en coexistencia con el uso principal hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela. Su implantación se hará en las condiciones que se indiquen tanto en las ordenanzas de zona como en las condiciones particulares de cada uso. Cuando en las condiciones particulares de los usos, o en las de zona, se especifique la localización en edificio de uso exclusivo, se entenderá que no admitirá uso compatible y por tanto no se podrá combinar con otros usos.

3. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo.

Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo.

Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

4. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

Artículo 5.6. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 5.7. Regulación de los usos.

1. Usos Obligados.

Son aquellos usos admisibles especificados en el contenido de las licencias de edificación de Obra Mayor.

## 2. Usos Provisionales.

Aquellos que no estando prohibidos por este Plan, se establezcan de manera temporal, se autorizará con arreglo a los requisitos y condiciones previstas en la LOUA.

## 3. Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos preexistentes que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero están prohibidos por este. Estarán sometidos al régimen establecido en la LOUA y en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

## 4. Usos Fuera de Ordenanza.

Aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de sus elementos o parámetros regulados por el mismo. En este caso será exigible su adaptación a sus Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

## 5. Usos Existentes o Preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo posean licencia de apertura.

### Artículo 5.8. Condiciones generales para todos los usos.

1. En el desarrollo de los usos y actividades permitidas se deberá cumplimentar la siguiente legislación, o la que en su caso este vigente en la materia:

a) Ley 1/99, de 31 de marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

a.1) Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquellos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

a.2) A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad, y 293/2009, de 7 de julio, para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### b) Código Técnico de la Edificación

b.1) El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda. El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

b.2) El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan:

- A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.
- A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
- En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso pormenorizado en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

### c) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

c.1) La GICA es el marco normativo por el que se regula la prevención, protección, control y corrección de los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos y actividades en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c.2) Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidas en el Anexo I de la misma.

d) Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio.

d.1) El Decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta turística y deportiva, no pudiendo implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en el mismo.

d.2) La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en este Plan General.

d.3) Los campos de golf tienen incidencia territorial e interés supramunicipal a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

d.4) El instrumento de planeamiento que desarrolle la implantación de un campo de golf, en cualquier clase de suelo de los previstos en este Plan General, deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 43/2008.

e) Real Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

f) Carreteras del Estado.

Para actuaciones que afecten a dicha red de carreteras serán de aplicación: Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994, Norma O.C. de 16 de diciembre de 1997 que regula los Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio y Norma 3.1.I.C de Trazado de la Instrucción de Carreteras. Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

g) Carreteras Autonómicas.

Para actuaciones que afecten a dicha red de carreteras será de aplicación la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de Andalucía.

h) Ferrocarriles del Estado.

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

2. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores, las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan General y otras normas y Ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicaran siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.

3. Cambios de uso.

Para aquellos casos en los que se produzcan cambios de calificación o uso (por ejemplo de suelo urbano industrial a suelo urbano residencial) no sometidos al procedimiento de Prevención Ambiental, así como cese o cambio de uso de actividades potencialmente contaminadoras del suelo no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada (talleres mecánicos, gasolineras, etc.), deberán incluirse entre la documentación de las correspondientes licencias de obra o actividad la presentación del correspondiente Informe de Situación, Informe de Clausura y, en su caso, Estudio de Caracterización y Proyecto de Descontaminación, de acuerdo con la legislación sectorial vigente. El contenido mínimo del informe de situación de suelos es el que se especifica en el artículo 3.12 de la presente normativa.

Una vez presentado el informe de situación a la Consejería competente en la materia, ésta señalará la necesidad o no de llevar a cabo una caracterización de suelos. En todo caso, mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de dicha Consejería. Si los trabajos se hubieran iniciado la Consejería competente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos de construcción.

## CAPÍTULO 2

### DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA USO

Artículo 5.9. Uso residencial.

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común, aunque también puedan disponer de accesos independientes. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

i) Vivienda en régimen protegido: cuando por contar con la calificación correspondiente, está sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

ii) Vivienda libre: cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades y conventos. Las residencias de mayores, debido a su carácter social podrán quedar incluidas en el uso social-asistencial.

2. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en el Tomo IV, Normas Reguladoras de la Edificación.

#### Artículo 5.10. Uso industrial-productivo.

1. Se denomina Uso industrial-productivo a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

##### 3.1. Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

##### a) Talleres artesanales.

Destinados a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m<sup>2</sup>. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano.

##### b) Almacenes.

Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación sectorial vigente en la materia.

##### c) Servicios propios de una comunidad de viviendas.

Tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., Estos servicios dispondrán de los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.

##### d) Garajes y talleres.

Garajes privados y públicos para turismos y motocicletas así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones exigibles de acuerdo a la legislación ambiental en vigor. Este uso sólo se admitirá en plantas baja y sótano o semisótano de las edificaciones.

### 3.2. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se incluyen en esta 2.<sup>a</sup> Categoría las industrias que, aun pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007, GICA:

13.24, 13.26, 13.38, 13.39, 13.40 a 13.44, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.52, 13,53.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. Se incluyen las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos tipos:

a.1) Industria adosada a otra edificación.

a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso.

Ambos tipos deben contar con calificación específica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento.

b) Talleres.

Los talleres que no estén incluidos en la 1.<sup>a</sup> Categoría sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

### 3.3 Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

1. Pertenecen a esta 3.<sup>a</sup> Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA:

a) Categoría 3.

Transformación de metales a excepción de la producción.

b) Categoría 6.

Industria textil, papelera y del cuero a excepción de la producción.

a) Categoría 10.

Industrias agroalimentarias a excepción de las explotaciones ganaderas.

b) Categoría 13.

Otras industrias incluidas en las subcategorías 13.15 a 13.18, 13.20, 13.25. 13.46, 13.47, 13.51 y 13.56.

3. Como una división de usos por su tipología se distinguen:

a) Mediana y gran industria.

Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos. Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Almacenes al por mayor.

Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con la zonificación residencial en razón al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

### 3.4 Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental y sectorial en vigor, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Se incluyen las industrias que desarrollan actividades incluidas en las siguientes categorías y subcategorías del Anexo I de la Ley 7/2007, GICA:

1. Industrias extractivas.

2. Instalaciones energéticas

3. Producción de metales, a excepción de la transformación.

4. Industria del mineral.

5. Industria química y petroquímica

6. Industrias de producción 6.1 y 6.5.

10. Explotaciones ganaderas.

3. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación ambiental vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

c) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares.

Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial específico para uso agroindustrial o ganadero y en el suelo no urbanizables en las condiciones establecidas en estas Normas.

4. Respecto a las condiciones generales de uso actividades productivas se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.

b) Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso será necesaria la autorización del organismo de cuenca.

c) Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

d) Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

e) Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

f) El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

g) Las actividades que se instalen en algún polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.

h) Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

i) La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

5. Las actividades industriales de todas las categorías se someterán a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se somataran a asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

6. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-20

7. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

8. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.

9. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en las Normas Generales de Edificación y Ordenanzas y en el Título X de las presentes Normas para las instalaciones en el suelo no urbanizable.

10. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y planos de Ordenación General (Serie 3.R) de este Plan.

#### Artículo 5.11. Uso terciario.

1. Se entiende como uso global terciario el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, servicios de alojamiento temporal, recreativos, hostelería, ocio, loft, viveros de empresas etc.

2. Constituyen usos pormenorizados dentro del uso global terciario, los siguientes:

##### a) Comercio.

Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su venta al consumidor final que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato o a prestar servicios a los particulares no englobados en el uso de oficinas.

Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

##### a.1) Locales comerciales.

Establecimientos independientes en planta baja. Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera, sótano o semisótano vinculado a planta baja.

##### a.2) Centro Comercial.

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera, sótano o semisótano vinculado a planta baja y en edificios de uso terciario.

Para su diferenciación de la gran superficie minorista, el centro comercial tendrá una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 2.500 metros cuadrados.

La implantación de los usos y actividades comerciales se regula en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

##### b) Oficinas.

Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

b.1) Oficinas en general: con carácter general este uso se admite en cualquier situación en la edificación.

b.2) Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas. Con carácter general este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, debiendo ser ocupado el resto por el uso residencial.

