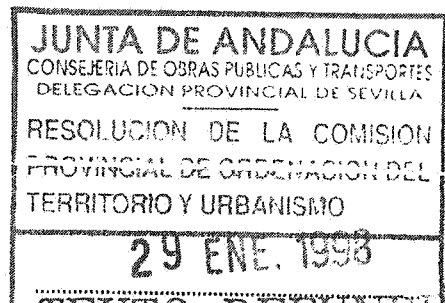




Normas Subsidiarias  
del Planeamiento de  
EL REAL DE LA JARA

NORMATIVA URBANISTICA

TEXTO REFUNDIDO



DIPUTACION  
DE  
SEVILLA

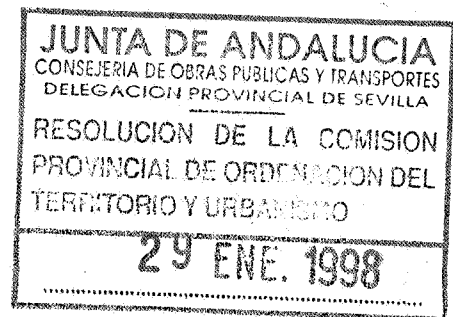
ÁREA DE COOPERACION  
SERVICIO DE URBANISMO

TEXTO REFUNDIDO  
APROBADO



**NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA**

**NORMAS URBANISTICAS**



**APROBADO**

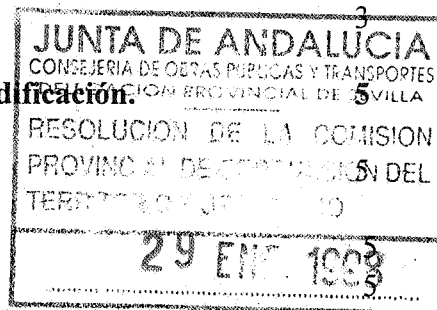
**TEXTO REFUNDIDO**



NORMA SUBSIDIARIA DEL PLANEAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

INDICE

	<u>Página</u>
<b>TITULO I: Disposiciones generales.</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo 1: Ambito, vigencia y contenido.</b>	<b>1</b>
Art. 1. Naturaleza del Documento.	1
Art. 2. Ambito territorial.	1
Art. 3. Vigencia y revisión.	1
Art. 4. Modificación.	2
Art. 5. Documentación. Contenido e interpretación.	2
<b>Capítulo 2: Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.</b>	<b>3</b>
Art. 6. Desarrollo obligatorio.	3
Art. 7. Desarrollo potestativo.	3
<b>Capítulo 3: Intervención en el uso del suelo y la edificación.</b>	<b>5</b>
<b>Sección 1ª Generalidades</b>	
Art. 8. Actividades sujetas a licencia.	6
Art. 9. Clases de licencias urbanísticas.	6
Art. 10. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.	6
Art. 11. Parcelación urbanística.	6
Art. 12. Proyectos de parcelación.	7
Art. 13. Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación.	7
Art. 14. Licencias de obra. Clases. Contenido.	8
Art. 15. Licencias de obra de edificación.	10
Art. 16. Transmisión y modificación de las licencias de obras.	10
Art. 17. Licencias para otras actividades urbanísticas.	10
Art. 18. Licencias de ocupación o funcionamiento.	13
Art. 19. Licencias para usos provisionales.	14
Art. 20. Caducidad de las licencias.	14
<b>Sección 2ª Sistemas de Prevención Ambiental</b>	
Art. 21. Sistemas de prevención.	15



APROBADO

TEXTO REPRODUCIDO



<b>Capítulo 4:</b>	<b>El deber de conservación.</b>	
Art. 22.	Obligaciones de conservación.	
Art. 23.	Contenido del deber de conservación.	
Art. 24.	Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.	16

**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. 18**

**Capítulo 1: Clasificación del suelo. 18**

Art. 25.	Régimen básico del derecho de propiedad de los bienes inmuebles.	18
Art. 26.	Clases de suelo.	18
Art. 27.	Régimen del suelo urbano.	19
Art. 28.	Régimen del suelo apto para ser urbanizado.	20
Art. 29.	Régimen del suelo no urbanizable.	20

**Capítulo 2: Regulación de los sistemas generales. 22**

Art. 30.	Sistemas generales.	22
Art. 31.	Sistema general de Comunicaciones: Regulación.	22
Art. 32.	Sistema general de Espacios Libres: Regulación.	22
Art. 33.	Sistema general de Equipamiento Colectivo: Regulación.	23
Art. 34.	Sistemas locales.	24
Art. 35.	Desarrollo de los sistemas generales.	24
Art. 36.	Gestión.	25

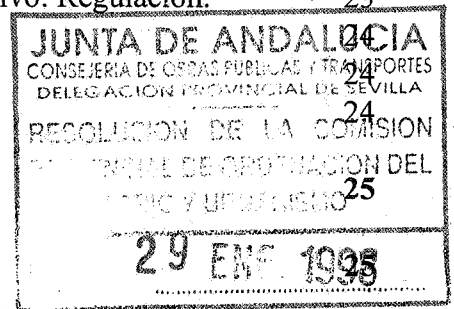
**TITULO III. NORMAS GENERALES.**

**Capítulo 1: Normas generales de uso.**

Art. 37.	Aplicación.	25
Art. 38.	Clases de usos.	25
Art. 39.	Tipos y categorías de usos.	25
Art. 40.	Uso residencial.	26
Art. 41.	Uso industrial.	27
Art. 42.	Uso terciario.	28
Art. 43.	Equipamiento.	29

**Capítulo 2: Normas generales de edificación. 31**

Sección 1ª.	Ambitos, tipos y condiciones de edificación.	31
Art. 44.	Ambito de aplicación.	31

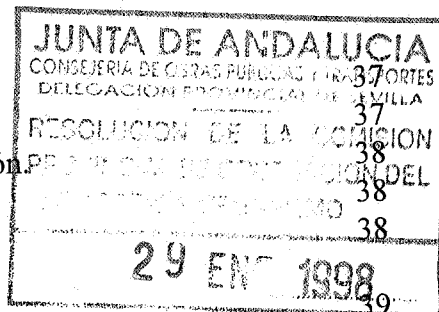


**APROBADO**

**TEXTO REUNIDO**



Art. 45.	Condiciones de edificación.	32
Sección 2ª.	Condiciones de parcela.	32
Art. 46.	Requisito general.	32
Art. 47.	Segregación y agregación de parcelas.	32
Sección 3ª.	Condiciones de situación, volumen y forma de la edificación.	32
Art. 48.	Situación de la edificación.	33
Art. 49.	Determinación de la altura. Cota de referencia.	34
Art. 50.	Plantas.	35
Art. 51.	Alturas máxima y mínima.	35
Art. 52.	Construcciones por encima de la altura máxima.	36
Art. 53.	Patios.	37
Sección 4ª.	Condiciones de calidad, higiene y seguridad.	37
Art. 54.	Condiciones de aislamiento.	37
Art. 55.	Condiciones de habitabilidad.	38
Art. 56.	Condiciones de ventilación e iluminación.	38
Art. 57.	Dotaciones y servicios en los edificios.	38
Art. 58.	Condiciones de seguridad.	38
Sección 5ª.	Condiciones estéticas.	39
Art. 59.	Armonización de las construcciones con su entorno.	39
Art. 60.	Cuerpos salientes.	40
Art. 61.	Elementos salientes.	40
Art. 62.	Instalaciones en las fachadas.	41
Art. 63.	Medianerías.	41
Art. 64.	Cubiertas.	42
Art. 65.	Cerramientos.	42
Art. 66.	Protección del arbolado.	44
<b>Capítulo 3:</b>	<b>Normas generales de urbanización.</b>	<b>44</b>
Art. 67.	Ambito de aplicación.	44
Art. 68.	Criterio de trazado y dimensionamiento del viario.	45
Art. 69.	Criterio para el dimensionamiento de redes.	45



**APROBADO**  
**TEXTO REFORMADO**



**TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO.**

**Capítulo 1. Disposiciones de carácter general.**

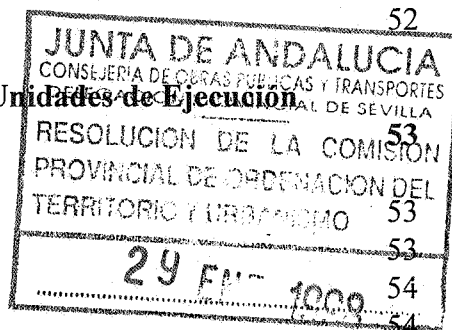
Art. 70.	Ambito de aplicación.	49
Art. 71.	Limitaciones en áreas sujetas a desarrollo posterior.	49

**Capítulo 2. Ordenanzas particulares para las distintas zonas en suelo urbano.**

Art. 72.	Alcance.	49
Art. 73.	Ordenanza R-1.	50
Art. 74.	Ordenanza R-2.	51
Art. 75.	Ordenanza I-1.	52

**Capítulo 3. Ordenanzas particulares para las Unidades de Ejecución previstas.**

Art. 76.	Definición y desarrollo	53
Art. 77.	Redacción del planeamiento.	53
Art. 78.	Unidad de Ejecución 1.	53
Art. 79.	Unidad de Ejecución 2.	54
Art. 80.	Unidad de Ejecución 3.	54



**APROBADO**

**TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.**

Art. 81.	Definición.	56
Art. 82.	Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado.	56
Art. 83.	Ejecución del planeamiento.	56
Art. 84.	Plazos.	57

**Sección 1ª. Contenido de los Planes Parciales.**

Art. 85.	Documentación.	57
Art. 86.	Conformidad de las Compañías suministradoras.	60

**Sección 2ª. Condiciones particulares para las distintas zonas de suelo apto para ser urbanizado.**

Art. 87.	Alcance.	60
Art. 88.	Ordenanza Residencial R-1.	60
Art. 89.	Ordenanza Industrial I-1.	61



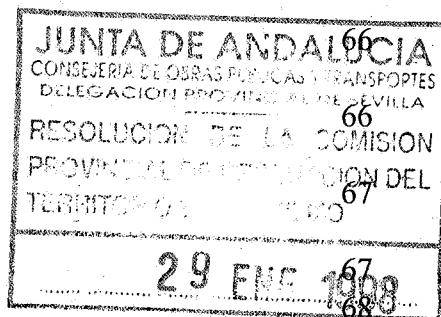
Sección 3ª	Normas particulares de los sectores.	
Art. 90.	División en zonas. Delimitación de sectores.	
Art. 91.	Zona Residencial. Usos globales complementarios y compatibles.	62
Art. 92.	Sector Residencial nº 1 (R-1).	63
Art. 93.	Sector Residencial nº 2 (R-2).	63
Art. 94.	Sector Industrial nº 1 (I-1).	64

**TITULO VI. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. 65**

Sección 1ª	Generalidades.	65
Art. 95.	Alcance.	65
Art. 96.	Condiciones generales de uso del suelo y la edificación.	65
Art. 97.	Parcelaciones en suelo no urbanizable.	65
Art. 98.	Núcleo de población.	66

Sección 2ª	Zonificación.	
Art. 99.	Zonas en suelo no urbanizable.	
Sección 3ª	Regulación de los usos y la edificación.	

Art. 100.	Clases de usos.	
Art. 101.	Tipos de usos edificatorios.	
Art. 102.	Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario.	
Art. 103.	Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas a las obras públicas.	
Art. 104.	Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.	69
Art. 105.	Equipamientos y servicios.	70
Art. 106.	Industrias.	71
Art. 107.	Condiciones particulares para las edificaciones residenciales	72
Art. 108.	Zonas de protección sectorial.	73
Art. 109.	Protección sectorial de los cauces públicos.	73
Art. 110.	Protección sectorial de carreteras.	74
Art. 111.	Protección sectorial de vías pecuarias.	75
Art. 112.	Protección especial de la red de espacios de especial interés. Rivera del Viar.	75
Art. 113.	Protección especial de la red de espacios sobresalientes	76




**APROBADO** 68

**TEXTO REVISADO** 69

	<u>Página</u>
<b>TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.</b>	<b>77</b>
Art. 114. Deber de conservación	77
Art. 115. Declaración de ruina	77
Art. 116. Protección de edificios y construcciones	78
Art. 117. Bienes Culturales, Elementos con caracter de bien cultural Sitios históricos y Yacimientos Arqueologicos	78
Art. 118. Edificios de interés específico	79
Art. 119. Requisitos para las intervenciones de conservación	80
Art. 120. Licencias y autorizaciones	80

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,  
D. Pedro Luis Chaminal Escudero

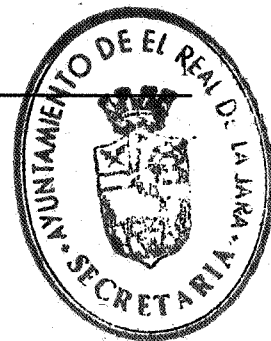


JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERMINO Y URBANISMO  
29 ENE 1998

APROBADO

TEXTO REUNIDO





## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### CAPITULO I. AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO.

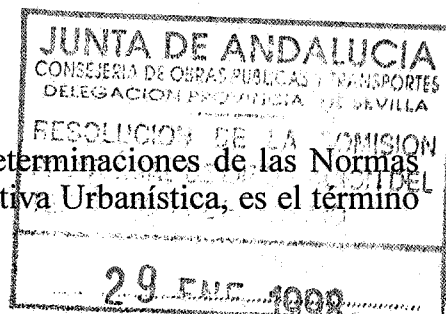
#### Art. 1. Naturaleza del documento.

El presente documento constituye el texto articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSS municipales de El Real de la Jara y tiene por objeto la definición pormenorizada del régimen jurídico de la propiedad del suelo y de la ordenación urbana en todo el municipio.

Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, y en especial, al de las disposiciones de estas Normas Urbanísticas reguladoras. Cualquier actuación sobre el territorio municipal, de carácter provisional o definitiva, de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas en observancia del artículo 134 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante TRLRSOU), sin perjuicio del obligado cumplimiento de cuanta normativa vigente, legal o reglamentaria, sea de aplicación.

#### Art. 2. Ambito territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y , en particular de la presente Normativa Urbanística, es el término municipal de El Real de la Jara.



#### Art. 3. Vigencia y revisión.

1. La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias es, en virtud de lo dispuesto en los artículos 125 de TRLRSOU y del 160.1. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, indefinida, hasta su revisión o sustitución por un Plan General Municipal de Ordenación.
2. Se procederá a la Revisión de estas Normas Subsidiarias, o a la sustitución por un Plan General en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - a) Por necesidad, justificada, de alterar el modelo territorial que definen.

TEXTO REFUNDIDO  
APROBADO

- b) Por aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación vigente.
- c) Por agotamiento de la capacidad de la ordenación vigente. Se considerará agotada la capacidad cuando se consolide por la edificación un 60 % del suelo apto para ser urbanizado residencial, o un 75% del apto para ser urbanizado industrial.

Cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación de los factores que pueden motivar, la revisión o sustitución de las Normas Subsidiarias.

#### Art. 4. Modificación.

Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya un cambio sensible en la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación del suelo, aún cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo.

Las modificaciones observarán los preceptos de los artículos 128 del TRLRSOU y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, si alterasen zonas verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones de los artículos 129 de la Ley y 162 del Reglamento de Planeamiento.

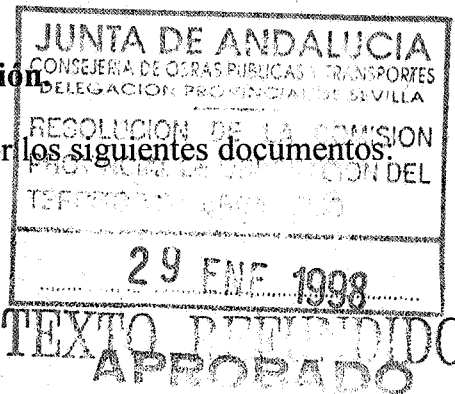
#### Art. 5. Documentación. Contenido e interpretación

Las Normas Subsidiarias están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos de Información
- Planos de Ordenación.
- Normas Urbanísticas reguladoras.