##### c) Salas de reunión.

Comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Incluye todas las actividades de Hostelería y Esparcimiento definidas en el Nomenclátor aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, y sus modificaciones, y todas las otras que cumplieran funciones análogas a las citadas anteriormente, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global Dotacional, como uso pormenorizado cultural.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

##### c.1) Salas de Reunión con música.

Se establecen a su vez dos categorías:

c.1.1) Incluye a los locales de Hostelería con música definidos en el citado Nomenclátor (pubs, bares con música...), y cualesquiera otros análogos, que sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo o como compatibles en planta baja.

c.1.2) Incluye al completo el uso de Discotecas, Discotecas de juventud y Salas de Fiesta definidos en el citado Nomenclátor, teniendo como diferencia fundamental con los demás locales, además de su horario

de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso se prohíbe expresamente en todo el término municipal con excepción de la ordenanza nueve (9) grado cuatro (4), también denominada Tecnópolis, prevaleciendo sobre las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo aprobado con anterioridad y que sean contrarias a esta norma.

c.2) Salas de Reunión sin música.

Incluyendo los restaurantes, bares y cafeterías..., así como todas aquellas actividades recreativas sin reproducción musical cuyo uso no pueda englobarse en el uso Dotacional.

Cuando su uso se compatibilice con usos residenciales, sólo se admitirán en planta baja y en planta primera o semisótano vinculado a planta baja. No tendrá la consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a elementos amplificadores externos, o la instalación de hilo musical con niveles de presión sonora similares a los aparatos de uso doméstico.

d) Loft.

Cuando se trate de instalaciones especiales de empresas destinadas a actividades de I+D, investigación, despachos profesionales, viveros de empresas y similares, y que requieran flexibilidad de uso incluyendo el uso residencial integrado físicamente y adscrito registralmente a cada unidad de loft, se desarrollarán en edificios exclusivos destinados en su totalidad a tal fin con una gestión unitaria del mismo. Este uso únicamente se permitirá en el Polígono Olivares (Tecnópolis).

Artículo 5.12. Uso pormenorizado gran superficie minorista.

1. Constituye un uso pormenorizado dentro del uso global terciario.
2. Definiciones.

Se considera gran superficie minorista todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

Se entenderá por implantación de grandes superficies minoristas tanto el proceso que engloba su planificación como su instalación.

3. Criterios territoriales de implantación.

De acuerdo con el artículo 33 del TRLCIA, los siguientes criterios deberán ser tenidos en cuenta para planificar la localización del uso pormenorizado de gran superficie minorista:

- a) Preferencia del emplazamiento en suelo urbano.
- b) Sinergias con la rehabilitación de espacios comerciales y de áreas, instalaciones y edificios urbanos.
- c) Potenciación de la centralidad urbana.
- d) Contribución a la definición del perímetro de la trama urbana.
- e) Conexión con el suelo residencial.
- f) Contribución al mantenimiento de los espacios comerciales presentes en la ciudad, identificando itinerarios y ejes comerciales, garantizando su accesibilidad, potenciando su concentración y delimitando zonas de actuación específica para su mejora.
- g) Integración en el tejido comercial urbano, especialmente en los espacios comerciales existentes.
- h) Ordenación de la movilidad urbana, priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
- i) Preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos.

4. Condiciones urbanísticas de implantación.

- a) El uso de gran superficie minorista solo podrá implantarse en las parcelas expresamente calificadas para este uso por el planeamiento general o el planeamiento de desarrollo.
- b) El Plan General determina las siguientes parcelas y sectores calificados expresamente como uso pormenorizado gran superficie minorista:

Calificaciones uso pormenorizado de gran superficie minorista		
Parcela/sector		Clase y categoría de suelo
Corte Ingles	(existente)	Urbano consolidado
Centro Comercial la Loma	(existente)	Urbano consolidado
SUNC-14	(proyectado)	Urbano no consolidado
SURO-5	(proyectado)	Urbanizable ordenado
SURO-6	(proyectado)	Urbanizable ordenado

La calificación de uso pormenorizado gran superficie minorista queda determinada para las referidas parcelas y sectores en los planos de Calificación del PGOU a escala 1/5000.

c) Se excluye expresamente el uso pormenorizado de gran superficie minorista de los sectores SURNS-TN1 y SURS-TN2 del PGOU por incumplir ambas localizaciones los criterios de proximidad establecidos en el artículo 33 del TRLCIA

d) De acuerdo con el artículo 25.3. LCIA, en ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable.

5. Condiciones particulares de planeamiento para el uso pormenorizado de gran superficie minorista.

El régimen de las grandes superficies minoristas se regula en el Capítulo IV del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).

a) El planeamiento urbanístico y sus innovaciones, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las Grandes Superficies Minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo.

b) El instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma detallada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana, tal y como señala el Artículo 32.5. de la LCIA.

c) En el caso de que el planeamiento de desarrollo pormenore suelo de gran superficie minorista o prevea su implantación deberá:

c.1) Calificar expresamente el uso pormenorizado de gran superficie minorista sin que se permita por la vía de la compatibilidad y sus previsiones en relación a otros usos.

c.2) Incorporar un plan de movilidad urbana de acuerdo con los criterios del art. 33.h) del TRLCIA.

c.3) Incorporar una estrategia de implantación de las grandes superficies minoristas, conforme con lo establecido en el art. 26 del TRLCIA.

c.4) Incorporar los requisitos para la instalación de las grandes superficies minoristas, en especial, en lo referido a la ratio de aparcamientos establecida en el Artículo 39.2.a del TRLCIA.

d) Informe comercial y procedimiento.

De acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior las innovaciones del planeamiento general que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Igualmente se someterá a informe comercial el planeamiento de desarrollo que ordene usos pormenorizados de grandes superficies minoristas o la compatibilidad o complementariedad para la instalación de grandes superficies minoristas.

Conforme al artículo 36 LCA, la petición de informe comercial deberá presentarse tras la aprobación inicial del documento de planeamiento.

7. Requisitos para la instalación o ampliación de grandes superficies minoristas.

a) Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas, conforme al TRLCIA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.1) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico.

a.2) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente.

b) Su instalación deberá garantizar:

b.1) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b.2) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.

b.3) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.

b.4) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.

b.5) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

b.6) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

b.7) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

6. Compatibilidad con otros usos.

a) El uso pormenorizado gran superficie minorista tendrá siempre la consideración de uso principal de la parcela o sector que el planeamiento califique para dicha actividad.

b) El uso pormenorizado gran superficie minorista no tendrá, en ningún caso, carácter complementario del uso pormenorizado principal asignado por el planeamiento a una parcela o sector.

c) El uso pormenorizado gran superficie minorista no será, en ningún caso, uso alternativo al uso global o al uso pormenorizado principal establecido por el planeamiento para una parcela, área o sector.

d) El uso pormenorizado gran superficie minorista podrá ser exclusivo y no exclusivo.

e) Serán usos compatibles dentro de una parcela o sector de uso pormenorizado gran superficie minorista, cualquiera de los usos pormenorizados contemplados por el PGOU dentro del uso Global Terciario, en la proporción que determine el instrumento de desarrollo. No está permitido el uso de loft.

f) Atendiendo a cada categoría de suelo, se aplicaran las siguientes reglas:

f.1) En el suelo urbano con ordenación completa establecida directamente por el PGOU.

- Serán compatibles con carácter complementario los usos terciarios de comercial, oficinas y salas de reunión que podrán implantarse junto con el uso principal bien en el mismo edificio o en edificios independientes dentro de la misma parcela.

- El uso de hospedaje se implantara siempre en edificación exclusiva.

- No se permite el uso de loft.

- Serán incompatibles los usos residencial e industrial en todas sus categorías.

f.2) En sectores o áreas de suelo urbanizable sujetas a planeamiento de desarrollo.

- Serán compatibles pudiendo tener carácter complementario los usos terciarios de comercial, oficinas y salas de reunión que podrán implantarse junto con el uso principal bien en el mismo edificio o en edificios independientes dentro de la misma parcela.

- El uso de hospedaje no se permite, en ningún caso, como complementario del principal, debiendo implantarse siempre en edificación independiente dentro de la misma parcela. No se permite el uso de loft.

- Los usos residencial y equipamiento comunitario serán usos compatibles siempre en parcela independiente calificada expresamente para dicho uso por el instrumento de desarrollo.

- Será incompatible el uso industrial en todas sus categorías.

f.3) El uso pormenorizado Gran Superficie Minorista está prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable.

Artículo 5.13. Uso de equipamiento comunitario o dotacional.

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente o Educativo: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Espectáculos: comprende actividades similares al uso cultural diferenciándose de este por admitirse en el caso de espectáculos, la compatibilidad con el uso terciario.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

h) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

i) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios, etc.

j) Cementerio.

3. Todos los equipamientos públicos se dotarán de plazas públicas de aparcamiento suficientes, en función del uso a que se destinen. La dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada.

4. Las condiciones de uso Dotacional vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas debiendo completarse dicha regulación con las determinaciones establecidas en este artículo.

Artículo 5.14. Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales.

1. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamientos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Calificación. Asimismo serán de aplicación a las parcelas calificadas expresamente en las fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado, así como en aquellas que se califiquen en los instrumentos de desarrollo del PGOU.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reforma y ampliación.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos.

Artículo 5.15. Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacional.

1. En las parcelas calificadas como equipamientos comunitarios sin tener asignado un uso pormenorizado podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el artículo 5.5 del presente Título.

2. En las parcelas calificadas para usos de equipamientos comunitarios, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente y religioso.

3. La calificación establecida expresamente sobre una parcela en el PGOU es una determinación de éste, siendo necesaria la tramitación de la correspondiente modificación de planeamiento (pormenorizada o estructural en función de su alcance) para alterarla.

4. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) No se permite, con carácter general, la sustitución de equipamientos públicos por equipamientos privados.

b) El uso de equipamiento docente no podrá ser sustituido por ningún otro.

c) El resto de equipamientos básicos, entendiéndose como tales aquellos que prestan un servicio directo a los ciudadanos: deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural, espectáculos y religioso, sólo podrán sustituirse entre sí.

d) Los restantes usos pormenorizados considerados en esta sección podrán ser sustituidos por cualquier otro de los usos de equipamientos.

Artículo 5.16. Uso de espacios libres.

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

Las actividades deportivas al aire libre serán compatibles con el uso genérico de espacio libre.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Áreas Libres de uso general: aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio.

b) Áreas Libres de uso local: aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor tales como las zonas ajardinadas, las áreas de juego infantiles etc.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas.

Artículo 5.17. Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Carreteras.
  - a) Red de carreteras del Estado:
    - \* Autopistas
    - \* Autovías
    - \* Vías Rápidas
    - \* Carreteras Convencionales
  - b) Red de carreteras de Andalucía:
    - \* Vías de gran capacidad
    - \* Autopistas
    - \* Autovías
    - \* Vías rápidas
    - \* Vías convencionales
- II) Carreteras y caminos municipales, a excepción de los asociados a vías pecuarias (\*).
- III) Vías peatonales.
- IV) Carriles de bicicleta.

(\*) Los caminos que discurran por vías pecuarias tendrán la consideración de dominio público de las mismas.

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso se regula de forma específica en un Capítulo independiente.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.
- VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.
- VII) Otros servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el medio rural.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 5.18. Aparcamiento.

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

3. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los instrumentos de desarrollo correspondientes establecerán las reservas de aparcamientos de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el Tomo IV, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar.

5. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en el Tomo IV, Normas Reguladoras de la Edificación.

#### Artículo 5.19. Uso rural.

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente en el medio rural.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agrícola en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.

c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.

e) Recreativo. Es el destinado al disfrute de la población mediante actividades vinculadas a la naturaleza. Puede incluir áreas de descanso, senderos, miradores, etc.

3. El desarrollo de estos usos estará condicionado en su caso a las determinaciones reguladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 5.20. Uso turístico.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, estos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía

3. El uso turístico podrá constituir un uso global de un ámbito o sector delimitado en el Plan General. En este caso, las reservas para dotaciones serán entre el 25 y el 30% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20% del sector a parques y jardines y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, según establece al Art. 17.1.2.ª)c) de la LOUA.

4. El producto turístico es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes.

5. Se define como equipamiento turístico u «oferta turística complementaria», cualquiera que sea su calificación urbanística y titularidad de suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio. Ha de entenderse como un conjunto de instalaciones con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico.

#### 6. Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial.

Son instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial: los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal.

#### 7. Uso pormenorizado Hospedaje.

Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones etc. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación exceptuando los sótanos, o incluso en edificio de uso exclusivo.

Además en suelo no urbanizable se pueden dar los siguientes usos:

- Campamentos de turismo o camping: es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

- Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística

Artículo 5.21. Uso pormenorizado campo de golf.

1. Constituye un uso pormenorizado dentro del uso global Turístico.

2. El campo de golf es la instalación destinada a la práctica de este deporte que cumpla con los requerimientos y especificaciones técnicas exigidas por el organismo competente para regular su práctica y reúna las condiciones de calidad exigidas en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio, que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de este uso en Andalucía.

3. Campos de golf de Interés Turístico.

Se consideran campos de golf de Interés Turístico aquellas instalaciones que tengan especial relevancia por su incidencia potencial en la calificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo de ámbito territorial donde se implanten, todo ello en los términos establecidos en el Cap. V del Decreto 43/2008.

4. Las condiciones de planeamiento y uso, así como las condiciones técnicas para estas instalaciones deberán cumplir lo establecido en el citado Decreto.

5. El Acuerdo de Consejo de Gobierno que apruebe la declaración de interés turístico de un campo de golf, podrá modular los criterios de crecimiento establecidos en la norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en función de las circunstancias de índole territorial que concurran.

## TÍTULO VI

### NORMATIVA PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

#### CAPÍTULO 1

##### SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 6.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

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

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

2. Son deberes:

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

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 6.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. Los terrenos en suelo urbano consolidado estarán legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por el PGOU, con las limitaciones específicas de uso y edificación impuestas por las presentes Normas.

2. Los terrenos estarán afectados al cumplimiento por parte de sus propietarios de los deberes enumerados en el artículo anterior.

3. No se podrá edificar hasta que la parcela tenga la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

Para ello, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 6.3. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.

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

2. La no iniciación en el plazo indicado en el apartado anterior, comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares Y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definido plazo que en ningún caso podrá ser superior a un año.

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

Artículo 6.4. Niveles de densidad y edificabilidad globales de las zonas homogéneas del suelo urbano.

Como determinación de la ordenación estructural el Plan establece los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de Suelo Urbano.

1. Uso Global

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

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

2. Edificabilidad y nivel de densidad

Se define como edificabilidad el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito, dado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. La densidad refleja el número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en un ámbito definido, y se expresa en los niveles fijados por la LOUA en su artículo 10.1.d).

En el suelo urbano consolidado se calculan de un modo aproximado por zonas, y según la tipología de cada ordenanza de aplicación, definiendo una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales, se obtienen valores estimados de densidad y edificabilidad que se recogen en el cuadro resumen.

3. Áreas homogéneas en el suelo urbano consolidado

En el cuadro resumen que se adjunta, así como en los planos de ordenación estructural del Plan General, se incluyen las densidades y edificabilidades globales de las distintas áreas homogéneas.

ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD (viv./ha)	NIVEL DE DENSIDAD (art. 10.1.d) LOUA)
ZH1	Residencial	3,35	66,12	Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea
ZH2	Residencial	6,21	87,95	Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea
ZH3	Residencial	1,86	17,84	Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por ha
ZH4	Residencial	4,95	71,24	Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea
ZH5	Residencial	5,01	68,95	Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea
ZH6	Residencial	0,90	21,01	Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por ha
ZH7	Residencial	1,96	24,51	Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por ha
ZH8	Industrial	3,85	-	-
ZH9	Residencial	1,45	12,65	Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea
ZH10	Industrial	4,15	-	-
ZH11	Industrial	4,35	-	-
ZH12	Industrial	0,85	-	-

ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD (viv./ha)	NIVEL DE DENSIDAD (art. 10.1.d) LOUA)
ZH13	Residencial	2,95	38,25	Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea
ZH14	Residencial	1,56	14,52	Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea
ZH15	Residencial	0,49	16,87	Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por ha

Artículo 6.5. Media dotacional de las zonas homogéneas del suelo urbano.

Como determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada en metros cuadrados de suelo de uso dotacional por metro cuadrado construido de usos lucrativos.

ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s dot)	MEDIA DOTACIONAL (m <sup>2</sup> s dot/m <sup>2</sup> t luc)
ZH1	Residencial	1.832.695	3,35	268.383	0,044
ZH2	Residencial	2.015.357	6,21	257.651	0,021
ZH3	Residencial	961.182	1,86	405.502	0,227
ZH4	Residencial	1.031.409	4,95	340.119	0,072
ZH5	Residencial	366.775	5,01	46.636	0,025
ZH6	Residencial	666.396	0,90	103.263	0,172
ZH7	Residencial	898.278	1,96	234.846	0,133
ZH8	Industrial	218.075	3,85	14.086	0,017
ZH9	Residencial	181.234	1,45	73.409	0,279
ZH10	Industrial	129.106	4,15	103.731	0,194
ZH11	Industrial	2.036.395	4,35	188.866	0,021
ZH12	Industrial	1.345.500	0,85	19.881	0,017
ZH13	Residencial	120.334	2,95	25.605	0,072
ZH14	Residencial	151.218	1,56	4.135	0,018
ZH15	Residencial	533.926	0,49	6.240	0,024

## CAPÍTULO 2

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 6.6. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado.