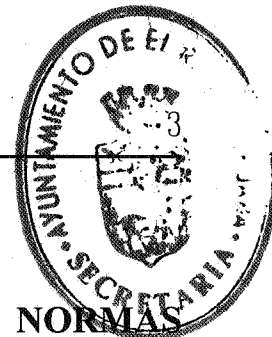
Las distintas determinaciones sobre suelos tienen por ámbito el especificado gráficamente en los planos de ordenación, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las Normas argumento en contra de la clasificación y calificación que estos reflejan.

La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Pleno del Ayuntamiento de El Real de la Jara, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,

Edo. - Pedro Luis Chapinal Escudero

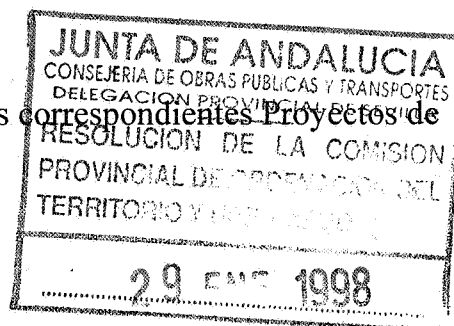


**CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

**Art. 6. Desarrollo obligatorio.**

Las Normas Subsidiarias Municipales de El Real de la Jara se desarrollarán obligatoriamente a través de las siguientes figuras:

- a) En suelo urbano:
  - Estudios de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución en que así se determine y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.
  - Proyectos de Urbanización en las Unidades de Ejecución en que así se determine.
- b) En suelo urbanizable.
  - Planes Parciales de Ordenación y sus correspondientes Proyectos de Urbanización.



**Art. 7. Desarrollo potestativo.**

Cuando existan causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad podrán formarse, además de las obligatorias, las siguientes figuras de planeamiento:

**APROBADO**  
**TEXTO REFORMADO**

- a) En suelo urbano.
  - Planes Especiales de Reforma Interior, de Saneamiento y de Mejora Urbana.
  - Cuando en este suelo existan imprecisiones en la determinación de alineaciones y rasantes, o sea preciso completar las de una manzana, se redactarán Estudios de Detalle que no podrán, en suelos consolidados por la edificación, reducir el ancho de viales, ni la superficie destinada a áreas libres, ni podrán aumentar las alturas máximas, ni los volúmenes edificables permisibles asignados por estas Normas, ni tampoco podrán alterar los usos asignados, salvo para introducir espacios libres de uso público.

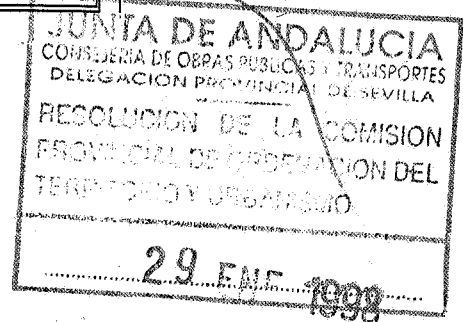
- b) En suelo apto para ser urbanizado.
  - Estudios de Detalle complementando Planes Parciales.
  
- c) En suelo no urbanizable.
  - Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, y los que tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigida a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe.

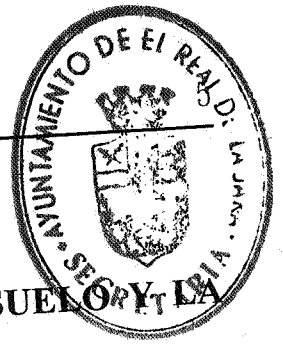
El Real de la Jara 8 Enero de 1.998

El Secretario,

do. Pedro Luis Chapinal Escudero



APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

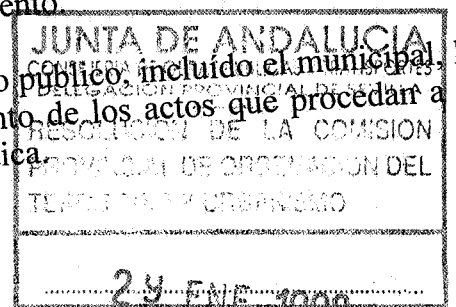


## CAPITULO 3. INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO EDIFICACION.

### SECCION I. GENERALIDADES

#### Art. 8. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También están sujetos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
  - a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado.
  - b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
  - c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento
3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que procedan a la correspondiente licencia urbanística.



#### Art. 9. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

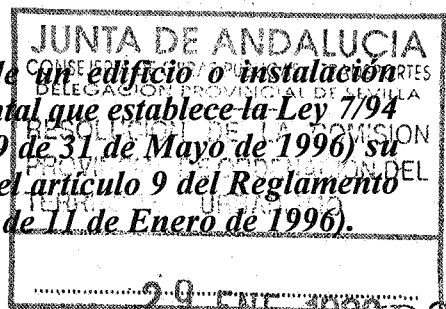
- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**



**Art. 10. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto.
2. Los proyectos se componen de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, puede determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deben venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, queda incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, debe someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
5. *Quando el proyecto tecnico desarrolle un edificio o instalación sujeta al trámite de calificación ambiental que establece la Ley 7/94 de Protección Ambiental (BOJA nº 79 de 31 de Mayo de 1996) su contenido se ajustará a lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA nº 3 de 11 de Enero de 1996).*



**Art.11. Parcelación Urbanística.**

1. Parcelación urbanística es toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su posterior urbanización o edificación, total o parcial.
2. No puede efectuarse ninguna parcelación urbanística en suelo apto para ser urbanizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

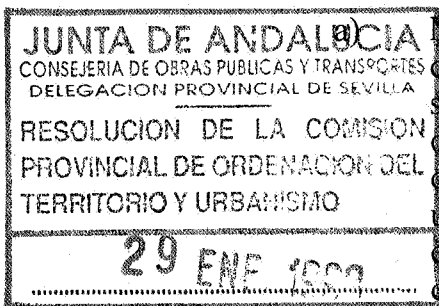
29 ENI 1996  
 TEXTO REFUNDIDO  
 APROBADO



3. En los suelos no urbanizables no se podrá realizar ninguna parcelación urbanística.

**Art. 12. Proyectos de parcelación.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se componen de los siguientes documentos:



Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

**APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO**

- b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
- d) Propuesta de cedula urbanística de cada parcela resultante.

**Art. 13. Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación.**

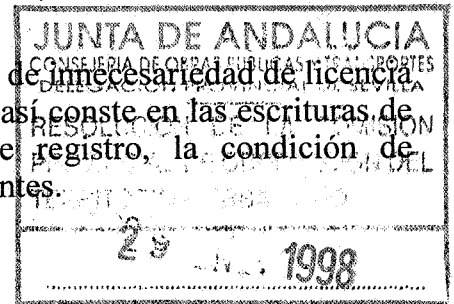
1. La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación, compensación o normalización de fincas, y puede concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los

Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la pormenorización del aprovechamiento urbanístico de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 3 y 259.3 del TRLRSOU, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

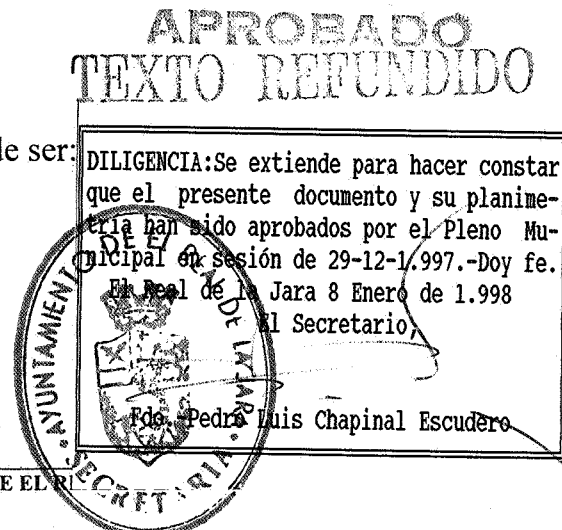
Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios, con inclusión de los aprovechamientos urbanísticos, haciendo mención expresa de su condición de divisible, o indivisible.

En los certificados municipales de innecesariedad de licencia de parcelación se expresará, para que así conste en las escrituras de propiedad, y en el correspondiente registro, la condición de inedificabilidad de las parcelas resultantes.



#### Art. 14. Licencias de obra. Clases. Contenido.

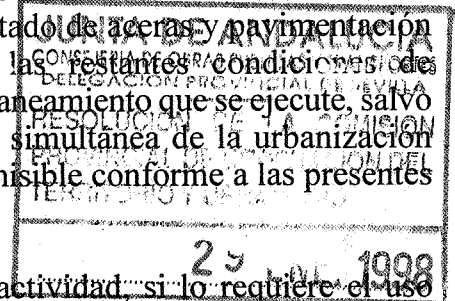
1. La licencia urbanística de obras puede ser:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación.







2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas una vez alcanzada la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.
3. Las obras de urbanización no municipales que no estuviesen contenidas en un proyecto de urbanización y las de conservación y mantenimiento se tramitarán según lo dispuesto para las licencias de edificación.
4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:
  - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
  - b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
  - c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
  - d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.
  - f) Liquidación y abono de las tasas municipales por tramitación de licencia e impuesto municipal sobre construcciones instalaciones y obras (Ley 39/1988), así como cualquier otra tasa por actos necesarios o accesorios a la obra.
  - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.



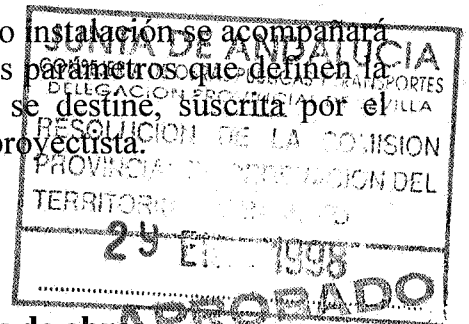
APROBADO



5. No obstante lo establecido en el apartado 4.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

**Art. 15. Licencias de obras de edificación.**

1. Los proyectos de obras de edificación comprenden memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 10 , Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos deben incluir como Anexo un Programa con la duración prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución.
3. A todo proyecto de obras de edificación o instalación se acompañará una declaración del cumplimiento de los parámetros que definen la legalidad urbanística y del uso a que se destine, suscrita por el solicitante y, en su caso, por el técnico proyectista.



**Art. 16. Transmisión y modificación de las licencias de obras.**

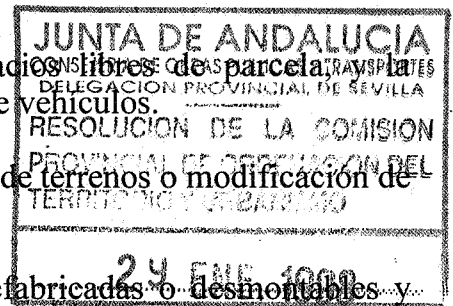
1. La transmisión de licencias debe comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, debe acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Requieren expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

TEXTO REBUNDIDO



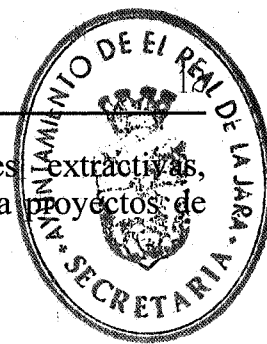
**Art. 17. Licencias para otras actividades urbanísticas.**

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas todos aquellos actos de uso y edificación del suelo que no estén incluidos en los artículos anteriores.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
  - B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
    - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
    - b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
    - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, la ejecución de vados de acceso de vehículos.
    - d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
    - e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
    - f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
    - g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
    - h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.



**APROBADO**

**TEXTO REFORMADO**



- i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles, líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

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

JUNTA DE ANDALUCIA  
 SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
 RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO  
 24 Feb. 1998

**APROBADO**

**TEXTO REFORMADO**

La realización de los actos anteriormente enumerados requiere licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, en lo que le sean de aplicación.

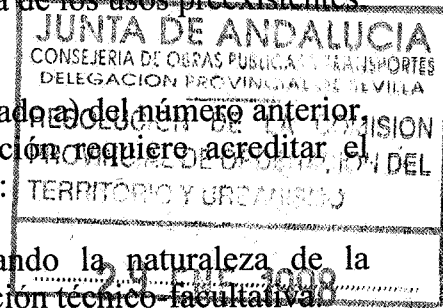
3. Los Proyectos Tecnicos que desarrollen las actividades incluidas en esta categoria se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a lo que se disponga en las ordenanzas



municipales. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

**Art. 18. Licencias de ocupación o funcionamiento.**

1. Tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas, y que se encuentran terminados y aptos para su destino.
2. Están sujetas a licencias de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  - b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
  - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.



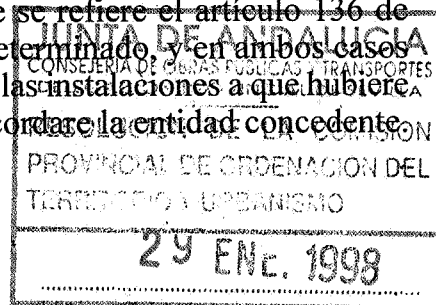
**APROBADO**  
**TEXTO REPRODUCIDO**



4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación es de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no legitima, de por sí, el uso que resultase contrario al planeamiento.
  
5. *Cuando la actividad que se pretenda realizar este sujeta a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental, con arreglo a lo previsto en la Ley 7/1994, el Ayuntamiento comprobará que se han realizado los trámites necesarios en los dos primeros casos antes de proceder al otorgamiento de la correspondiente licencia; en el caso de estar sometido al procedimiento de calificación ambiental procederá a tramitarlo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA nº 3 de 11 de Enero de 1996).*

**Art. 19. Licencia para usos provisionales.**

La licencia para los usos provisionales a que se refiere el artículo 136 de TRLRSOU será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.



**Art. 20. Caducidad de las licencias.**

1. Las licencias caducan:
  - a) A los seis meses de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
  - b) Cuando habiendo transcurrido dos años desde el otorgamiento no estuviesen terminadas las obras.

Cuando se produzca alguno de los anteriores supuestos, el Ayuntamiento notificará al titular de la licencia la extinción de su vigencia y si en el plazo de quince días no se hubiese solicitado motivadamente, su prórroga se extinguirá definitivamente.

2. La vigencia de los plazos señalados en el punto anterior se entenderá prorrogada "ope legis" por la mitad de los mismos cuando, antes de agotarlos, el titular de la licencia así lo solicite.
3. La pérdida de eficacia de las licencias conlleva la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas.

## SECCION II. SISTEMAS DE PREVENCION AMBIENTAL.

### Art. 21. Actividades sujetas.

*En aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental (BOJA 79 de 31 de Mayo de 1994) la autorización administrativa de las actividades descritas en sus Anexos I, II y III deberá someterse respectivamente, además de a las determinaciones generales contenidas en la Sección anterior, a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, y, o, Calificación Ambiental de acuerdo con los establecido en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (BOJA nº166 de 28 de Diciembre de 1995), y de Calificación Ambiental (BOJA nº3 de 11 de Enero de 1996), así como al de Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 7 de Marzo de 1996) y a cuantas disposiciones ejecuten y desarrollen la citada Ley.*

*Las actividades descritas en el Anexo III, en aplicación del apartado 40 del AnexoII, deberán someterse además de al procedimiento de Calificación Ambiental, al de Informe Ambiental al estar el término municipal de El Real de la Jara incluido en su totalidad en el espacio natural protegido "Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla"*

<p>DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998. El Secretario, Edo. Pedro Luis Chapinal Escudero</p>	<p>JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERMINO URBANISMO 29 DE ENERO 1998</p>
---	---

**APROBADO**

**TEXTO REPRODUCIDO**



## CAPITULO 4. EL DEBER DE CONSERVACION.

### Art. 22. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deben conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

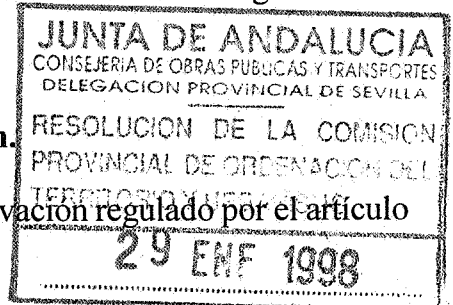
### Art. 23. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TRLRSOU:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual de las construcciones e instalaciones, los repongan a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

### Art. 24. Ordenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico.

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 del TRLRSOU, puede ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
  - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.





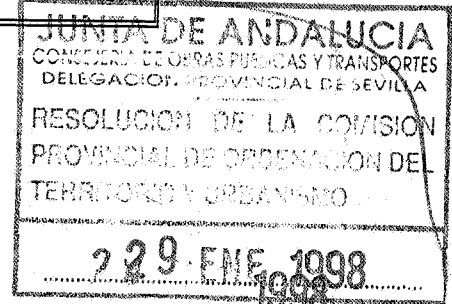
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo puede imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Pueden imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe.

El Real de la Jara 8 Enero de 1.998

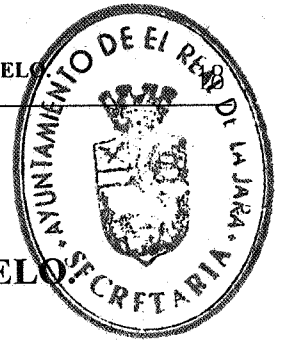
Secretario,

Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



APROBADO

TEXTO REFUNDIDO

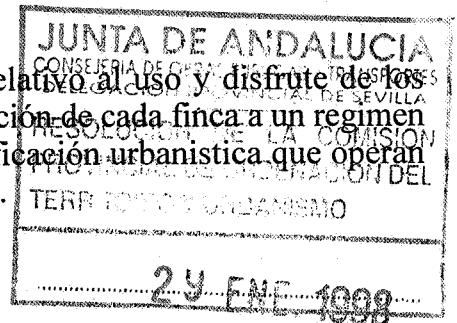


**TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO.**

**Art. 25. Régimen básico del derecho de propiedad de los bienes inmuebles.**

1. Los terrenos pertenecientes al término municipal de El Real de la Jara solamente pueden ser destinados, en principio, a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos y a cualquier otro vinculado a la explotación racional de sus recursos naturales.
2. Como consecuencia de lo establecido en el párrafo anterior, no se pueden realizar en estos terrenos otras construcciones e instalaciones distintas de las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización para los mencionados fines de la finca, debiendo además ajustarse a lo determinado en la legislación reguladora de tales actividades, especialmente en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla.
3. La adquisición de cualquier otro derecho relativo al uso y disfrute de los bienes inmuebles está supeditada a la adscripción de cada finca a un régimen urbanístico diferenciado a través de la clasificación urbanística que operan las NN SS municipales de El Real de la Jara.



**Art. 26. Clases de suelo.**

El territorio del termino municipal de El Real de la Jara queda clasificado en suelo urbano, suelo apto para ser urbanizado y suelo no urbanizable, quedando delimitados sus ámbitos en los planos de "Clasificación del Suelo" a escalas 1/2.000 y 1/25.000 respectivamente.

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**



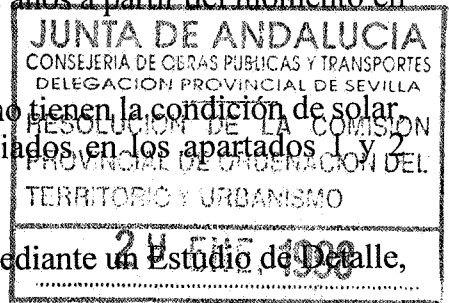
**Art. 27. Régimen del suelo urbano.**

1. La clasificación de suelo urbano faculta a sus propietarios para la utilización urbanística de los terrenos, previa adquisición de los derechos:
  - a) A edificar. Es decir, a solicitar licencia de edificación ajustada al planeamiento y a construir los edificios e instalaciones que, ajustándose a tal licencia materialicen el aprovechamiento urbanístico de que es susceptible el solar.
  - b) A la edificación. Que consiste en la incorporación de lo edificado al patrimonio propio y a su posterior uso y disfrute.

2. La adquisición de tales derechos requiere el correlativo cumplimiento de los deberes de:
  - a) Solicitar la licencia de edificación en el plazo de 2 años desde el momento en que la parcela adquiere la condición de solar no edificado.
  - b) Edificar los solares en el plazo máximo de 2 años a partir del momento en que tengan concedida licencia.

3. En el caso de terrenos que aún siendo urbanos no tienen la condición de solar, el ejercicio de los derechos y deberes enunciados en los apartados 1 y 2 anteriores requiere:

A) Si los terrenos están sujetos a ordenación mediante un Estudio de Detalle, es preciso adquirir previamente los derechos:



- a) A urbanizar. Es decir, a dotar los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada uno de los solares resultantes de la ordenación del uso e intensidad edificatoria que les corresponde según aquella.

La adquisición de tales derechos requiere:

- c) La aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que desarrolle la ordenación de los terrenos, así como del Proyecto de Urbanización que defina las obras necesarias para la urbanización efectiva de los mismos.
- d) La acreditación fehaciente del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos.

**APROBADO**

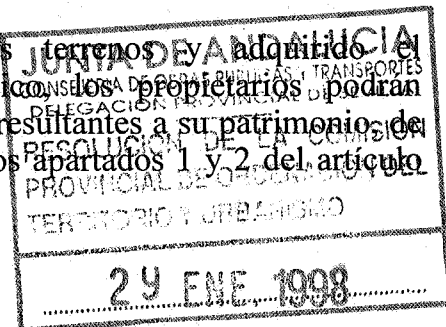
**TEXTO REBUNDIDO**



B) Si los terrenos no están sujetos a ordenación ulterior, solamente es precisa la acreditación del cumplimiento del deber de urbanización efectiva del terreno.

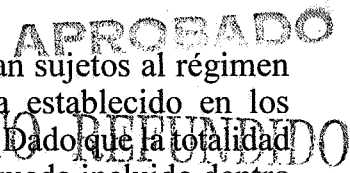
**Art. 28. Régimen del suelo apto para ser urbanizado.**

1. La clasificación del suelo apto para ser urbanizado faculta a sus propietarios para su incorporación al proceso de urbanización mediante la adquisición sucesiva de los derechos:
  - a) A urbanizar. Es decir, a dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.
  - b) Al aprovechamiento urbanístico. Esto es, a la atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.
2. La adquisición de tales derechos requiere:
  - a) La aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la ordenación del sector en el que estén incluidos los terrenos y, en el caso de que así lo establezca éste, o las Normas Particulares del sector, la del Estudio de Detalle y, en cualquier caso, la del Proyecto de Urbanización.
  - b) La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares de cada sector.
3. Una vez urbanizados efectivamente los terrenos correspondiente aprovechamiento urbanístico, los propietarios podrán edificarlos e incorporar los bienes muebles resultantes a su patrimonio, de acuerdo con el procedimiento descrito en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.



**Art. 29. Régimen del suelo no urbanizable.**

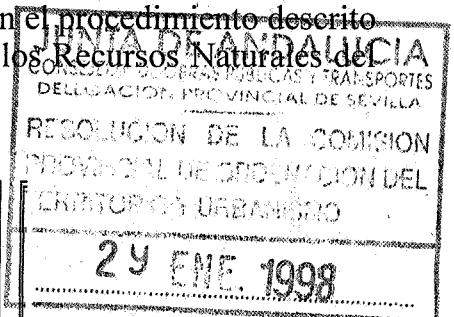
1. Los terrenos clasificados como no urbanizables quedan sujetos al régimen básico del derecho de propiedad tal y como queda establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 24 de las presentes Normas. Dado que la totalidad del suelo del término municipal de El Real de la Jara queda incluido dentro del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, le será de aplicación además el establecido en el artículo 17 del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.



2. Además de las construcciones destinadas a la explotación agrícola de las fincas podrán autorizarse, cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Cuando las normas particulares para el suelo no urbanizable así lo permitan y previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo medioambiental competente, podrá concederse licencia para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, así como para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, tendrán la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas a la gestión del Parque Natural y al desarrollo del uso público del mismo.
4. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo, por lo que se prohíbe realizar, escriturar, e inscribir parcelaciones que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 97.
5. Las licencias municipales para la realización de obras y construcciones en suelo no urbanizable se tramitarán de acuerdo con el procedimiento descrito en el artículo 17.3 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,

Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



APROBADO

TEXTO REFUNDIDO

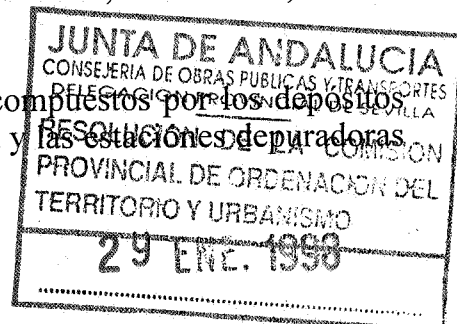


## CAPITULO 2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Art. 30. Sistemas Generales.

Las presentes Normas Subsidiarias señalan el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras.
2. Sistema General de Parques y Areas Libres, compuesto por la Red de Cañadas y Vías Pecuarias, las áreas libres de dominio público que conforman los cauces y márgenes de arroyos.
3. Sistema General de Equipamiento Colectivo, compuesto por el Polideportivo Municipal, los Centros docentes de Enseñanza General Básica, Asistencial y Sanitario, Ayuntamiento, Cementerio, Casa de Cultura y Templos.
4. Sistema General de Infraestructuras, compuestos por los depósitos reguladores de abastecimiento de agua y las estaciones depuradoras de aguas residuales y potables.



### Art. 31. Sistema General de Comunicaciones: Regulación.

Carreteras.- Se regirán por su legislación específica: Ley 25/1988, de 29 de Junio, (B.O.E. nº 182 de 30 de Junio de 1988), Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre (B.O.E. nº 228 de 23 de Septiembre de 1994). Así como la Ley de Carreteras de Andalucía, Real Decreto 951/1984 de 28 de Marzo (B.O.E. nº 122 de 22 de Mayo de 1984).

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

### Art. 32. Sistema General de Espacios Libres: Regulación.

1. Vías Pecuarias.- Se regirán por su legislación específica: Ley 3/1995, de 23 de Marzo (B.O.E. nº 71 de 24 de Marzo de 1.995)
2. Cauces.- Se regirán por su legislación específica: Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, (B.O.E. nº 189 de 8 de Agosto 1.985).



3. Parque Urbano.- Condiciones de uso y edificación: Se destinará a jardines. Se autorizarán edificaciones complementarias y al servicio del parque de una sola planta, y cuya ocupación no supere el 50% de su superficie.

**Art. 33. Sistema General de Equipamiento Colectivo: Regulación.**

1. El uso será específico de cada equipamiento, y las condiciones de edificación serán en cada caso, las siguientes:

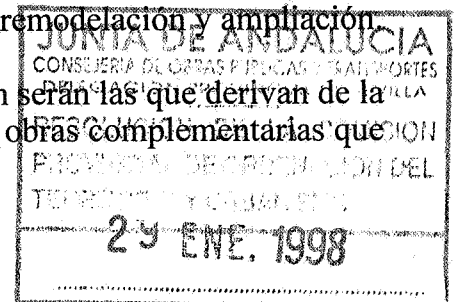
Polideportivo Municipal.- Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diferentes deportes, así como de los graderíos, vestuarios y de la edificación complementaria para vivienda de vigilante en su caso.

Centros Docentes.- La edificabilidad máxima será de 1,00 m2. de techo por m2. de suelo. La tipología será de "edificación aislada", con un número máximo de plantas de dos, bajo y primera, por encima de esta última solo se autorizarán cuerpos de edificación destinados a servicios del edificio y accesos a la azotea en su caso.

Ambulatorio, Casa de Cultura y Ayuntamiento.- Las condiciones de edificación y estética serán las correspondientes a la zona en que esté englobado.

Cementerios.- Serán admisibles obras de remodelación y ampliación

Templos.- Las condiciones de edificación serán las que derivan de la edificación existente, admitiéndose solo obras complementarias que no supongan aumento de volumen.



**Art. 34. Sistemas Locales.**

En suelo urbano, las presentes Normas Subsidiarias señalarán el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por el viario, y los jardines y zonas verdes.

En suelo apto para ser urbanizado, serán los Planes Parciales correspondientes quienes señalen la situación de los sistemas locales, respetando en todo caso la red viaria primaria prevista en estas Normas, y la localización en su caso de las Areas Libres y los Equipamientos de localización definida.

TEXTO REBUNDIDO  
APROBADO

**Art. 35. Desarrollo de los Sistemas Generales.**

Las presentes Normas Subsidiarias, prevén la formación de los siguientes Sistemas Generales:

De infraestructuras:

- Sistema de Abastecimiento de Agua Potable.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales.
- Sistema de Eliminación de Residuos Sólidos.

De parques y áreas libres:

- Parque

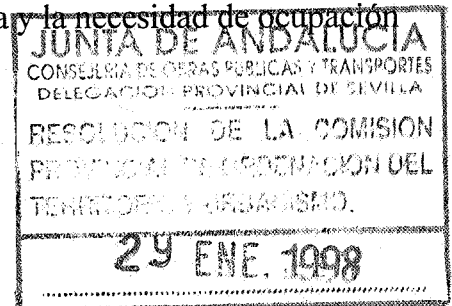
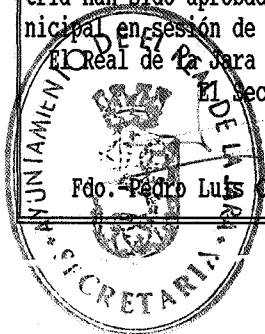
**Art. 36. Gestión.**

La adquisición del suelo con destino a Sistemas Generales que no es de propiedad municipal y no estén adscritos a áreas de suelo apto para ser urbanizado, se obtendrá por expropiación. La Aprobación Definitiva de la presente Norma Subsidiaria implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe.  
El Real de Jara 8 Enero de 1.998

El secretario,

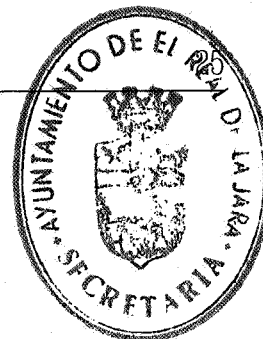
Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



ARROBADO

TEXTO REFUNDIDO



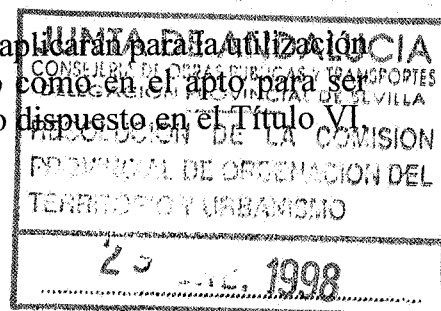


## TITULO III. NORMAS GENERALES.

### CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

#### Art. 37. Aplicación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán para la utilización del suelo y de la edificación, tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable por lo dispuesto en el Título VI.



#### Art. 38. Clases de usos.

Según la función que desempeñan en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.

**APROBADO**

1. Uso característico de cada zona es el que se refiere a la actividad preponderante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.

**TEXTO REFUNDIDO**

2. Son usos permitidos aquellos que se pueden implantar en la zona por considerarse compatibles con el uso característico.