1. En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del Plan General determina:

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

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes establecidos por estas Normas y por la legislación aplicable.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos para esta clase de suelo.

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

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

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

Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 6.7. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada remitida.

1. El suelo urbano no consolidado remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento, quedará sometido su régimen, a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento remitido, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, los terrenos quedaran sometidos al régimen establecido en el artículo anterior.

Artículo 6.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.

1. Derechos de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:

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

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

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

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

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

2. Deberes de los propietarios en la situación de este Artículo:

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

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

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

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

e) Ceder la superficie de los terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

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

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

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

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

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

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

Artículo 6.9. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto.

1. Serán deberes de los/as propietarios/as que tengan suelo en esta situación, los siguientes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a sistemas locales y generales incluidos en el Área de Reparto.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento del área de reparto.

c) Ceder la superficie de terrenos en los que se localicen los excedentes de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios/as afectados por sistemas generales y restantes dotaciones del área de reparto, así como a propietarios/as de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal

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

h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

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

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

2. Los propietarios en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio atribuido por el presente Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

3. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:

a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

b) Por transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela, y que le permita obtener exceso de aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

4. Los ámbitos de las áreas de transferencia que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

Artículo 6.10. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto.

1. Los propietarios/as de parcelas en esta situación están obligados a:

a) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos. b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela, correspondiente a la participación del municipio en las plusvalías o su equivalente económico.

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

d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

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

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

2. Las personas propietarias en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento objetivo atribuido por el presente Plan a la parcela de la que son titulares.

3. Las personas propietarias de las parcelas edificables podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante la cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

4. Las personas propietarias de las parcelas con destino a usos públicos serán indemnizadas en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 6.11. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.

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

- a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

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

3. En las actuaciones sistemáticas se exigirá además:

- a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
- b) Que al menos en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
  - Explanación.
  - Saneamiento.
  - Encintado de aceras y base del firme de calzada.
  - Cruces de calzada de los servicios.
  - Galerías de servicios.
  - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
  - Conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios que con el carácter de urbanización básica se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de los servicios urbanos complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

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

- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.
- b) Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación así como su adecuación al planeamiento.
- c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

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

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

Artículo 6.12. Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano no Consolidado.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones sistemáticas se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en la figura de planeamiento correspondiente o conforme a las previsiones del Art. 88 de la LOUA.

2. De no fijarse plazos de ejecución concretos en la figura de planeamiento se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho meses desde la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.

Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.

3. Estos mismos plazos se aplicaran a los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación detallada de ámbitos sujetos a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

4. Tras la ejecución del planeamiento los/as propietarios/as deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de tres años a contar desde la finalización de la urbanización.

5. Los propietarios de parcelas en suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

6. los plazos arriba señalados no se alteraran aunque los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.

Artículo 6.13. Actuaciones en el suelo urbano no consolidado.

El Plan General propone las siguientes actuaciones urbanísticas en el suelo urbano no consolidado:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			USO GLOBAL
SUNC-	1 (UE-4)	Ronda Norte	Terciario/Industrial
SUNC-	2 (UE-2)	Hospital Princesa de España 1	Terciario/Industrial
SUNC-	3 (UE-3)	Hospital Princesa de España 2	Terciario
SUNC-	4 (UE-11)	Las Lagunillas	Terciario
SUNC-	5 (UE-31)	Polígono del Valle	Residencial
SUNC-	6 (UE-19)	La Salobreja	Residencial
SUNC-	7 (UE-23)	Cerro de las Canteras 1	Industrial
SUNC-	8 (UE-24)	Cerro de las Canteras 2	Industrial
SUNC-	9 (UE-25)	Cerro de las Canteras 3	Residencial
SUNC-	10 (UE-7)	Virgen Blanca	Residencial
SUNC-	11	Vaciacostales	Equipamiento
SUNC-	12	Residencia de ancianos	Residencial
SUNC-	13	San Vicente de Paul	Residencial
SUNC-	14	Estadio La Victoria	Terciario
SUNC-	15	Carretera de La Guardia	Residencial
SUNC-	16	Pol. Industrial Quiebracántaros	Industrial
SUNC-	17(UE-26)	Ronda Sur	Residencial
SUNC-	18	La Imora	Terciario
SUNC-	19	Cerro del Calvario	Residencial
SUNC-	20	Pilar de la Dehesa	Industrial
SUNC-	21	Institución Ferial	Equipamiento
SUNC-	22	Estación de Autobuses	Terciario
SUNC-	23	Industrial Norte	Industrial
SUNC-	24	Villa Pilar	Terciario/Equipam.
SUNC-	25	Sta. M. <sup>a</sup> de los Apóstoles	Residencial
SUNC-	AU.01	Bellavista-Tentenson	Residencial
SUNC-	AU.02	Tentenson 1. <sup>a</sup> Fase	Residencial
SUNC-	AU.03	Los Bermejales	Residencial
SUNC-	AU.04	Cerro Molina	Residencial
SUNC-	AU.05	La Manseguilla	Residencial

Como medida de fomento de la viabilidad de la gestión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se identifica cada actuación con un área de reparto independiente, haciendo coincidir en las mismas los aprovechamientos medios con la edificabilidad global establecida para cada una de ellas.

TITULO VII

NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

CAPÍTULO 1

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.1. Delimitación.

En este PGOU se delimitan como Suelo Urbanizable Ordenado los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General anterior y en sus innovaciones y modificaciones que tienen aprobado definitivamente su Plan Parcial y que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano, los provenientes de planes de sectorización con ordenación detallada y los ordenados directamente por el propio Plan General.

Artículo 7.2. Ordenación pormenorizada y plazos de ejecución.

La ordenación pormenorizada prevista por el Plan para los suelos urbanizables ordenados procedentes de planes de sectorización, innovaciones de planeamiento o planes parciales aprobados definitivamente que se incorporan al planeamiento se corresponde con la establecida en los correspondientes documentos aprobados en cada caso, por lo que prevalecerá ésta ante cualquier error o interpretación.

Artículo 7.3. Actuaciones en el suelo urbanizable ordenado.

ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO			USO GLOBAL
SURO-	1	(SUNP-10)	Terciario
SURO-	2	(SUP-II-1)	Residencial
SURO-	3	(SUP-II-2)	Residencial
SURO-	4	(SUNP-8)	Residencial
SURO-	5	(SURO-T1)	Terciario
SURO-	6	Terciario Este	Terciario
SURO-	RE4	(SUP-I-2)	Residencial

CAPÍTULO 2

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.5. División en sectores. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El suelo urbanizable sectorizado se ha dividido en sectores los cuales quedan integrados en las áreas de reparto que delimita el presente Plan General a efectos de determinar su aprovechamiento medio.

El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con las directrices que resultan del modo de evolución urbana y territorial de Jaén. El Plan General delimita los siguientes ámbitos de crecimiento en el suelo urbanizable sectorizado:

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			USO GLOBAL
SURS-	RO1	(Residencial Oeste I)	Residencial
SURS-	RO2	(Residencial Oeste II)	Residencial
SURS-	RO3	(Residencial Oeste III)	Residencial
SURS-	RS2	(Cerro Almodóvar)	Residencial
SURS-	RS1	(Cerro Almagro I)	Residencial

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			USO GLOBAL
SURS-	TS2	(Terciario Vega de la Reina)	Terciario
SURS-	TN2	(Ciudad del Transporte)	Terciario
SURS-	TS1	(Ampliación Llanos del Valle)	Terciario
SURS-	IN1	(Ampliación P. Ind. Empresarial Nuevo Jaén)	Industrial
SURS-	IO1	(Parque Agrícola)	Industrial
SURS-	DS1	(Dotacional sur)	Dotacional privado

En el modo de crecimiento sectorizado adoptado y, atendiendo al principio de agrupación de sectores por usos semejantes, se delimitan las siguientes áreas de reparto y su correspondiente aprovechamiento medio (superficie construible del uso y tipología característico para cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto):

ÁREA DE REPARTO POR USO	DENOMINACIÓN	AM (M <sup>2</sup> T DEL USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO)
AR del suelo urbanizable sectorizado residencial	AR.SURS-R.I	0,7184
AR del suelo urbanizable sectorizado residencial	AR.SURS-R.II	0,4229
AR del suelo urbanizable sectorizado terciario	AR.SURS-T	0,4140
AR del suelo urbanizable sectorizado industrial	AR.SURS-I	0,5359
AR del suelo urbanizable sectorizado dotacional privado	AR-SURS-D	0,4000

#### Artículo 7.6. Ordenación.

1. Para cada sector el Plan establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

2. Los sectores se ordenarán de forma pormenorizada mediante un plan parcial de ordenación. La ordenación que se grafía en los planos de ordenación para algunos sectores tiene carácter no vinculante debiendo ser determinada con carácter definitivo por los planes parciales.

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

#### Artículo 7.7. Cesiones y reservas.

1. El plan parcial de cada sector establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.

2. Asimismo se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

4. En cada sector con uso residencial el plan parcial establecerá las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### Artículo 7.8. Urbanización.

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación del plan parcial de ordenación correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este PGOU y de los planes parciales de ordenación que desarrollen, debiendo introducir el compromiso de ejecución de las zonas verdes públicas propuestas según proyecto paisajístico que se integrara como carga de urbanización obligatoria en el propio proyecto de urbanización.

#### Artículo 7.9. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en el Título II de esta Normativa.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones reguladas en el apartado 1 del artículo 53 de la LOUA.

Artículo 7.10. Determinaciones de los planes parciales de ordenación.

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente PGOU y los estándares y características establecidas en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, incluyendo reciclaje de aguas residuales para el riego de jardines e instalaciones deportivas.

e) El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

g) Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 7% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

Artículo 7.11. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 7.12. Desarrollo de los planes parciales de ordenación.

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 7.13. Plazo de ordenación y ejecución.

Para cada sector delimitado en suelo urbanizable sectorizado se establecen sus plazos de ordenación detallada y de ejecución en su ficha correspondiente del tomo Fichas de las Actuaciones Urbanísticas.

El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la LOUA.

## TÍTULO VIII

## NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

## Artículo 8.1. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

No obstante podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, previa formulación y tramitación de dicho instrumento, el régimen urbanístico será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado o, en caso de incorporar la ordenación pormenorizada completa, ordenado.

## Artículo 8.2. Ordenación. Disposiciones preliminares.

1. La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización el cual tendrá por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el PGOU y complementando la ordenación establecida por éste, todo ello en los términos establecidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en los planos de clasificación, indicándose en las fichas urbanísticas los usos incompatibles, así como los condicionamientos previos debidos a la estructura general establecida en este PGOU para su eventual ordenación y transformación. Además, y a título meramente orientativo, se propone un uso global para cada ámbito.

2. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en los planos de clasificación, indicándose en las fichas urbanísticas los usos globales permitidos y los incompatibles, así como los condicionamientos previos debidos a la estructura general establecida en este PGOU para su eventual ordenación y transformación.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) la viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el PGOU

4. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el artículo 32 de la LOUA, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

5. Los Planes de Sectorización que se redacten para los suelos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:

a) Delimitación del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado conforme a los criterios del presente PGOU y al acuerdo de formulación, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b) División, en su caso, del ámbito objeto de la sectorización en sectores para su desarrollo pormenorizado mediante Planes Parciales.

c) Delimitación del área de reparto y de los sistemas generales adscritos, calculando el aprovechamiento medio.

d) Establecimiento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado de la totalidad

del ámbito, con sujeción a las condiciones generales y específicas requeridas en el presente PGOU para la sectorización.

e) Para todos los sectores con uso residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección, que será como mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial total.

f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en el ámbito con el grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad del ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberán detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y de las obras de infraestructura y servicios exteriores precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su adecuada integración en la estructura general del presente PGOU

h) En los supuestos en que el Plan de Sectorización contenga las determinaciones precisas para entender el suelo sectorizado como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de estar integradas y completarse con las requeridas a los Planes Parciales.

i) Contendrá asimismo la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

j) Afección a cauces fluviales.

Cuando el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado sea atravesado o colindante con un cauce fluvial, el plan de sectorización deberá incluir un estudio hidrológico hidráulico del mismo que determine el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, los cuales deberán ser considerados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, SNUEP-DPH, debiendo ser excluidos a todos los efectos de la sectorización; y zona inundable de 500 años de periodo de retorno, que se entrará en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica SNUEP-ZI, o bien integrarse en el sector como parte de un sistema general de espacios libres SGEL-ZI.

k) Afección a vías pecuarias.

Cuando el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado sea atravesado o colindante con una vía pecuaria, el plan de sectorización deberá determinar la solución a dicha afección de entre las siguientes:

- Mantenimiento del trazado del tramo de vía pecuaria afectado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica...

- Modificación de trazado del tramo de vía pecuaria afectado, garantizando el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquel, así como su forma de ejecución.

- Deslinde y desafectación del tramo de vía pecuaria afectado.

- Modificación de los límites del sector para evitar la afección a las vías pecuarias.

Artículo 8.3. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizables no sectorizados.

Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, además de los derechos referentes al suelo no urbanizable, tendrán las siguientes facultades:

a) El derecho a formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses, entendiéndose la respuesta en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo. En todo caso, la respuesta municipal tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante, a salvo de lo que determine la Administración en la formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, cuyo ejercicio efectivo requiriere la innovación del PGOU mediante la previa aprobación del Plan de Sectorización.

Hasta tanto, comprenderá sólo la facultad de presentar una propuesta de delimitación a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifiquen las condiciones y previsiones generales y específicas requeridas para la sectorización, siendo necesario el acuerdo de formulación para su válida tramitación y sin que ello comporte el derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

#### Artículo 8.4. Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización.

1. La tramitación de todo Plan de Sectorización exige ineludiblemente el acuerdo municipal de formulación.
2. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización, teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del PGOU, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los demás suelos y los criterios generales y específicos requeridos por el presente Plan General para la sectorización.
3. El acuerdo de formulación deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito objeto de la sectorización, garantizando que constituye una unidad urbanística integrada y su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, en forma tal que no se dejen superficies residuales de suelo entre los clasificados de no sectorizados y el suelo urbano o urbanizable que, por sus dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan su ulterior desarrollo mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas.
4. En el acuerdo de formulación, la Corporación municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, optando en su caso por la iniciativa de la Administración a los efectos de emprender el desarrollo y ejecución en forma directa o indirectamente, en este caso mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación de la actuación urbanizadora con respeto de los principios de publicidad, concurrencia y licitación. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas, el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
5. En caso de que la formulación sea consecuencia de la iniciativa privada, se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10 por 100 del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejora del porcentaje legal de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración urbanística.
6. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

#### Artículo 8.5. Condiciones generales para la sectorización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación, mediante la formulación, del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público, a tenor de las mejoras contenidas en las propuestas de iniciativa para la formulación que pueden efectuar los propietarios.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.4.f) de la LOUA será condición para la aprobación del Plan de Sectorización, además de ser exigibles para su tramitación, las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura y de servicios exteriores afectados por la nueva actuación.
3. Podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento a partir de la vigencia del presente PGOU siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso, las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector.

A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viario desde una carretera pública de la red nacional o andaluza mediante un vial cuyas características técnicas (trazado, firme, anchura, etc.), garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos hídricos y energéticos que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales.

Los Planes de Sectorización evaluarán e incorporarán, además, la parte proporcional de gastos que correspondan a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales

exteriores previstas y que vienen a ampliar o reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los desarrollos en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas, y ello sin perjuicio del eventual derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de los servicios con cargo a las empresas prestadoras en los términos previstos en la legislación aplicable.

4. Los Planes de Sectorización se someterán al trámite de Evaluación Ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión integrada de la calidad ambiental.

5. La sectorización estará condicionada en todos los casos a la verificación del cumplimiento permanente de lo dispuesto en el art. 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, relativo a los límites de crecimiento superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en el que se pretenda ésta.

#### Artículo 8.6. Condiciones específicas de sectorización para cada uso.

A continuación se establecen unas condiciones particulares de sectorización que habrán de completarse, en cada caso, con las determinaciones establecidas en las fichas urbanísticas para cada ámbito del suelo urbanizable no sectorizado.

##### 1. Suelo de uso residencial.

a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir unas reservas de suelo que por su situación próxima a las áreas de expansión de la ciudad y sus núcleos, resultan idóneas para absorber la demanda residencial a medio y largo plazo, así como garantizar suelo para viviendas de protección pública y sus equipamientos. La reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública no será menor del 30 por 100 de la edificabilidad residencial total.

b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos se considera meramente orientativa. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como no vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que quede garantizada la conexión.

c) Además del requerimiento general de verificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45 del POT, en el suelo urbanizable no sectorizado para uso residencial no podrá formularse ningún Plan de Sectorización en tanto no esté desarrollado y al menos con las obras de urbanización ejecutadas el 60% del suelo ordenado y sectorizado, disponible para el mismo uso en el núcleo urbano de que se trate.