3. Son usos prohibidos los que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico de aquella.

#### Art. 39. Tipos y categorías de usos.

1. En función del grado de determinación, los usos pueden ser:

**Globales:** cuando se asignan con carácter genérico a las diferentes áreas de suelo apto para ser urbanizado.

**Pormenorizados:** cuando se asignan con carácter específico a cada una de las parcelas de suelo urbano.



2. A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias los usos se tipifican en:

GLOBALES

PORMENORIZADOS

Residencial

Vivienda unifamiliar  
Vivienda colectiva

Industrial

Industria y almacenamiento  
Talleres de mantenimiento del  
automóvil

Terciario

Hospedaje  
Espectáculo y salas de reunión  
Comercio  
Oficinas  
Aparcamiento

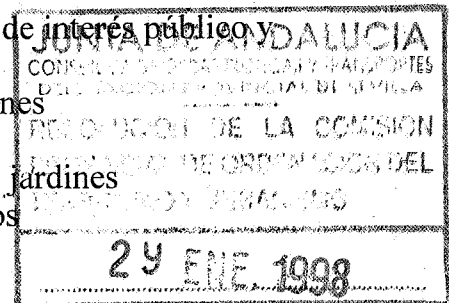
Equipamiento

Docente  
Servicios de interés público y  
social  
Instalaciones

Espacios libres

Parques y jardines  
Deportivos

Viario



2. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

**Art. 40. Uso residencial.**

1. Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.
2. Son usos pormenorizados del residencial:
  - a) Vivienda unifamiliar: la que ocupa una parcela y dispone de acceso exclusivo desde la vía pública.
  - b) Vivienda colectiva: la que comparte con otras una parcela común en régimen de comunidad.



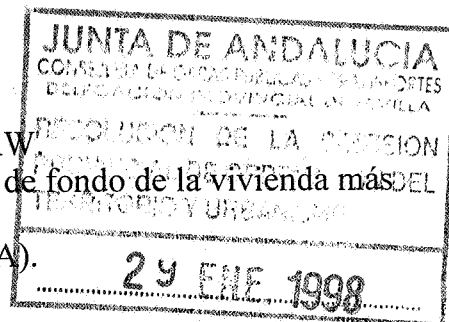
**Art. 41. Uso industrial.**

1. Es el uso que corresponde al desarrollo de actividades de transformación, manipulación, elaboración, almacenamiento y venta **al por mayor** de materias primas o semielaboradas, y de los productos resultantes de las anteriores operaciones.
2. Se distinguen dos usos pormenorizados:
  - a) Industria y almacenamiento, que incluye las operaciones descritas para el uso genérico.
  - b) Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas.

Se establecen las siguientes categorías:

**GRADO A.**

- Potencia máxima instalada: 10 KW
- Nivel sonoro de 3dB (A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
- Nivel sonoro máximo de 40dB (A).



**GRADO B.**

- Potencia máxima instalada: 0'1 KW/m2.
- Nivel sonoro: 3dB (A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
- Nivel sonoro máximo: 60 dB (A).

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

**GRADO C.**

- Potencia máxima instalable: no se limita.
- Nivel sonoro 3dB(A) al ruido de fondo de la vivienda más afectada.
- Nivel sonoro máximo: 80dB(A).

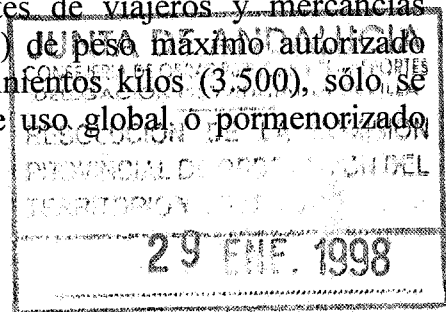
3. Otras condiciones:

- Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de dBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales.



Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán vertirse directamente con sifón hidráulico interpuesto.

- Talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles.
  1. En zonas de uso característico distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres de mantenimiento del automóvil, deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
    - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona bligue a una de menor superficie.
  2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transportes de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500), sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.



**Art. 42. Uso terciario.**

**APROBADO**

1. Es el que corresponde a la prestación de servicios y venta de mercancías de toda clase.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

**TEXTO REFUNDIDO**

**TERCIARIO I.** Corresponde a la actividad de oficinas (prestación de servicios de carácter administrativo, técnico, financiero de información y otros).

**TERCIARIO II.** Incluye las actividades de:

Comercio: suministros de mercancías y servicios de toda clase, incluyendo la venta de comidas y bebidas para su consumo en el local.



Espectáculos y salas de reunión: comprendiendo todas las actividades ligadas a la vida de relación, pudiendo ir acompañadas de la representación de espectáculos (Discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juego de azar..., etc.

TERCIARIO III. Corresponde a la actividad de garaje-aparcamiento. Comprende las actividades de estancia y guarda de vehículos a motor, incluyendo los depósitos de venta de vehículos.

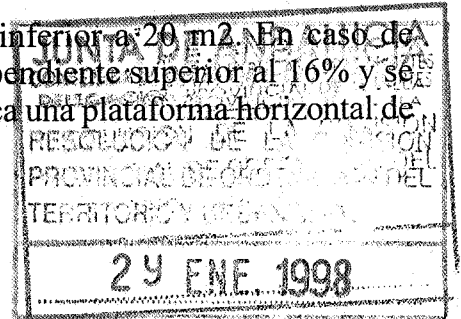
Se establecen las siguientes categorías:

CATEGORIA 1ª: hasta 3 vehículos.

CATEGORIA 2ª: hasta 20 vehículos.

CATEGORIA 3ª: más de 20 vehículos.

Cada plaza tendrá una superficie no inferior a 20 m<sup>2</sup>. En caso de utilizar rampas, éstas no tendrán una pendiente superior al 16% y se interpondrá entre aquella y la vía pública una plataforma horizontal de longitud mayor o igual a 3 metros.



**Art. 43. Equipamiento.**


1. Uso de equipamiento es el de aquellos edificios e instalaciones destinados a la prestación de servicios de carácter público y comunitario.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Docente: abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza. Incluye los centros de enseñanza preescolar, todos los niveles reglados de enseñanzas básicas, medias y superiores y las no regladas (centros de idiomas, academias, etc...), así como la investigación.
  - b) Servicios de Interés Público y Social: que comprenden a su vez los siguientes usos:

Sanitario. Los destinados al tratamiento médico de la población.

Asistencial. Los destinados a la prestación de asistencia especializada de carácter social, excluyendo los servicios médicos.

- Cultural. Los consistentes en la conservación, recreación y trasmisión del conocimiento.
  - Administrativo. En los que se desarrollan tareas de gestión de la Administración Pública en todos sus niveles.
  - Mercados de Abasto. Los destinados al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
  - Deportivo. Que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
  - Religioso. Los destinados al culto, de carácter público o privado.
- c) Instalaciones: comprenden las actividades de tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables, energía eléctrica, aguas residuales, telefonía, etc...

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
 El Secretario,  
 Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



JUNTA DE ANDANANCIA  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
 DELEGACION PROVINCIAL DE VILLA  
 RESOLUCION DE LA COMISION  
 PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO  
 24 ENE. 1998

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**



## CAPITULO 2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

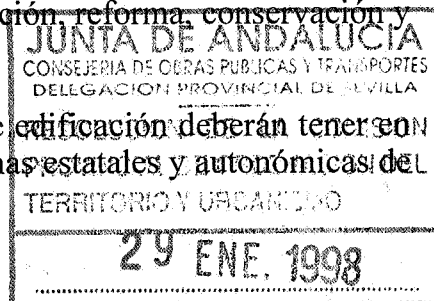
### SECCION 1. AMBITOS, TIPOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION. DEFINICIONES.

#### Art. 44. Ambito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el apto para ser urbanizado, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable, debiendo ajustarse a ellas todos los instrumentos de planeamiento que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias.

2. A estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación, reforma, conservación y mantenimiento de los edificios existentes.

3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación.



#### Art. 45. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen para cada uno de los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) CONDICIONES DE PARCELA.
- b) CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA.
- c) CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.
- d) CONDICIONES ESTETICAS.

2. En el suelo apto para ser urbanizado la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

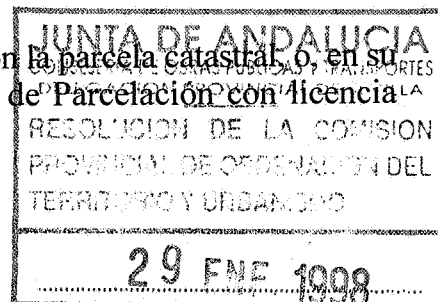


## SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELA.

### Art. 46. Requisito General.

La unidad de intervención en la edificación y uso es la parcela urbanística y a ella habrá de referirse cualquier solicitud de licencia.

La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral o, en su caso con la resultante del correspondiente Proyecto de Parcelación con licencia concedida.



### Art. 47. Segregación y Agregación de Parcelas.

Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y, o, agregaciones, siempre y cuando todas las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales que se establecen en las ordenanzas o normas particulares para la clase de suelo o zona en la que esten situadas.

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Para proceder a cualquier operación de agregación o segregación de parcelas deberá obtenerse la correspondiente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 de las presentes Normas Urbanísticas.

## SECCION 3. CONDICIONES DE SITUACION, VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION.

### Art. 48. Situación de la edificación.

La posición de la edificación dentro de la parcela urbanística responderá necesariamente a uno de los dos tipos siguientes:

- a) Edificación según alineación a vial. La edificación se situa ocupando toda la alineación exterior de la parcela, desde un lindero lateral al opuesto, sin solución de continuidad. No se admiten pues, retranqueos con respecto a los linderos laterales.



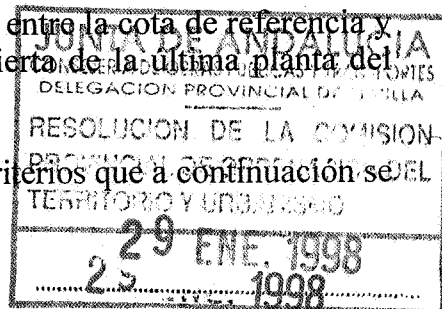


b) Edificación aislada. La edificación se sitúa en el interior de la parcela manteniendo distancias respecto de algunos, o todos, sus linderos.

**Art. 49. Determinación de la altura. Cota de referencia.**

Altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la que corresponde al forjado que constituye la cubierta de la última planta del edificio.

Para su determinación se procederá según los criterios que a continuación se establecen:



1. Edificios con fachada a una sola calle:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de los tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del párrafo anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, la mayor altura permisible podrá volver sobre la menor altura en una longitud equivalente al ancho de la calle de menor altura, y longitud nunca superior a 6 metros.



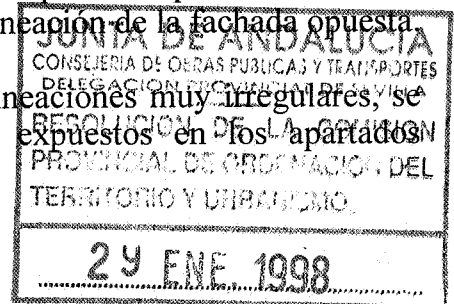
Excepcionando la vuelta de esquina anterior, la mayor altura permisible se retranqueará 6 metros como mínimo desde la calle de menor altura.

Los paramentos que se originen por diferencias de altura y retranqueos recibirán el tratamiento de fachada.

3. Edificios con frente a dos o más vías públicas paralelas u oblicuas cuando no forman esquina ni chaflan.

La altura reguladora se determinará por la que corresponda al vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.



**Art. 50. Plantas.**

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) SOTANO. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco centímetros (225), ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta centímetros (250).
- b) PLANTA BAJA.

En la edificación en manzana cerrada, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta centímetros (70) por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta centímetros (150) por encima de ella. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona.

En la edificación abierta, planta baja será la que tenga el suelo hasta ciento veinticinco centímetros (125) por encima o por debajo de la rasante del terreno.

El techo de las plantas bajas, en la edificación según alineación a vial, distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos centímetros (300), fijándose el máximo en relación con las alturas colindantes.

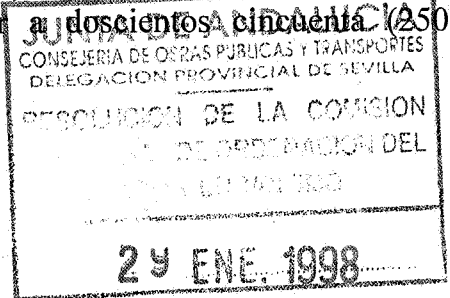
- c) PLANTAS DE PISO. Son las situadas por encima del forjado del techo de planta baja.



La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- d) **PLANTAS BAJO CUBIERTA.** Plantas situadas entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de la cubierta inclinada.

Tendrán la condición de habitables, cuando al menos el 50% de su superficie una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.



**Art. 51. Alturas máxima y mínima.**

La altura máxima permisible de la nueva edificación expresada en número de plantas de piso, incluida la planta baja, es de dos (2). Las plantas bajo cubierta, sean o no habitables, no computarán a este efecto siempre y cuando la cubierta este totalmente por debajo del plano de máxima pendiente para cubiertas inclinadas establecido en el artículo 63. La planta de sótano no computará a este efecto.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**

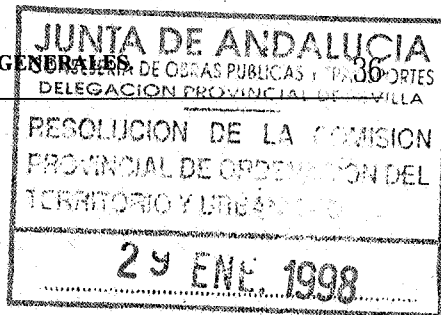
Con caracter de mínimo podrá edificarse una planta menos que la señalada en el apartado anterior.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, cuando desarrollen la misma altura reguladora, debiendo justificarse este aspecto mediante documentación gráfica.

**Art. 52. Construcciones por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad a la calle un mínimo de cuatro (4) metros, cuya superficie no excederá en ningún caso de un veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción únicamente se permitirá la instalación de las casillas para maquinaria de ascensores y salidas de escaleras con expresa exclusión de piezas habitables.

Sobre estas construcciones no se admitirá ningún cuerpo adicional, depósito o cualquier otro tipo de instalaciones que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado que se describe en el párrafo anterior.

**Art. 53. Patios.**

1. Se considera patio, a efectos de esta Normativa, a todo espacio no edificado situado dentro de las parcelas edificables y destinados a obtener ventilación y/o iluminación.

2. La superficie horizontal mínima del patio, a lo largo de todo su desarrollo en altura, se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

. La dimensión horizontal de todos los lados del perímetro del patio, cuando sea rectangular, será igual o superior a un tercio de su altura (H/3) y siempre podrá inscribirse dentro del perímetro, cualquiera que sea su forma, un círculo de tres (3) metros de diámetro.

. Se considerará como altura (H) a efectos de la medición de patios, a la dimensión vertical existente entre la cota del suelo del local más bajo de los que abren a él y la de coronación de la edificación a la que sirve.

3. Únicamente podrán disponerse patios abiertos a fachada en las zonas de edificación abierta.

4. Podrá admitirse la mancomunidad de patios entre distintas parcelas a fin de completar las dimensiones mínimas determinadas en el punto 2, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se constituya la mancomunidad en escritura pública como derecho real de servidumbre sobre los solares o muebles y se inscriba en el Registro de la Propiedad.
- Que tal servidumbre no pueda cancelarse sin autorización municipal, ni en tanto subsista alguno de los edificios que la constituyeron.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en Sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de lo para 8 Enero de 1.998  
 El Secretario,

Pdo.-Pedro Luis Chapinal Escudero

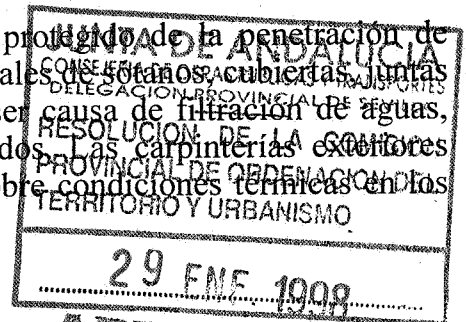


## SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD

### Art. 54. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y las condiciones de aislamiento acústico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías, cerramientos y condiciones térmicas en los edificios.