##### 2. Suelo de uso turístico.

El objetivo principal de estos suelos es posibilitar el desarrollo de usos turísticos en los términos establecidos en la vigente Ley de Turismo de Andalucía entre los que necesariamente se deberán incluir instalaciones especializadas tales como centros hospitalarios o de salud, científicos, docentes o similares a efectos de cualificar estos desarrollos urbanísticos.

El Plan de Sectorización deberá plantear una propuesta de unidad proyectual y paisajística en la que los equipamientos turísticos se integren con los usos habitacionales y con los espacios libres. En este sentido, el Plan de Sectorización contendrá un Proyecto Paisajístico de la totalidad del ámbito que incluya el tratamiento y la reforestación de las zonas libres.

##### 3. Suelo de uso industrial.

a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que pueda absorber la demanda de expansión del uso industrial a largo plazo.

b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos se considera meramente orientativa. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como no vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que quede garantizada la conexión.

c) Aquellos sectores productivos de gran consumo de recursos hídricos que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente, deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.

d) Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

c) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

#### Artículo 8.7. Incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos de Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

## TÍTULO IX

DETERMINACIONES EN MATERIA DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO  
Y DE LA VIVIENDA, Y DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

## CAPÍTULO 1

## DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 9.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda.

1. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos tanto de la política de suelo como de vivienda a ambos objetivos, este Plan General contempla los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de intervención en el mercado del suelo:

Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión.

Reservas de Terrenos.

Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.

La sustitución del propietario/a incumplidor/a del deber de edificar, conservar o edificar.

b) Instrumentos de política de vivienda.

Plan Municipal de la Vivienda.

## CAPÍTULO 2

## INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

## Artículo 9.2. Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Jaén, constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan. Su principal finalidad es regular el mercado de terrenos, obtener reserva de suelo para actuaciones urbanísticas y facilitar la ejecución y el desarrollo del presente PGOU.

2. Las determinaciones y gestión del patrimonio público de suelo están desarrolladas en el Título III de la LOUA que constituye la Norma legal de referencia para el PGOU.

3. El Patrimonio Municipal de Suelo de Jaén se constituirá con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

4. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone dicha Ley, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

## Artículo 9.3. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO 3

#### INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA

##### Artículo 9.4. Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de Jaén, deberá disponer de un Plan Municipal de la Vivienda.

2. El Plan de la Vivienda se formulará sobre la base de los estudios y documentos siguientes:

a) Estudio de la demanda de las necesidades de vivienda en régimen de propiedad o alquiler, de la población del municipio, teniendo en cuenta las características de la misma y sus niveles de renta.

b) Estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación y rehabilitación.

2. El Plan Municipal de la Vivienda, de acuerdo con el diagnóstico determinado en los referidos estudios, contendrá:

a) Plazo estimado que se fija para satisfacer la demanda de viviendas en el municipio.

b) Determinación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas, que respetará los principios igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con la normativa que regule la materia, así como el tiempo de empadronamiento en el municipio que se exigirá para poder acceder a su solicitud.

c) La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida que se establecen en la normativa al respecto, del total de terrenos que el presente Plan o sus instrumentos de planeamiento destinen a la reserva de viviendas protegidas, teniendo en cuenta las necesidades y composición social de la población.

d) Establecimiento de programas de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda.

e) Determinación de las zonas, áreas o barrios que precisen de una rehabilitación integral tanto en sus edificios como la mejora de la urbanización de sus espacios públicos.

f) Suelos con la calificación de viviendas protegidas, que conforme a las determinaciones y previsiones de este Plan General se establecen para este tipo de viviendas u otros regímenes protegidos.

##### Artículo 9.5. Disposiciones relativas a vivienda protegida.

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2002, en la Ley 13/2005, y en la Ley 1/2006, el presente Plan General incorpora las siguientes determinaciones en materia de vivienda protegida y suelo, que serán aplicables a los siguientes ámbitos:

1. La reserva de al menos el 30 por 100 de la edificabilidad residencial para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública será obligatoria para todos los ámbitos de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado que tengan la obligación de dicha reserva según la LOUA. Así queda especificado en las Fichas de planeamiento y gestión correspondientes a cada ámbito.

2. En los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado previstos por este Plan General, si el uso global establecido es el residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección será como mínimo del 50 por 100 de la edificabilidad residencial total.

3. En los sectores en los que el uso residencial se establezca como compatible del uso principal, será obligatoria la reserva del 30 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

4. En los ámbitos considerados por este Plan como suelo urbanizable ordenado cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, serán de aplicación las previsiones que sobre vivienda protegida contenga el instrumento de desarrollo aprobado.

5. La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el Art. 10.1.A).b) de la LOUA, será exigible en los supuestos y forma establecidos en la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

6. Esta determinación será igualmente de aplicación a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en el planeamiento general vigente, estuviera este adaptado a la Ley 7/2002, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Artículo. 9.6. Urbanización de reservas de suelo. Decreto 11/2008.

Con la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de procedimientos para poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establecen procedimientos para agilizar la obtención de este tipo de suelo posibilitando el desarrollo de las previsiones de vivienda establecidas.

Según se regula en el citado Decreto 11/2008, se podrá utilizar un procedimiento de urgencia para urbanizar reservas de suelo público (tanto urbano como urbanizable) con destino a vivienda protegida.

Cuando estas reservas se realicen sobre suelos no urbanizables, se exigirá la revisión parcial de los planes generales, proceso que podrá completarse en un tiempo no superior a seis meses.

Además de acortar los plazos, el procedimiento también refuerza las medidas para que los terrenos reservados cuenten con los correspondientes equipamientos y dotaciones.

En este sentido, la Administración podrá sacar a concurso público su urbanización valorando, entre otros criterios, la calidad del proyecto, la cantidad de viviendas protegidas previstas y los plazos de ejecución, poniendo así en marcha la figura del Agente Urbanizador, prevista en el Pacto.

Artículo 9.7. Determinaciones de carácter estructural en materia de vivienda protegida.

Son determinaciones de carácter estructural en este Plan General, las reservas destinadas a vivienda protegida definidas en cada ficha de sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado y en las de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado, fijadas en este Plan.

Así mismo tienen carácter estructural las calificaciones específicas en suelo urbano consolidado que este Plan pudiera determinar.

Artículo. 9.8. Instrumentos de ordenación específica de 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 determinado por los instrumentos siguientes:

a) En los sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que el presente Plan no establece la ordenación pormenorizada, el Plan Parcial determinará los terrenos con la referida calificación.

b) En las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida, será el Plan Especial el que concrete los terrenos afectos a tal calificación.

c) En los sectores de suelo urbanizable ordenado y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada señalada en el Plan General, se formulara un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y vivienda protegida en el interior de la manzana, si ello fuese necesario.

d) En parcelas de suelo urbano consolidado se determina en el presente Plan General.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá formular un Plan Especial para establecer en suelo urbano consolidado la calificación de terrenos destinado a construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

3. Los aprovechamientos urbanísticos que corresponden al Ayuntamiento en sectores o áreas de reforma interior con el uso residencial, se materializará, preferentemente en parcelas calificadas de Vivienda Protegida.

4. Las localizaciones reservadas para vivienda protegida en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle no serán en ningún caso residuales, sino que ocuparan las posiciones más favorables de accesibilidad a la red viaria principal, dotaciones de equipamiento y transporte público.

5. En los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificara los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

6. No podrá innovarse el planeamiento aprobado si va dirigido a alterar la calificación de vivienda protegida cuando se haya aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan completado las obras de urbanización. Si las obras de urbanización no se han completado, se podrá alterar la calificación de vivienda protegida entre las propias parcelas del ámbito, por medio de la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, siempre que se garantice en la unidad de ejecución la proporción inicial establecida de este tipo de viviendas.

## TÍTULO X

## NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## DETERMINACIONES GENERALES

## Sección 1.ª Disposiciones generales

## Artículo 10.1. Suelo no urbanizable.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del término municipal los terrenos que el PGOU clasifica como tal por ser incompatible su transformación urbanística atendiendo a la legislación específica, al planeamiento territorial y al modelo territorial y urbanístico del propio Plan General, así como a los preceptos de la LOUA enumeradas en el artículo 2.6 de estas Normas.

2. Al objeto de definir las medidas para la protección y conservación del suelo no urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del suelo no urbanizable.

b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable al efecto de establecer los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada una de ellas así como las posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con su protección y conservación.

c) Definición de los conceptos de asentamiento y parcelación urbanística en suelo no urbanizable al efecto de prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.

d) Normas particulares de edificación destinadas a garantizar la preservación del ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasionen las edificaciones y las actividades autorizables.

3. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y planificación territorial vigentes. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y tipo de suelo no urbanizable.

4. En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados por este Plan como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

5. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del Planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general.

6. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restitución de las condiciones originarias.

7. El suelo clasificado como no urbanizable de uso forestal o interés forestal afectado por incendios forestales mantendrá su uso forestal y régimen jurídico de no urbanizable, según lo dispuesto en la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y Leyes 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Montes en relación al mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados:

a) Queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

b) Con carácter singular, la comunidad autónoma podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:

- Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

- Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.

- Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.

c) El órgano competente de la comunidad autónoma fijará las medidas encaminadas a la retirada de la madera quemada y a la restauración de la cubierta vegetal afectada por los incendios que, en todo caso, incluirán

el acotamiento temporal de aquellos aprovechamientos o actividades incompatibles con su regeneración y, en particular, el pastoreo, por un plazo que deberá ser superior a un año, salvo levantamiento del acotado por autorización expresa de dicho órgano.

#### Artículo 10.2. Categorías y Delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable del término municipal se divide en tres categorías básicas:

- a) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.
- b) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- c) Suelo no urbanizable protegido.
  - c.1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  - c.2) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
  - c.3) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.

Estas categorías se subdividen a su vez en varios tipos en función de sus características y conforme a los criterios expuestos en la Memoria del Plan. Su delimitación e identificación viene reflejada en los planos de ordenación estructural a escala 1/35.000, 1/20.000 y 1/10.000.

2. Así mismo, el Plan prevé Sistemas Generales en suelo no urbanizable, destinados a la mejora o ampliación de dotaciones e infraestructuras y para la mejora de la articulación del territorio municipal. Pueden ser de ámbito municipal o supramunicipal, La gestión y financiación de estos Sistemas Generales se hará mediante adscripción a las áreas o sectores del Plan o bien mediante otras fórmulas previstas en la legislación urbanística vigente.

#### Artículo. 10.3. Condiciones de Planeamiento y tramitación de actuaciones.

1. Las determinaciones dispuestas por este Plan General sobre el suelo no urbanizable son vinculantes tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma.

2. Las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable, a las que se refiere el Artículo 52 LOUA y que se especifican en estas Normas para cada una de las categorías establecidas en esta clase de suelo, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas y Actuaciones de Interés Público, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los Arts. 42 y 43 de la LOUA.

3. Se exceptúan de esta regulación, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesaridad de licencia.

4. Para todas las actuaciones en el suelo no urbanizable será preceptiva la aplicación de las siguientes medidas:

a) Medidas de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presenta Plan General.

b) Las derivadas del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio, Título XIII de estas Normas y planos de Ordenación General, Zonificación Acústica (Serie 3.R) de este Plan.

5. Será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos en el artículo 42 LOUA lo requieran, lo que corresponderá particularmente a los siguientes supuestos:

a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración pública no previstas en este Plan sobre esta clase de suelo.

c) Campos de golf en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones del Decreto 43/2008 de 12 de febrero y sus modificaciones que regula la implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones.

d) Establecimiento de usos en el suelo no urbanizable, que supongan una intervención de suficiente envergadura, de impacto sustancial en el territorio o repercusiones previsibles en el medio ambiente, muy en particular dotaciones de carácter terciario como complejos recreativos y de ocio o grandes equipamientos, etc.

e) Actuaciones de protección del paisaje y de conservación de determinados lugares y bienes de dominio público (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, ríos, edificios aislados de interés, parques naturales, perímetros edificados).

f) Protección de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Actuaciones de conservación, protección y mejora de los espacios con agriculturas singulares y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y cualquiera de las finalidades contenidas en el artículo 14.1. LOUA cuando se formulen en desarrollo del presente Plan General en los casos que así se determinan.

h) Complejos para la captación y producción de energía eólica y solar, con las excepciones señaladas en estas Normas.

i) Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable cuando concurren las circunstancias indicadas en el Artículo 42.4 LOUA.

j) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales y aquellos supuestos admitidos en las presentes Normas.

k) Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, permitidos en estas Normas.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán las determinaciones requeridas en el artículo 42.5 y 6 LOUA.

6. Los planes especiales que se redacten en ámbitos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y por la planificación territorial así como los de ámbitos de hábitat rural diseminado, ajustaran su tramitación a lo previsto en el Artículo 40 de la Ley 7/2007, GICA.

#### Artículo 10.4. Compatibilidad con otras legislaciones.

1. Las determinaciones del Plan con respecto al suelo no urbanizable se desarrollaran en los términos establecidos por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma, que serán vinculante en todo caso. Cualquier medida que suponga mayor nivel de protección, de las contenidas en este Plan, será de aplicación suplementaria.

2. En relación a la planificación ambiental:

Particularmente se adaptan, de acuerdo al Artículo 46.1.b LOUA, a la legislación en materia de Patrimonio Natural, Flora, Fauna, Montes, Forestal, Vías Pecuarias y Aguas todas ellas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Asimismo se tienen en cuenta el Plan Andaluz de Humedales (PAH), Inventario de Georrecursos de Andalucía (IAG) e Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, elaborados por la Consejería competente en medio ambiente, cuyas estrategias y directrices de protección se integran en el presente documento.

3. En relación a la Planificación territorial:

Este Plan General se inscribe en el marco del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén (PEPMF) cuyas propuestas de protección están recogidas en este documento y en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Jaén (POTAUJ), cuyas determinaciones, en cuanto al uso y protección del territorio, se recogen en las presentes normas para el suelo no urbanizable.

#### Artículo 10.5. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan General respecto del suelo no urbanizable, y sin perjuicio de las determinaciones previstas en la LOUA, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, los siguientes:

a) Las obras de construcción de edificaciones, vallas e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes; las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso así como las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

c) Las obras de instalación de servicios públicos.

d) Las segregaciones y parcelaciones de toda clase.

e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con estas Normas y la normativa sectorial aplicable) cuando las obras superen una superficie de 2.500 m<sup>2</sup> o un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>).

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

g) Los usos de carácter provisional.

h) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

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

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

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

l) Tala o destrucción por otros medios de árboles.

- m) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.
- n) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.
- o) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en el medio rural.
- p) Construcciones y adecuaciones del terreno destinado al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- q) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos o sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
- r) Construcciones e instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- s) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc., e instalaciones a su servicio.
- t) Infraestructuras que cumplan los siguientes requisitos:
  - Aquéllas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, esto es, que tengan impacto en el patrimonio históricoartístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
  - Cuando ocupen una superficie mayor a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del callado de la estación o instalación.
  - Tratándose de instalaciones de nueva construcción, cuando tengan impacto en espacios naturales protegidos.Si no cumplen las condiciones anteriores, la licencia puede sustituirse por una declaración responsable o una comunicación previa a la Administración. Además la supresión de licencia municipal también incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización.
- u) Instalaciones y tendidos eléctricos y antenas de telecomunicación, a excepción de las siguientes:
  - Licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente
  - Licencias que autorizan cambios de titularidad de las actividades comerciales de servicios, incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012 en su artículo 3.2
  - Licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de Edificación, conforme el artículo 3.3 de la Ley 12/2012.Siempre y cuando no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico y tampoco afecten a la configuración arquitectónica del edificio, es decir, la composición general exterior, la volumetría, el conjunto del sistema estructural o los usos característicos.
- v) Instalaciones de captación de energía solar y eólica.
- w) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos.
- x) Obras para la realización de captaciones de agua.
- y) Construcciones destinadas a vivienda aislada vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o similar, apertura de nuevos caminos, no autorizándose los mismos cuando supongan un presunto acceso a parcelaciones ilegales.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

3. La tramitación de las licencias referidas a actuaciones de entresaca y talas, que afecten a masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de certificación previa de la Consejería competente en la materia y lo será en todos los casos, sin excepción.

#### Artículo 10.6. Medidas para evitar la formación de parcelaciones y nuevos asentamientos.

1. Los conceptos relativos a parcelación urbanística ilegal y asentamientos de población y actividades impropias en suelo no urbanizable constituyen normas de control y prevención de riesgo, de modo que la concurrencia de indicios que pongan de manifiesto la posibilidad de su formación obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones que se desarrollan, prevenir la formación de nuevos asentamientos y, en su caso, exigir las responsabilidades concurrentes, proceder a la reposición de los terrenos a la situación anterior a la comisión de la infracción, resarcir de los daños e indemnizar por los perjuicios ocasionados.