### Art. 55. Condiciones de habitabilidad.

1. Se considera, a efectos de esta Normativa, pieza o local habitable, a todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza o local que tenga la consideración de habitable deberá ser exterior; considerandose así cuando presente hueco de ventilación e iluminación, con las dimensiones que se señalan en el artículo siguiente, sobre cualquiera de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio público libre de edificación
- b) Patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones dimensionales específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

3. Si existiese planta bajo cubierta, se podrá destinar a dependencias habitables cuando al menos el 50% de su superficie tenga altura libre igual o mayor a 250 cm. En caso contrario solo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

4. En las plantas de sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, quedando prohibido su uso como dependencia habitable.



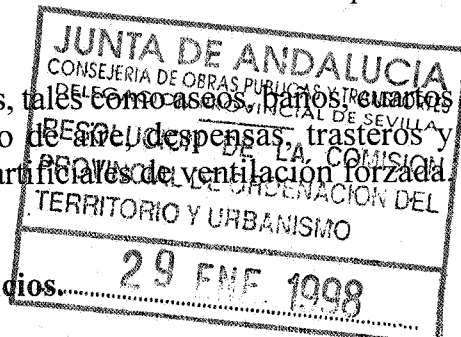
**Art. 56. Condiciones de ventilación e iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garages, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada.



**Art. 57. Dotaciones y servicios en los edificios.**

1. Los edificios dispondrán de los servicios de agua corriente potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y pluviales a la red pública, evacuación de humos y las que exija el uso específico al que se destine.

2. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces abiertos, tanto si se realiza directamente como si se hace a través de fosas sépticas o cualquier otra instalación de depuración.

**Art. 58. Condiciones de seguridad.**

A efectos de garantizar la seguridad de los usuarios y la evacuación en casos de siniestro, los edificios cumplirán las condiciones de dimensión, disposición y diseño de las dependencias, espacios de circulación interior y accesos que establece la legislación general, en especial se deberá tener en cuenta:

- . la Norma Básica de la Edificación de "Protección contra incendios en los edificios".
- . el "Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas" en los edificios destinados a estos usos
- . el Decreto 72/92 relativo a la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación.



## SECCION 5. CONDICIONES ESTETICAS

### Art. 59. Armonización de las construcciones con su entorno.

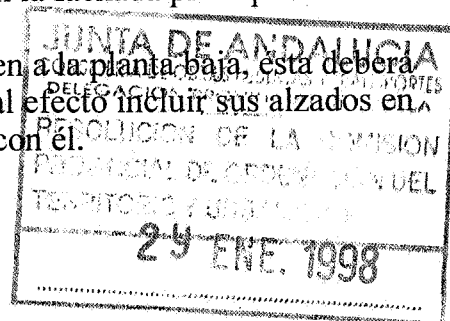
Las nuevas construcciones y las alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al del ambiente urbano en el que estuviesen situadas.

1. A tal fin, se adecuará, cuando sea necesario, la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando líneas de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc. de la nueva edificación con las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

4. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.



### Art. 60. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un tercio (1/3) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera.

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

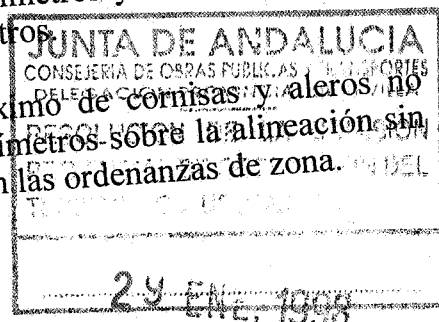


**Art. 61. Elementos salientes.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentaavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.



**Art. 62. Instalaciones en las fachadas.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.





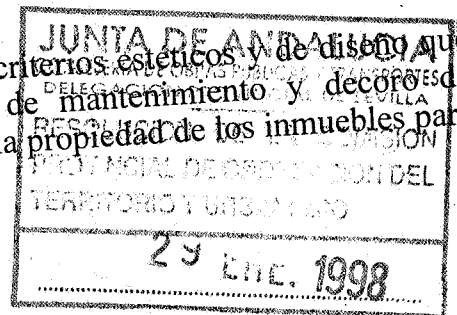
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

### Art. 63. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoración de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.



### Art. 64. Cubiertas.

1. En zonas de uso característico residencial se podrán utilizar cubiertas de estos dos tipos:

- a) Cubierta inclinada de teja, con una pendiente máxima de 30º, no permitiéndose sobre ella la construcción de mansardas ni cualquier otro elemento que sobresalga del plano inclinado excepto las chimeneas.
- b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja siempre que la profundidad del paño de cubierta inclinada sea al menos de 2 m.

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico industrial o terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

2. Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación en su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados cuando sea el que exista en el 70% o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que se integre el edificio.



**Art. 65. Cerramientos.**

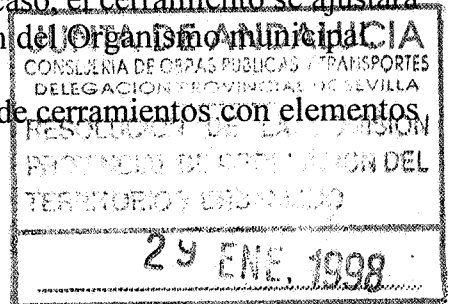
1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



**Art. 66. Protección del arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

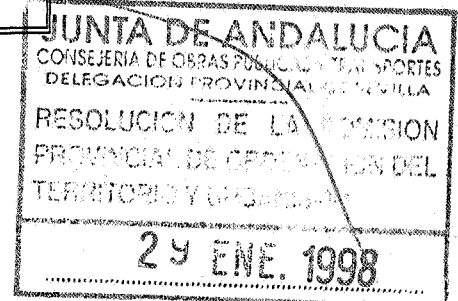
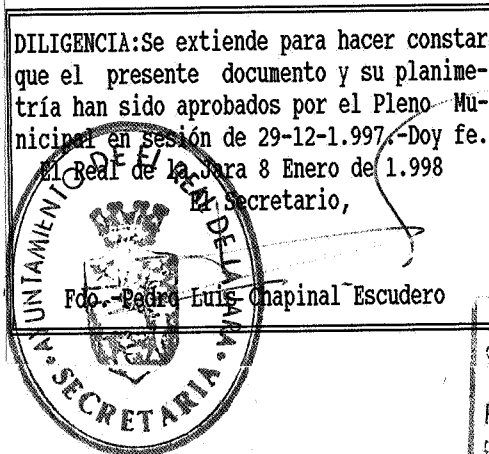
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualida, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.



APROBADO

TEXTO REFUNDIDO



### CAPITULO 3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

#### Art. 67. Ambito de aplicación.

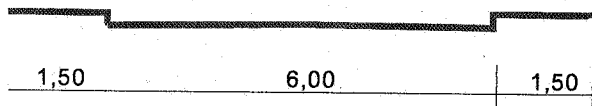
Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

#### Art. 68. Criterios de trazado y dimensionamiento del viario.

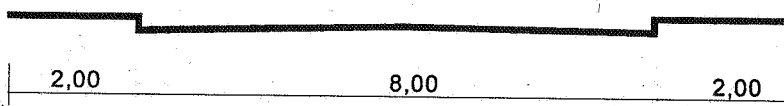
1. El diseño de las vías grafiadas en los planos de las Normas Subsidiarias es vinculante en lo referido a alineaciones, trazado y rasantes.

2. Las secciones de las vías de nueva formación se atenderán a las especificaciones siguientes:

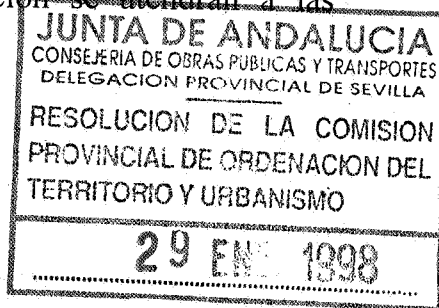
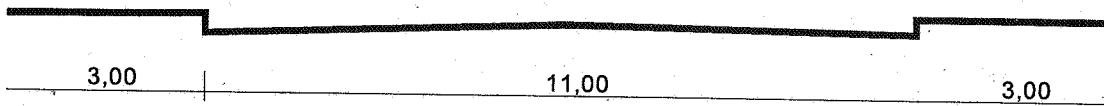
Vías locales en Unidades de Ejecucion y Sectores



Vías intermedias en Sectores



Vías principales en Sectores



**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**



**Art. 69. Criterios para el dimensionamiento de redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización y en la de los Proyectos de obras ordinarias que afecten a los servicios urbanos básicos (red viaria, abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado y red de saneamiento) que desarrollan las presentes Normas, se utilizarán los siguientes criterios:

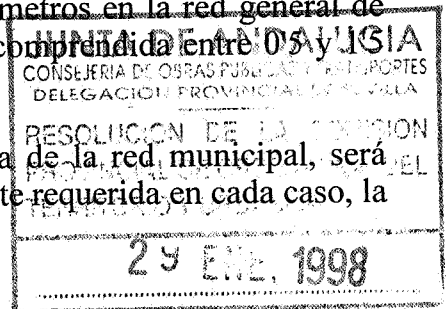
1. Abastecimiento de agua.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará considerando una presión mínima de 15 m.c.a. en el punto de acometida de cada parcela, con dotaciones mínimas, según uso:

Residencial .....	300 litros/habitante/día.
Industrial .....	1 litro/segundo/Hectárea.
Riego e incendios .....	50 litros/habitante/día.

El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Quando el abastecimiento de agua no proceda de la red municipal, será preciso justificar, mediante la documentación legalmente requerida en cada caso, la potabilidad y calidad de la misma.



2. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal mínimo para aguas negras, el calculado para la dotación de agua potable; para las aguas pluviales se partirá de una precipitación de 100 litros/seg./Ha. aplicándose un coeficiente de escorrentía que en función de la zona afectada, será:

- Zona de edificación cerrada .....	0'6.
- Zona de edificación abierta .....	0'4.
- Zonas industriales .....	0'3.
- Zona de parques y jardines .....	0'1.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**

Las conducciones de aguas pluviales serán siempre subterráneas, pudiendo disponerse cunetas para la recogida de aguas pluviales; en cualquier caso, su trazado discurrirá por la red viaria pública o por áreas libres de uso y dominio público.

La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm. entre generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

La sección mínima de las tuberías será de 0'3 metros de diámetro y las velocidades máximas de agua, a sección llena, de 4 m./seg., siendo la mínima de 0'5 m./seg.

Para pendientes inferiores al cinco por mil (5 ‰) y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

Se protegerán las tuberías en caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, siempre que la diferencia de la cota superior de la calzada a la clave del tubo sea inferior a un (1) metro.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante y en las alineaciones rectas a distancia no superior a los 40 metros.

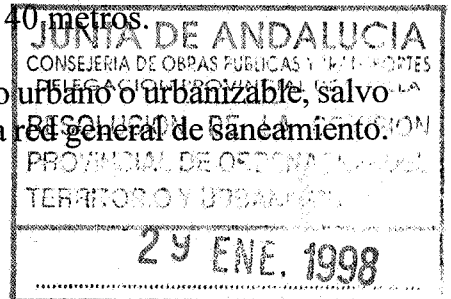
Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como red de depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

### 3. Red de energía eléctrica.

Deberá justificarse documentalmente la procedencia de la energía eléctrica, acometida, tensión y capacidad disponible.

Los cálculos para el dimensionamiento de la red se realizarán de acuerdo con las siguientes dotaciones, según usos:

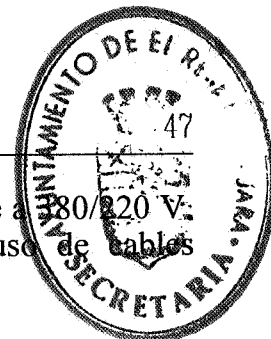
-	Residencial:	Electrificación mínima .....	3.000 W.
		Electrificación media .....	5.000 W.
-	Comercial .....		80 W/M2.
-	Industrial .....		150 W/M2.



**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal de sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jura 8 Enero de 1.998  
El secretario,  
Ddo. Pedro Luis Chapinal Escudero



El trazado de la red en baja tensión se efectuará preferentemente a 230/400 V. siendo el tendido subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados en fachadas de las edificaciones.

Los centros de transformación deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico de B.T. (O. de 31 de Octubre de 1.973).

#### 4. Alumbrado público.

El alumbrado público se resolverá de manera que sus componentes armonicen con las características urbanas de la zona, siendo los niveles mínimos de iluminación los que a continuación se indican:

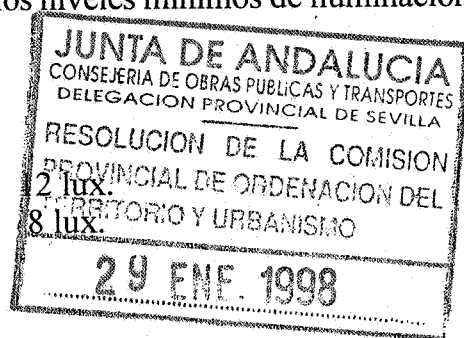
- Iluminancia:

Vías principales :  
Otras vías:

- Uniformidad:

Mín./Med.:

- Vías principales: 1:3.  
- Otras vías: 1:4.



**APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO**

Los proyectos de alumbrado público deberán redactarse de acuerdo con la "Norma e Instrucciones para el Alumbrado Urbano", MV 1.965 y las Normas Tecnológicas Españolas (IEA) "Instalaciones Electricidad Alumbrado Exterior".

#### 5. Pavimentación.

A. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

B. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que quedan claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

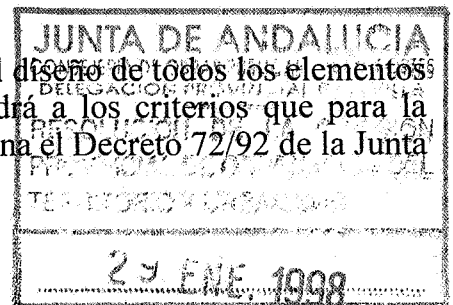


C. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones en las plazas y en las calles de mayor tránsito se diseñará de manera que se distingan las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo, diseñándose de forma que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- a) La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 m, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3m.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- c) Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, además de cumplir los requisitos anteriores, se diseñarán de manera que:
  - . Se situén, como mínimo en cada cruce de calle o vias de circulación.
  - . Los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.
  - . Su anchura sea como mínimo de 1,80 m.
  - . El desnivel sin plano inclinado no sea superior a 2 cm.
- d) Los pavimentos de los itinerarios peatonales serán antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

D. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

E. Supresión de barreras arquitectónicas. El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios que para la supresión de barreras arquitectónicas determina el Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía.



**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**



## TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

### CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

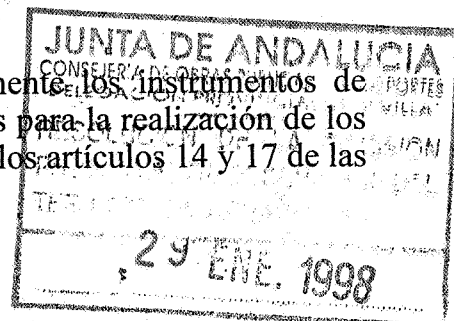
#### Art. 70. Ambito de aplicación.

Las ordenanzas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano delimitado como tal en el plano de "Clasificación del suelo".

#### Art. 71. Limitaciones en áreas sujetas a desarrollo posterior.

1. En los planos de "Calificación del suelo" se delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que se exige un complemento de las determinaciones, mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

2. Hasta tanto no están aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento previstos, no podrán concederse licencias para la realización de los actos de edificación y uso del suelo que se enumeran en los artículos 14 y 17 de las presentes Normas Urbanísticas.



### CAPITULO 2. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS DISTINTAS ZONAS EN SUELO URBANO

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

#### Art. 72. Alcance.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona regulan las condiciones específicas en función de su localización en la ciudad.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El día de la Jara 8 Enero de 1.998

El Secretario,

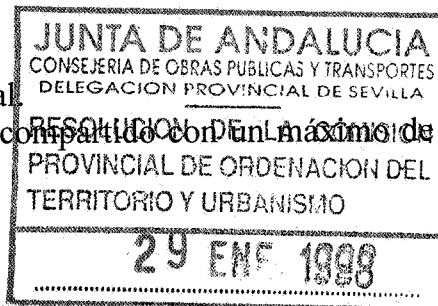
Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



**Art.73. Ordenanza R-1.**

1. Condiciones de Parcela: Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m. y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m. Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> y siempre que la superficie resultante no sea superior a 200 m<sup>2</sup>.

2. Condiciones de Uso:  
 Uso característico: Residencial.  
 Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m<sup>2</sup>. construidos.  
 - Industrial Grado A.  
 - Terciario Tipo A.  
 - Terciario Tipo B Grado A.  
 - Terciario Tipo C Categoría 1.



**APROBADO**

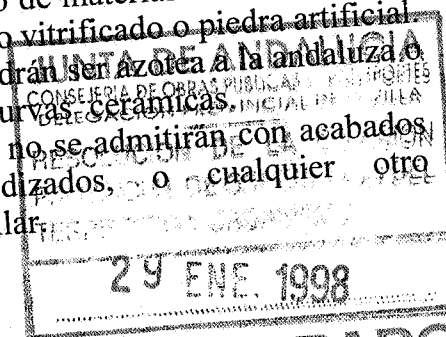
3. Condiciones de Edificación:

- a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.
- b) Ocupación: No superior al 75% de la superficie de la parcela.
- c) Edificabilidad: No superior a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Altura de la Edificación:
- El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. Pudiendo situarse además una planta bajo cubierta inclinada y una planta de sótano.
  - La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.
- e) Condiciones estéticas:
1. Huecos de fachada:  
 Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

**TEXTO REFUNDIDO**



2. Salientes y cuerpos volados: sobre la alineación establecida se admitirán:
- a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm. del paramento de fachada.
  - b) Rejas y elementos ornamentales que podrán sobresalir un máximo de 10 cm.
  - c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm. El diseño de los balcones se atenderá a las siguientes condiciones:
    - a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.
    - b) Deberán separarse al menos 1 m. de la medianería.
    - c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.
    - d) Su protección será de elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales.
3. Materiales de Revestimiento de fachadas y cubiertas.
- a) El color general predominante de la fachada será blanco.
  - b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.
  - c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.
  - d) Las carpinterías no se admitirán con acabados brillantes, anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.



**Art. 74. Ordenanza R-2.**

- 1. Definición: Corresponde a construcciones unitarias, es decir a conjuntos edificatorios contruidos simultaneamente con proyecto unitario y elementos compositivos comunes.
- 2. Condiciones de Parcela: Se mantendrán las condiciones de parcelacion del proyecto original.
- 3. Condiciones de Uso:  
Uso característico: Residencial.  
Usos compatibles:
  - Industrial Grado A.
  - Terciario Tipo I.
  - Terciario Tipo II.
  - Terciario Tipo III, categorías 1ª, 2ª y 3ª.

**TEXTO REFUNDIDO**

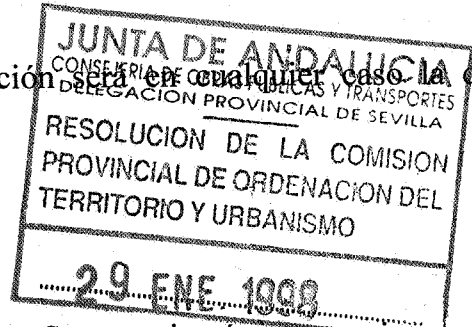
**APROBADO**



4. Condiciones de Edificación:

- a) Tipología: Se mantendrá en todo caso la tipología de proyecto original.
- b) Ocupación: No mayor del 80% ni inferior a la del proyecto original.

La altura de la edificación será en cualquier caso la del proyecto original.



**Art. 75. Ordenanza I-1.**

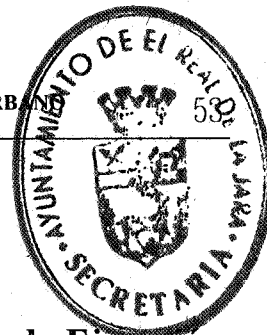
- 1. Condiciones de Parcela: Se autorizará segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 500 m<sup>2</sup>. y presenten anchos en fachada no menores de 15 m.

2. Condiciones de Uso:

Uso característico: Industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>  
 Uso compatible: Terciario Tipo II.

3. Condiciones de Edificación:

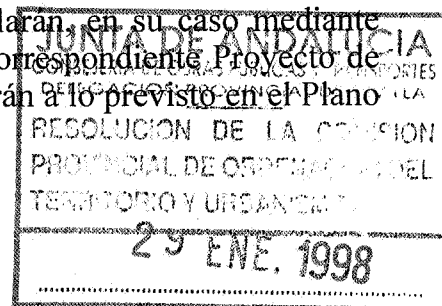
- a) Tipología de Edificación: Edificación aislada o adosada.
- b) Situación de la Edificación en la parcela: La edificación se retranqueará 5 m. de los linderos públicos y podrá situarse sobre los linderos privados o retranqueados de los mismos, en cuyo caso habrá de separarse al menos 3 m.
- c) Ocupación del Suelo: No superior al 80% de la parcela.
- d) Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>. construido/m<sup>2</sup>. de parcela.
- e) Altura de la Edificación:
  - El número máximo de plantas será de dos: baja y primera.
  - La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el alero de cubierta, será de 8 m.
  - Podrán autorizarse alturas superiores en instalaciones singularizadas como depósitos, silos, etc.



### CAPITULO 3. Ordenanzas Particulares de las Unidades de Ejecución Previstas.

#### Art.76. Definición y Desarrollo.

1. Las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias son las definidas en el Plano nº 12 "Calificación del suelo".
2. Las Unidades de Ejecución se desarrollarán, en su caso mediante Estudios de Detalle, y siempre con el correspondiente Proyecto de Urbanización. En su desarrollo se atenderán a lo previsto en el Plano nº 12 y en sus ordenanzas particulares.



#### Art.77. Redacción del Planeamiento.

1. Cuando así lo establezca la ordenanza de aplicación, los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización serán redactados por los propietarios de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución correspondientes.
2. Los Estudios de Detalle, cuando sean necesarios, habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
3. Los Proyectos de Urbanización habrán de ser presentados en el Ayuntamiento para iniciar su tramitación en el plazo de 6 meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle correspondiente. En caso de que este, de acuerdo con las ordenanzas de aplicación no sea necesario, el Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
4. El Sistema de Ejecución en todos los casos será el de compensación.
5. El incumplimiento de los plazos señalados en los apartados 2 y 3 podrá ser causa para su redacción por el Ayuntamiento con sustitución del Sistema de Ejecución por el de Cooperación y el transcurso de seis (6) meses desde el cambio de Sistema sin que se redacte el planeamiento requerido será causa para la sustitución por el Sistema de Expropiación.

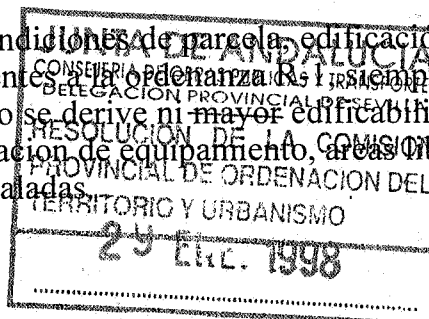
**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**



**Art.78. Unidad de Ejecución - 1. (U.E.-1)**

**Normas Particulares.**

1. Edificabilidad máxima: \_\_\_\_\_ 700 m2.
2. Número máximo de viviendas: \_\_\_\_\_ 4 viv.
3. Superficies:
  - Total U.E. \_\_\_\_\_ 955 m2.
  - Espacios Libres y viario. \_\_\_\_\_ 455 m2.
  - Neto edificable. \_\_\_\_\_ 500 m2.
4. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza R-1, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas.



**Art.79. Unidad de Ejecución - 2. (U.E.-2)**

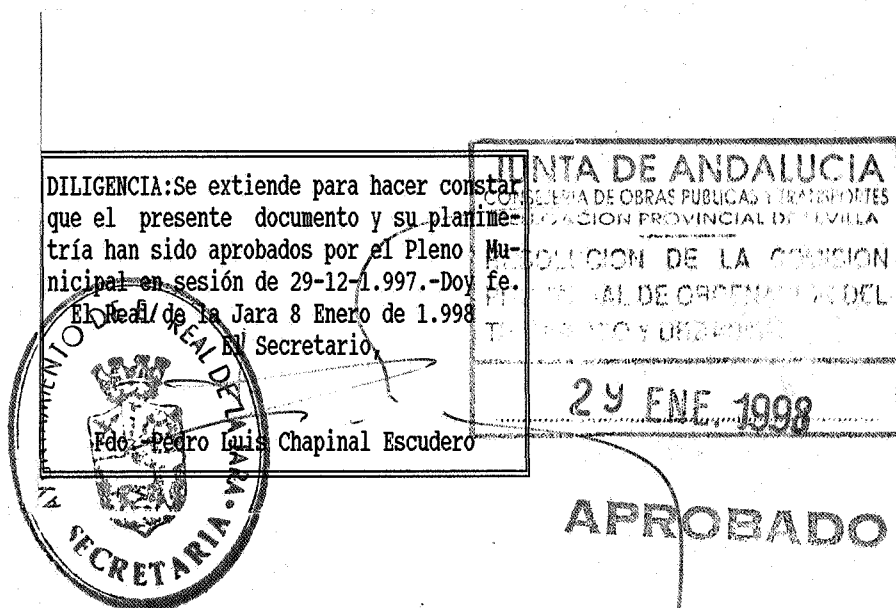
**Normas Particulares.**

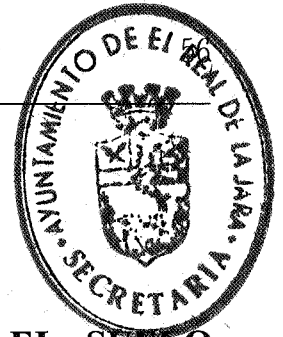
1. Edificabilidad máxima: \_\_\_\_\_ 4.600 m2.
2. Número máximo de viviendas: \_\_\_\_\_ 20 viv.
3. Superficies:
  - Total U.E. \_\_\_\_\_ 6.790 m2.
  - Espacios Libres y viario. \_\_\_\_\_ 3.300 m2.
  - Equipamiento. \_\_\_\_\_ 190 m2.
  - Neto edificable. \_\_\_\_\_ 3.300 m2.
4. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la ordenanza R-1, siempre y cuando de su aplicación no se derive ni mayor edificabilidad u ocupación, ni menor dotación de equipamiento, áreas libres o viario, que las arriba señaladas.

**APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO**

**Art.80. Unidad de Ejecución - 3. (U.E.-3)****Normas Particulares.**

1. Edificabilidad máxima: \_\_\_\_\_ 7.976 m2.
2. Número máximo de viviendas: \_\_\_\_\_ 29 viv.
3. Otras condiciones: Las condiciones de parcela, edificación y uso serán las correspondientes a la Modificación de la Delimitación del Perímetro Urbano aprobada por resolución de la C.P.U. de 7 - 4 - 1983.  
Esta U.E. se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización, una vez que hayan sido cedidos al Ayuntamiento los terrenos destinados a Equipamientos que determinaba la citada modificación.





## TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

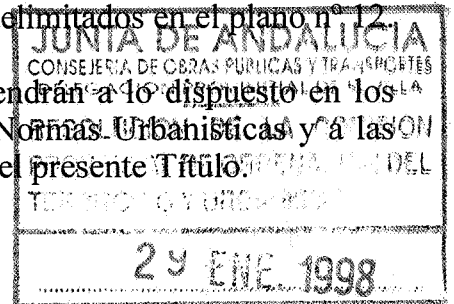
### Art. 81. Definición.

Constituye el suelo apto para ser urbanizado los terrenos delimitados con tal carácter en el plano nº 11.

### Art. 82. Desarrollo del suelo apto para ser urbanizado.

El suelo apto para ser urbanizado se desarrollará mediante Planes Parciales, cuyo ámbito coincidirá con el de uno de los sectores delimitados en el plano nº 11.

Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Segundo, Tercero y Cuarto de las presentes Normas Urbanísticas y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en el presente Título.



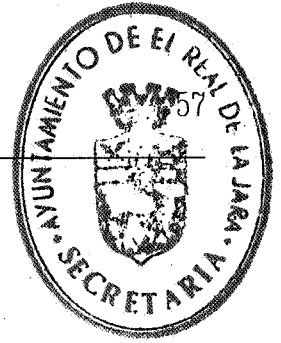
### Art. 83. Ejecución del planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo apto para ser urbanizado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, habrá de estarse a lo establecido en el Art 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.





**Art. 84. Plazos.**

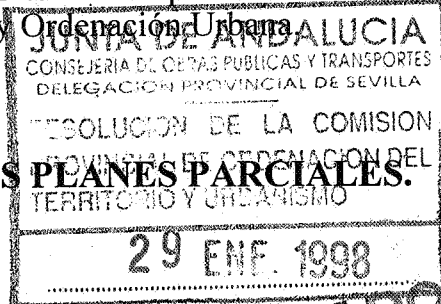
Los propietarios de suelo apto para ser urbanizado deberán:

- 1) Presentar el Plan Parcial correspondiente en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.
- 2) Cumplir los deberes de cesión y equidistribución en el plazo máximo de treinta y seis (36) meses, a partir del mismo momento.
- 3) Urbanizar en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.
- 4) Edificar en el plazo máximo de seis (6) años a partir de ese momento.

El incumplimiento de estos plazos dará lugar, según el caso, a la extinción del correspondiente derecho a urbanizar, a la reducción del aprovechamiento urbanístico o a la extinción del derecho a edificar, en los términos que establece el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**SECCION 1.**

**CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**



**Art.85. Documentación.**

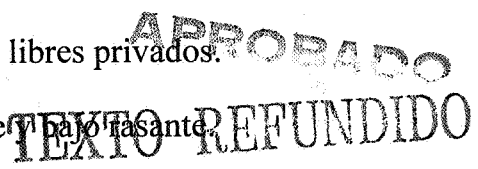
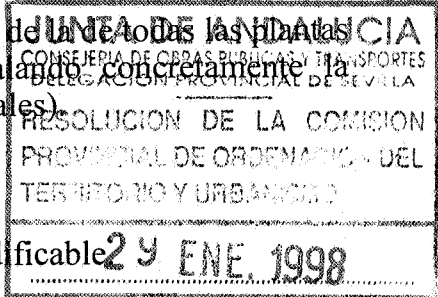
El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que señalan los Artículos 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, debiendo completarse tales determinaciones y criterios con los que se señalan a continuación para los siguientes documentos:

1. Memoria.

Además del contenido exigible por la Ley y el Reglamento, describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:



- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie de los sistemas generales correspondientes a dicho sector, si es que existen.
- c) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable **2 y ENE. 1998**.
- k) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garage.
- o) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.



2. Plan de etapas y Programa de actuación.

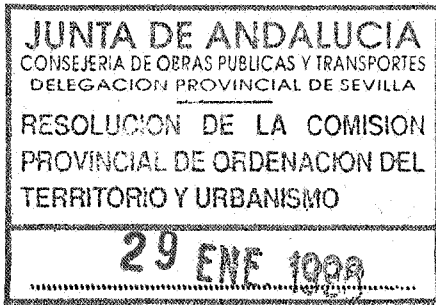
- 1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprenden y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.



2. El Plan Parcial debe señalar los plazos para su desarrollo estableciendo, al menos:
- a) El que corresponda a la presentación, en su caso y ante la Administración Actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación o, en su caso, del de Reparcelación. Estos plazos se computarán desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
  - b) El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización. Este plazo se computará desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuera exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
  - c) El que corresponda al inicio y terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, computado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
  - d) El que corresponda a la iniciación de las obras de edificación, contado a partir de la recepción provisional de la urbanización, salvo en el supuesto de que se ejecuten ambas simultáneamente.
  - e) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.
3. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

Debe contener:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.