2. En términos generales, existe riesgo de formación o ampliación de un asentamiento en los siguientes casos:

a) Cuando sobre una unidad o unidades rústicas se pretenda ejecutar actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en las unidades colindantes, daría lugar a la existencia, en un círculo con radio de cien (100) metros trazado desde el centro de la edificación prevista, de tres o más edificaciones no ligadas a la actividad de explotación rústica efectivamente desarrollada.

b) Cuando la edificación que se pretenda se encuentre a menos de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable, o a menos de doscientos cincuenta (250) metros de un asentamiento urbanístico delimitado en suelo no urbanizable.

3. A título enunciativo, además de los supuestos contemplados en el artículo 66.2 LOUA, son indicios del riesgo de una posible parcelación urbanística, que pueden inducir a la formación o ampliación de los asentamientos urbanísticos que se trata de prevenir cualesquiera que pongan de manifiesto tal peligro y, particularmente, concurren de forma aislada o conjunta, los siguientes:

a) La aparición de señalización o previsión de accesos o viales interiores a parcelas que no figuren en los planos catastrales.

b) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situado a una distancia inferior a 100 m del borde de la misma.

c) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el organismo que la otorgó.

d) La enajenación de lotes de terrenos, ya sea en instrumento público o privado, sin ajustarse a las reglas de parcelación del suelo no urbanizable previstas por el presente Plan.

e) La división física y/o jurídica de los terrenos por debajo de las superficies mínimas establecidas por el Plan o que no guarde una coherencia con el uso y destino rústico de los terrenos.

f) La enajenación de cuotas indivisas de una finca registral o catastral, cuando ello se haga con reserva de uso de porciones de la misma entre los condueños, con derecho individualizable de estos al suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de aguas o acceso rodado, o constituya entre aquellos derechos de servidumbres de paso.

g) La enajenación de participaciones sociales, directamente o mediante sociedades interpuestas, con reservas de uso privativo sobre superficies que conlleve efectos análogos a los previstos en el apartado anterior.

h) La ejecución de infraestructuras de suministros que no guarden relación con la naturaleza y destino rústico de la finca.

4. A los efectos del conocimiento y control del fraccionamiento del suelo no urbanizable, se toma como base la estructura parcelaria contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Jaén vigentes a la entrada en vigor del Plan General.

5. Son ámbitos considerados de especial riesgo de formación y ampliación de asentamientos urbanísticos, aquellos que quedan comprendidos en las franjas exteriores de 300 metros de los distintos suelos urbanos y urbanizables del Municipio y de los asentamientos urbanísticos delimitados en el suelo no urbanizable.

6. En el entorno al que se refiere el apartado anterior, la autorización de cualquier edificación o actividad deberá quedar condicionada a que esta no constituya una ampliación del asentamiento urbanístico próximo.

7. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

8. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir nuevos asentamientos.

## Sección 2.ª División y segregación de fincas en el Suelo No Urbanizable

### Artículo 10.7. Parcelación rústica y segregación de fincas.

1. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones propias de este suelo quedando expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Estas segregaciones rústicas se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones o divisiones rústicas por debajo de la unidad Mínima de cultivo prevista en la legislación agraria:

Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de regadío

Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano.

Se admitirán segregaciones de superficie inferior a la mínima en aquellos casos en que los lotes resultantes siendo inferiores a la superficie mínima exigible se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

3. A efecto de preservar los usos propios del suelo no urbanizable en coherencia con su naturaleza y fines propios, para prevenir impactos negativos en el paisaje rural, así como para prevenir el riesgo de formación de asentamientos edificatorios, el presente Plan establece unas superficies de parcela mínima a efectos de autorización de nuevos fraccionamientos parcelarios.

Se establecen las siguientes parcelas mínimas, de carácter continuo, para cada una de las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

Hábitat Rural Diseminado	Parcela catastral existente
Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	25.000 m <sup>2</sup>
Suelo no urbanizable rural de entorno de núcleo urbano	50.000 m <sup>2</sup>
Suelo no urbanizable de especial protección	50.000 m <sup>2</sup>

Si una finca quedara afectada por dos de estas categorías se aplicara la parcela mínima de mayor tamaño.

4. Las fincas que, en la fecha de aprobación de este Plan, existieran fehacientemente con una superficie inferior a la mínima referida en el apartado anterior y no constituyan parcelación urbanística ni representen riesgo de formación de asentamiento edificatorio en suelo no urbanizable, podrán acceder al Registro de la Propiedad, previa Resolución Municipal que reconozca tales presupuestos a efectos de admitir su Inscripción, cuya tramitación se acomodara a los términos que se regulasen mediante Ordenanza Municipal.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén ligadas a edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

b) (Suspendido).

6. Se consideran indivisibles las fincas que:

a) Tengan unas dimensiones inferiores al doble de la superficie determinada como mínima en el apartado 3 de este Artículo.

Se exceptuara de esta condición el caso en que la división se realice al efecto de agruparla con otra finca y formar una nueva que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles. En este supuesto la finca restante de la división deberá cumplir la superficie mínima exigible.

b) Aun teniendo una superficie superior al doble de la mínima, tengan edificaciones que agoten su capacidad edificatoria, o resultaren con exceso de edificación por causa de la segregación pretendida.

c) Justificaron la necesidad de sus edificaciones existentes en base a su tamaño y naturaleza de explotación, quedando dicha justificación sin fundamento como consecuencia de la segregación pretendida.

d) Estén vinculadas a las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas mediante actuaciones de interés público.

e) Contengan bienes del patrimonio histórico y etnológico catalogados por el Plan General, en la medida en que tales segregaciones fragmentaran la unidad o integridad del bien protegido, conforme a los criterios de protección establecidos en el Catálogo.

7. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesaridad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

8. Las declaraciones de innecesaridad de licencia se otorgaran y expedirán bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesaridad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

9. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesaridad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 10.8. Demostración de la condición de regadío.

1. Para demostrar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de regadíos de nueva implantación, será preciso seguir el siguiente procedimiento, solamente al término del cual se podrá considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión:

a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.

c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es «por goteo»; 0,8 litros por segundo y hectárea si es «por aspersión» y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega «a manta». Los caudales citados se entienden continuos.

Artículo 10.9. Parcelación urbanística.

1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3. Cuando quepa presumir, de acuerdo al Artículo 66.2. LOUA y Artículo 10.6 de estas Normas, que una parcelación rústica pueda tener un fin urbanístico por tratarse de lugares en los que exista riesgo de formación de un nuevo asentamiento de población, de acuerdo a los supuestos establecidos en el artículo 10.54 de estas Normas no se autorizará su parcelación.

## CAPÍTULO 2

### REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

#### Sección 1.ª Definiciones y conceptos para el Suelo No Urbanizable

Artículo 10.10. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.

2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes

de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., siempre que sus dimensiones sean inferiores a las definidas en el punto 9. siguiente.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas (y aquéllas) se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares.

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con las siguientes capacidades de alojamiento:

- Instalaciones de cría intensiva con capacidades inferiores a:

a) 40.000 plazas para gallinas ponedoras o el número equivalente para otras orientaciones productivas de aves.

b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg.

c) 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20 kg.

d) 750 plazas para cerdas reproductoras.

e) 530 plazas para cerdas en ciclo cerrado.

- Instalaciones de ganadería o cría intensiva con capacidades inferiores a:

a) 55.000 plazas para pollos.

b) 2.000 plazas para ganado ovino o caprino.

c) 300 plazas para ganado vacuno de leche.

d) 600 plazas para vacuno de cebo.

e) 20.000 plazas para conejos.

f) Especies no autóctonas no incluidas en apartados anteriores.

Las instalaciones por encima de dichas capacidades (que se corresponden con las establecidas para las categorías 10.8 y 10.9 del Anexo I de la GICA) tendrán la consideración de uso industrial de Cuarta Categoría.

10. Piscifactorías. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertederos destinados a la explotación de recursos vivos.

Artículo 10.11. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de servicio. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.), que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

7. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 10.12. Actuaciones relacionadas con el uso industrial.

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 10.13. Actuaciones de carácter turístico recreativo.

1. Adecuaciones naturalistas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turístico recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

12. Son instalaciones recreativo-turísticas: los acuarios, aeródromos deportivos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supra local.

Artículo 10.14. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza distinguiéndose entre éstos últimos, a efectos de su autorización, los que estén ligados al medio de los que no lo estén.

Artículo 10.15. Actuaciones de carácter infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente

desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligada.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión, las subestaciones de transformación y las instalaciones de generación y captación de energías renovables. No se incluye la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

9. Helipuertos y aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

10. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.

11. Infraestructuras para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

#### Artículo 10.16. Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial principalmente de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.