**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**



**Art.86. Conformidad de las Compañías suministradoras.**

La documentación del Plan Parcial debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

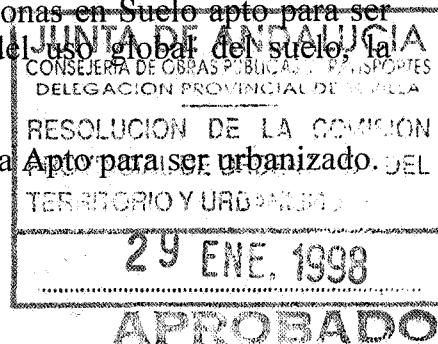
**SECCION 2. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS  
DISTINTAS ZONAS DE SUELO APTO PARA SER  
URBANIZADO.**

**Art.87. Alcance.**

Las condiciones particulares de las distintas zonas en Suelo apto para ser urbanizado, establece las condiciones reguladoras del uso global del suelo, la edificabilidad y las condiciones de la ordenación.

Se establecen las siguientes ordenanzas de zona Apto para ser urbanizado.

- Residencial -
- Industrial -



Los ámbitos de las diferentes zonas queda delimitadas en el Plano nº 3.

**TEXTO REFUNDIDO**

**Art. 88. Ordenanza Residencial R1.**

1. El uso global asignado a las zonas I y II es el Residencial según lo especificado en el artículo 90. El Plan Parcial podrá señalar otros usos complementarios.
2. Las condiciones de la ordenación que debe desarrollar el Plan Parcial son:


. Tipología:	Unifamiliar adosada.
. Superficie minima de la parcela en m2	120
. fachada minima en m.	6,5
. ocupacion maxima de la parcela en %	70
. numero maximo de plantas	2
. numero de viviendas por parcela	1

La fachada podrá situarse en la alineación que se defina, o retranquearse, en cuyo caso el retranqueo afectará a toda la manzana o manzanas completas.

**Art. 89. Ordenanza Industrial - I1.**

1. Uso global: industrial
2. Ordenación: Edificación aislada en el interior de la parcela con separación a linderos.
  - . Públicos 3 m.
  - . Privados 3 m.
3. Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.
4. Altura de la edificación: 2 plantas/7 m.
5. Edificabilidad máxima 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
6. Estas ordenanzas, que tienen caracter indicativo, podrán ser reajustadas por el Plan Parcial que desarrolle la ordenación, siempre y cuando no se derive una mayor ocupación ni un aumento de edificabilidad.

El Plan Parcial establecerá el régimen de usos pormenorizados que deberá ajustarse a la legislación medioambiental vigente, teniendo en cuenta la proximidad de suelos de uso residencial.

	<p>JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DELEGACION PROVINCIAL DE LA JARA</p> <p>RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO</p> <p>2<sup>a</sup> ENE 1998</p>
<p>DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe. El Real de La Jara 8 Enero de 1.998 El Secretario,</p> <p> Edo. Pedro Luis Chapinal Escudero</p>	<p>APROBADO</p> <p>TEXTO REFUNDIDO</p>



### SECCION 3. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES.

#### Art. 90. División en zonas. Delimitación de Sectores.

En suelo apto para ser urbanizado se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

- ZONA RESIDENCIAL: Situada al Oeste del núcleo de El Real de la Jara, y en contacto directo con aquel.
- ZONA INDUSTRIAL: Situada al Sur del núcleo.

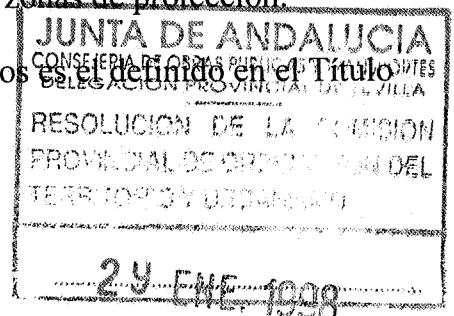
Los ámbitos y delimitación de sectores dentro de cada una de ellas aparecen grafiados en el Plano de Ordenación nº 12 "Calificación del suelo. Unidades de actuación".

#### Art. 91. Zona Residencial usos globales, complementarios y compatibles.

El uso global mayoritario asignado a las zonas R1 y R2 es el residencial. Tiene también carácter de uso global, con localización específica en la zona R1, el uso industrial.

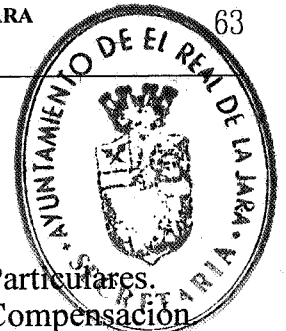
Son usos complementarios, algunos de ellos con localización específica: el terciario, áreas libres y equipamiento y viario con sus zonas de protección.

El alcance y contenido de cada uno de estos usos es el definido en el Título III, de estas Normas.



**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

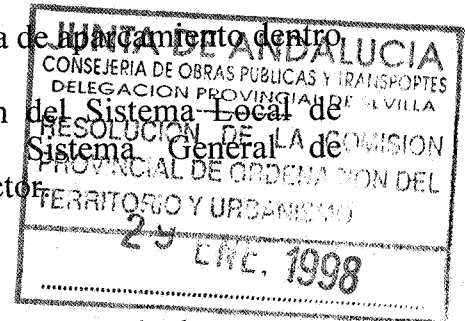


**Art. 92. Sector Residencial nº 1. (R1):**

- 1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: \_\_\_\_\_ Particulares.
- 2. Sistema de Ejecución: \_\_\_\_\_ Compensación
- 3. Edificabilidad del sector: \_\_\_\_\_ 0,857 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- 4. Nº máximo de viviendas: \_\_\_\_\_ 98 viv.
- 5. Superficie total del Sector: \_\_\_\_\_ 32.350 m<sup>2</sup>.
- 6. Sistemas Locales :
  - . Espacios Libres: \_\_\_\_\_ 3.235 m<sup>2</sup>.
  - . Centros Docentes: \_\_\_\_\_ 980 m<sup>2</sup>.
  - . S.I.P.S. \_\_\_\_\_ 200 m<sup>2</sup>.
  - . Viales y aparcamientos: \_\_\_\_\_ 8.090 m<sup>2</sup>.
- 7. Superficie Residencial Neta: \_\_\_\_\_ 18.530 m<sup>2</sup>.
- Superficie Industrial Neta: \_\_\_\_\_ 1.320 m<sup>2</sup>
- 8. Otras condiciones:

Cada vivienda dispondrá de una plaza de ~~aparcamiento~~ ~~dentro~~ de la parcela.

Los terrenos destinados a dotación del Sistema Local de Centros Docentes serán contiguos al Sistema General de Equipamiento Docente que linda con el Sector.



**Art. 93. Sector Residencial nº 2. (R2):**

- 1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: \_\_\_\_\_ Particulares.
- 2. Sistema de Ejecución: \_\_\_\_\_ Compensación
- 3. Edificabilidad del sector: \_\_\_\_\_ 0,7668 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.
- 4. Nº máximo de viviendas: \_\_\_\_\_ 86 viv
- 5. Superficie total del Sector: \_\_\_\_\_ 30.680 m<sup>2</sup>
- 6. Sistemas Locales :
  - . Espacios Libres: \_\_\_\_\_ 3.215 m<sup>2</sup>.
  - . Centros Docentes: \_\_\_\_\_ 860 m<sup>2</sup>.
  - . S.I.P.S. \_\_\_\_\_ 1.300 m<sup>2</sup>.
  - . Viales y aparcamientos: \_\_\_\_\_ 8.500 m<sup>2</sup>.
- 7. Superficie Residencial Neta: \_\_\_\_\_ 16.805 m<sup>2</sup>.
- 8. Otras condiciones:

Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

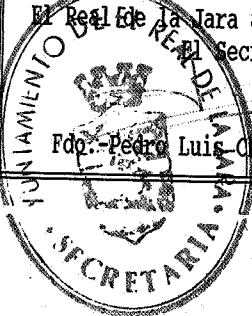
**APROBADO**  
**TEXTO REAFIRMADO**

**Art.94. Sector Industrial nº 1. (II):**

- 1. Iniciativa de Redacción Plan Parcial: \_\_\_\_\_ Particulares.
- 2. Sistema de Ejecución: \_\_\_\_\_ Compensación.
- 3. Edificabilidad del sector: \_\_\_\_\_ 0.715 m2./m2.
- 4. Superficie total del Sector: \_\_\_\_\_ 78.218 m2.
- 5. Sistemas Locales :
  - . Espacios Libres: \_\_\_\_\_ 14.629 m2.
  - . S.I.P.S. \_\_\_\_\_ 5.591 m2.
  - . Viales y aparcamientos: \_\_\_\_\_ 16.567 m2.
- 6. Superficie Industrial Neta: \_\_\_\_\_ 41.430 m2.

7. Otras condiciones: No podrán situarse parcelas de uso industrial en una franja de veinte (20) metros de anchura medidos desde el limite del sector cuando linde con suelo urbano, o apto para ser urbanizado de uso residencial.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,  
Fdp. - Pedro Luis Chapinal Escudero



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE 1998

APROBADO

TEXTO REFUNDIDO





## TITULO VI. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

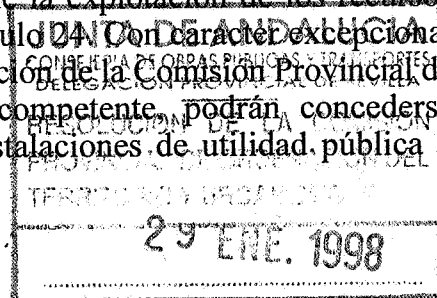
### SECCION 1. GENERALIDADES.

#### Art. 95. Alcance.

Dada la inclusión de la totalidad del término municipal de El Real de la Jara en el ámbito territorial del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla, y en aplicación del apartado 5 del artículo 15 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N) del mismo, la presente normativa urbanística tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección y conservación previstas en el citado Plan, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano y la regulación del régimen excepcional de construcción en el suelo no urbanizable.

#### Art. 96. Condiciones Generales de Uso del Suelo y la Edificación.

Los usos de suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de las actividades agropecuarias y de la explotación de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 1/1984, de 27 de marzo, de Ordenación de las Actividades Económicas y del Territorio, y de la Ley 1/1982, de 22 de junio, de Ordenación de las Actividades Económicas y del Territorio, en las zonas en que así se admita y previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y del organismo medioambiental competente, podrán concederse licencias para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.



#### Art. 97. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

**APROBADO**

1. En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones que tengan por objeto la explotación racional de los recursos naturales de la fincas, prohibiéndose expresamente la parcelación de terrenos para fines urbanísticos.

2. Con carácter excepcional, cuando la normativa particular de cada zona lo permita, y se haya obtenido el preceptivo permiso del organismo responsable del uso y gestión del Parque, podrá autorizarse la parcelación de terrenos destinadas a la implantación de instalaciones:

- De infraestructuras territoriales.
- Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- De hostelería, restaurantes y ventas.
- De imágenes o símbolos.



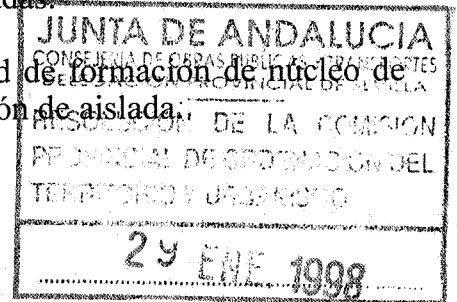
- Adecuaciones e instalaciones asociadas a yacimientos arqueológicos, *previa autorización del organismo competente.*

3. Para que en una parcela de suelo no urbanizable puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento en las debidas condiciones de salubridad y suministro de energía eléctrica.

**Art. 98. Núcleo de población.**

1. Se entiende por núcleo de población a los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, todo asentamiento humano que genere de manera objetiva la necesidad de servicios urbanísticos básicos, que son :red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios con las características propias de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada.



**SECCION 2. ZONIFICACION.**

**Art. 99. Zonas en suelo no urbanizable.**

1. En aplicación del artículo 13 del P.O.R.N. todo el suelo no urbanizable del término municipal queda calificado en función de sus usos actuales en alguna de las siguientes zonas:

**Protección Especial:**

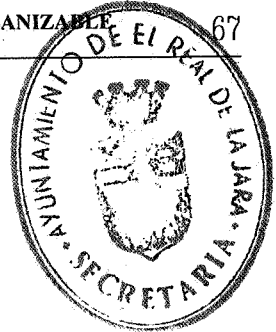
- Red de espacios de especial interés.
- Red de espacios sobresalientes.

**Otras:**

- Matorral mediterráneo noble.
- Dehesa.
- Bosque de quercíneas matorralizado.
- Cursos de agua y vegetación de ribera: bosques galería y sotos de los arroyos.
- Bosque de caducifolias.

**TEXTO REFUNDIDO  
APROBADO**

- Repoblaciones forestales.
- Olivar.
- Cultivos extensivos.
- Cultivos de huerta.
- Pastizales.
- Embalses.
- Superficies sin vegetación.



2. La delimitación gráfica *de las zonas de protección especial* es la contenida en la cartografía de ordenación del P.O.R.N. del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla (B.O.J.A. nº 111 de 20 de Julio de 1994).

### SECCION 3. REGULACION DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION.

#### Art.100. Clases de usos.

En función de su posible implantación en cada una de las zonas de suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

a) Usos característicos: los que definen a cada una de las zonas anteriormente enunciadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del P.O.R.N.

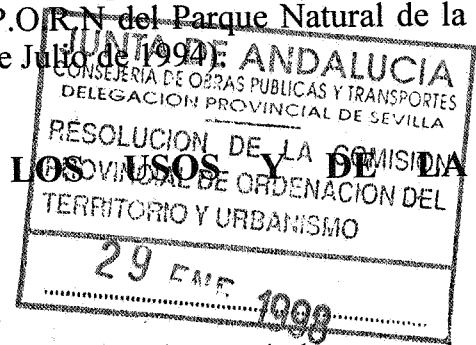
b) Usos compatibles: son aquellos que, previa licencia municipal, autorización del organismo medioambiental competente y, en su caso, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, pueden implantarse en esta clase de suelos.

c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

*En las zonas de protección especial incluidas en las redes de espacios sobresalientes y de espacios de especial interés. Los usos compatibles y los prohibidos se regularan por lo establecido en los artículos 174 a 178 del P.O.R.N.*

#### Art. 101. Tipos de usos edificatorios.

1. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos edificatorios:
  - 1º. Usos vinculados a las explotaciones agropecuarias.
  - 2º. Usos vinculados a las obras públicas.
  - 3º. Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en si



TEXTO REFUNDIDO

APROBADO



mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, ostentando, en cualquier caso este carácter los señalados en el artículo 17.2 del P.O.R.N.

4º. Uso residencial.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, son de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales establecidas en los Títulos Cuarto y Quinto.

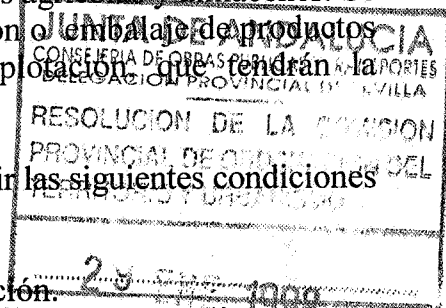
3. Los usos edificatorios solo serán autorizables cuando tengan consideración de compatibles con el característico de cada zona, de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

**Art. 102. Condiciones particulares para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario.**

1. Se entiende por edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias las instalaciones dirigidas a la explotación de recursos vivos como invernaderos, cuadras, establos, granjas, casetas, garajes para vehículos agrícolas y almacenes. Se excluyen de este concepto las naves para transformación o empaque de productos agrarios cuando se abastezcan de más de una explotación que tendrán la consideración de uso industrial.

2. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Parcela mínima: sin limitación.
- b) Distancia a linderos: 4 ms., salvo las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se separarán 15 ms.
- c) Distancia entre edificios: máxima de 50 ms. respecto a otro de la misma parcela, salvo invernaderos. Mínima de 100 ms. respecto a los de parcelas colindantes.
- d) Superficie edificable: máxima del 20% de la parcela, salvo las casetas de aperos que no superarán 8 m<sup>2</sup>. y los garages que no superarán 50 m<sup>2</sup>.
- e) Altura máxima: 7 ms., sólo superable por elementos técnicos como cintas transportadoras o tolvas, salvo las casetas de aperos que no superarán los 5 ms.



TEXTO REFORMADO  
APROBADO

3. Las licencias para construcción de invernaderos y casetas para aperturas tienen el carácter de obras provisionales autorizadas por un período no superior a tres años, a los efectos del Artículo 136 de la Ley del Suelo, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras ligeras.

4. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías se deben situar a distancias superiores a 2.000 ms. de cualquier suelo urbano o urbanizable. Los proyectos para su edificación contendrán expresamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de materias orgánicas que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

**Art.103. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.**

1. Se entiende por construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública las dirigidas a su ejecución, entretenimiento o servicio como depósitos, almacenes, plantas de hormigonado, puestos de socorro. Se excluyen de este concepto las ventas, restaurantes y hostales apoyados en la carretera, así como las áreas de servicio y gasolineras.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas se considerarán como usos provisionales a los efectos de la aplicación del párrafo 2 del Artículo 136 de la Ley del Suelo.

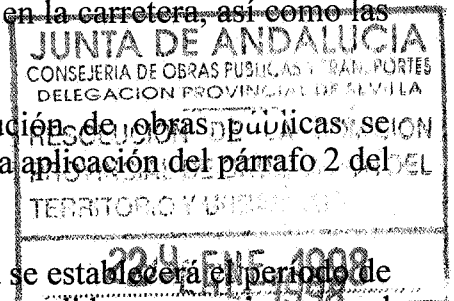
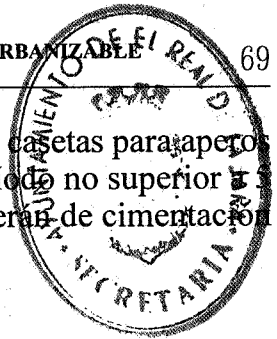
De ese modo, en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.

Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

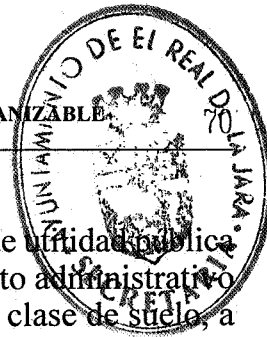
3. Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

**Art.104. Condiciones particulares para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.**

1. Bajo esta denominación genérica se engloban dos tipos de actividades:



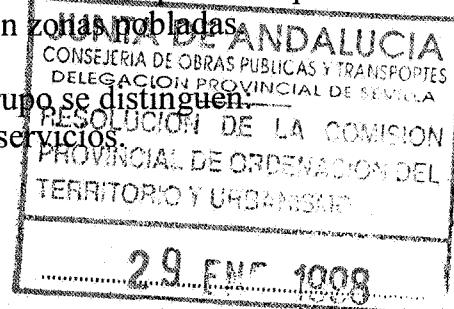
**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**



- a) Las que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, a cuyos efectos no se podrá considerar en ningún caso como justificación el valor del suelo.  
Tendrán este carácter, en cualquier caso, los que señala el artículo 17.2 del citado Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- b) Las que, en virtud de sus características, se considera de interés público su emplazamiento en el medio rural, bien por ser conveniente para la convivencia social o bien por ser imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas.

Dentro de este segundo grupo se distinguen:

- Usos de equipamientos y servicios.
- Usos industriales.



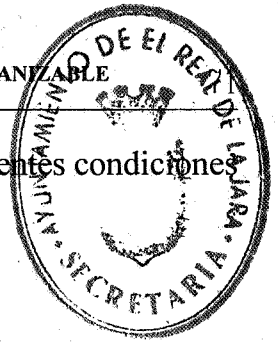
**Art.105. Equipamientos y servicios.**

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

2. A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clases:

- a) Actividades dotacionales y espacios libres: son las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto en el aspecto del ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc.
- b) Actividades de servicios terciarios, son las destinadas al desarrollo de la vida social y el divertimento, tales como ventas, etc.
- c) Condiciones generales. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación aplicable en razón de la materia.

2. La implantación de tales equipamientos requerirá su consideración como instalación de utilidad pública e interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo plenario municipal, con autorización del organismo medioambiental competente.



3. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

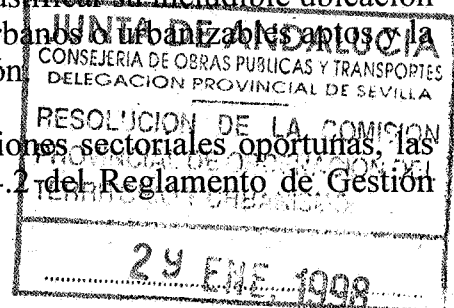
- a) Parcela mínima: 30.000 m2.
- b) Distancia a linderos: 20 m.
- c) Distancia entre edificios: mínima de 100 m. Además los campamentos, ventas y hoteles se separarán más de 2.000 m. de cualquier otro situado en la misma margen de carretera.
- d) Superficie edificable: menor de 1.000 m2., salvo las instalaciones deportivas, parques rurales, adecuaciones recreativas y ventas que no superarán los 500 m2.
- e) Altura máxima: 7 m.

4. Los cementerios se situarán a distancias superiores a 1.000 m. de cualquier suelo urbano o urbanizable.

5. Todo tipo de equipamientos o servicios deberá disponer de una superficie de aparcamiento mayor o igual a la mitad de la superficie construida.

6. En todos los casos el proyecto debe justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables o la imposibilidad de formación de núcleos de población.

7. Con independencia de las autorizaciones sectoriales oportunas, las licencias se tramitarán de acuerdo al Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.



**Art.106. Industrias.**

**APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO**

1. Se entiende por industrias los establecimientos dedicados al almacenaje, transformación, envasado o preparación de materias primas o productos elaborados, incluso las industrias extractivas. Se excluyen los almacenes de productos agrarios y las industrias agroalimentarias que se abastezcan de una única explotación. Se permitirán únicamente las actividades vinculadas al lugar de producción; actividades peligrosas (almacenamiento o producción de sustancias explosivas, almacenamiento de combustible, etc).

2. La implantación de tales industrias requerirá su consideración como instalación de utilidad pública o interés social que ha de emplazarse en el medio rural, declarada así por legislación sectorial o por acuerdo plenario municipal, así como autorización del organismo medioambiental competente.

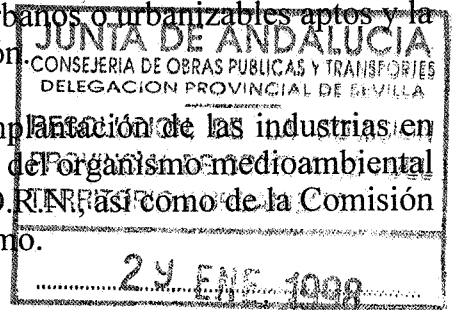
3. Este tipo de construcciones deberá cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia a linderos: 20 ms.
- b) Superficie edificable: máxima del 20% de la parcela, salvo los talleres de reparación que pueden alcanzar un 40%.
- c) Altura máxima: 7 ms., sólo superables por elementos técnicos como cintas transportadoras o depósitos.

4. Estas industrias se situarán a distancias superiores a 2.000 ms. de cualquier suelo urbano o urbanizable, salvo los talleres de reparación que se pueden acercar hasta 1.000 ms.

5. En todos los casos el proyecto ha de justificar su ineludible ubicación en el medio rural, la no disponibilidad de suelos urbanos o urbanizables aptos y la imposibilidad de formación de núcleos de población.

6. La concesión de licencias para la implantación de las industrias en suelo no urbanizable requiere la autorización previa del organismo medioambiental competente, de acuerdo con lo establecido en el P.O.R.N., así como de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



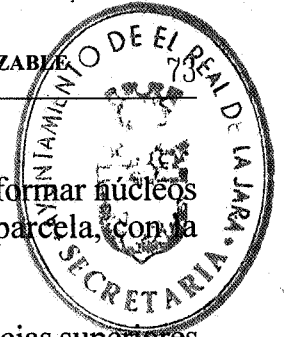
**Art.107. Condiciones particulares para las edificaciones residenciales.**

1. Las edificaciones residenciales destinadas a vivienda unifamiliar son aquellos conjuntos de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma, como garages.

2. Este tipo de construcciones, cuando sean compatibles con los usos específicos de cada zona, establecidos en los artículos 174 a 178 del P.O.R.N., y siempre que no estén directamente vinculados a usos productivos o de explotación de recursos naturales, deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Parcela mínima: 3'5 hectareas.
- b) Distancia a linderos: 15 ms.
- c) Distancia entre edificios: máxima de 50 ms. respecto a otro de la misma parcela, salvo invernaderos. Mínima de 200 ms. respecto a los de parcelas colindantes. Mínima de 300 ms. respecto a viviendas de otras parcelas.
- d) Superficie edificable: máxima de 200 m2.
- e) Altura máxima: 5 ms.





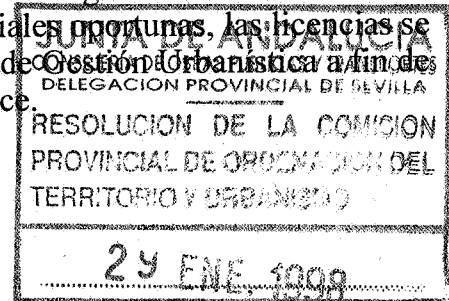
3. Estas viviendas deben ser aisladas y sin posibilidad de formar núcleos de población, por lo que se limita el número de viviendas a 1 por parcela, con la excepción de los cortijos, haciendas y caseríos tradicionales.

4. Sólo se autorizarán nuevas viviendas familiares a distancias superiores a 1.000 ms. de cualquier suelo urbano o urbanizable.

5. En los proyectos de viviendas debe justificarse la disponibilidad de agua potable de conformidad con el Real Decreto 928/79, sin necesidad de conectar con la red general de abastecimiento.

6. Los proyectos deben prever el procedimiento de depuración de los vertidos líquidos sin conectar a la red de saneamiento.

7. Con independencia de la autorización del organismo medioambiental competente y del resto de las autorizaciones sectoriales oportunas, las licencias se tramitarán de acuerdo al Art 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística a fin de que la Comisión Provincial de Urbanismo la autorice.



**Art.108. Zonas de protección sectorial.**

Se engloban bajo este epígrafe las zonas destinadas a aislar usos específicos que por su propia naturaleza han sido objeto de un régimen jurídico propio a través de la legislación sectorial. Así tenemos:

**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

- . Protección de márgenes de cauces públicos.
- . Protección de carreteras.
- . Protección de vías pecuarias.
- . Protección especial de espacios de especial interés.
- . Protección especial de espacios sobresalientes.

**Art.109. Protección sectorial de los cauces públicos.**

Las zonas de protección de los márgenes de los cauces públicos están constituidas por bandas de cien (100) metros de anchura medidos a partir de las líneas definidas por el nivel de la máxima crecida ordinaria.

En la zona de protección así definida no se permite ningún tipo de edificación o instalación.

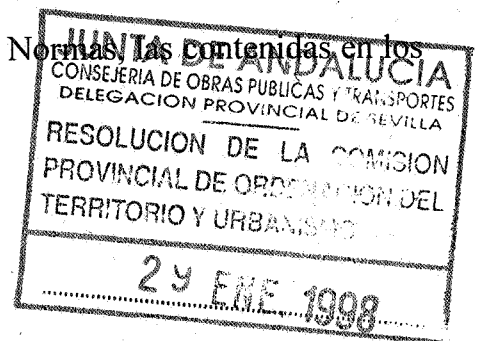


Se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos autorizados:
  - Obras de protección hidrológica.
  - Adecuaciones naturalísticas.
  - Adecuaciones recreativas.
2. Usos prohibidos: Todos los demás.

Todo cambio de uso requerirá la previa autorización *del organismo de cuenca*, del organismo medioambiental competente, así como el cumplimiento de las condiciones que se establecen en el artículo 14.6 y 14.13 del P.O.R.N..

Serán de aplicación además de las presentes Normas ~~contenidas en los~~ artículos 28 a 35 del P.O.R.N..



**Art 110. Protección sectorial de carreteras.**

Estas zonas de protección están definidas por dos bandas de

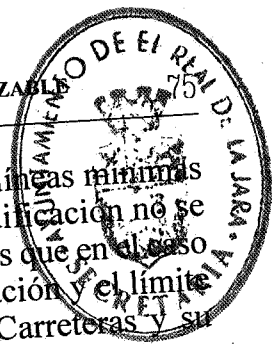
Treinta (30) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación ~~de las carreteras comarcales y locales.~~

Cincuenta (50) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de las carreteras nacionales (CN).

Cien (100) metros de ancho a ambos lados de las aristas exteriores de explanación de autovías y/o autopistas.

Asimismo se definen como zonas sin permisividad de edificación:

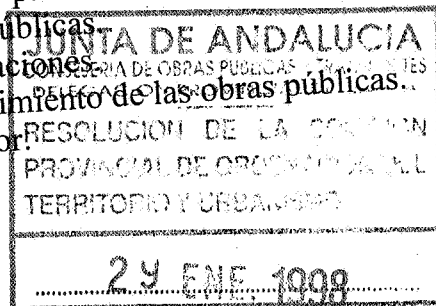
- a) Dos bandas de dieciocho (18) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de la calzada de las carreteras comarcales y locales.
- b) Dos bandas de veinticinco (25) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de las carreteras nacionales (CN).
- c) Dos bandas de cien (100) metros de ancho a ambos lados de los bordes exteriores de las autovías y/o autopistas.



Las dos líneas exteriores de ambas bandas se definen como líneas mínimas de edificación. Entre el borde de la calzada y la línea mínima de edificación no se permite ningún tipo de edificación, salvo las instalaciones de servicios que en el caso c) prevea el organismo competente. Entre la línea mínima de edificación y el límite de la zona de protección se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

Se establece el siguiente régimen de usos:

1. Usos característicos:
  - Agrícola.
  - Forestal.
  - Talas de conservación.
  - Tránsito de ganado (en vías pecuarias).
2. Usos autorizables:
  - Instalaciones provisionales para la ejecución y/o el entretenimiento de las obras públicas.
  - Sistema General de Comunicaciones.
  - Residencial ligado al entretenimiento de las obras públicas.
  - Soportes de publicidad exterior.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.



**Art.111. Protección sectorial de vías pecuarias.**

Estas zonas de protección están definidas por dos bandas de veinte (20) metros de ancho a ambos lados y paralelas al borde exterior de cañadas, caminos y veredas reales de uso público. Entre dicho borde y los límites de las bandas de protección no se permite ningún tipo de edificación.

El régimen de usos es análogo al establecido en las zonas de protección especial de carreteras.

Además de las presentes normas, serán de aplicación las contenidas en los artículos 130 y 131 del P.O.R.N.

**Art. 112. Protección especial de la red de espacios de especial interés. Rivera del Viar.**

Se consideran usos compatibles los señalados en el artículo 176.1 del P.O.R.N.

No se consideran compatibles, y por tanto quedan prohibidos, los usos y actividades descritas en el artículo 176.2. del P.O.R.N.

La delimitación del ámbito es la recogida en la cartografía de ordenación del P.O.R.N., que se transcribe en el plano de ordenación nº 9.

**Art.113. Protección especial de la red de espacios sobresalientes. Sierra del Pimpollar-Sierra Padrona y Sierra de la Grana.**

Están comprendidos dentro del término municipal de El Real de la Jara los espacios denominados:

- Sierra del Pimpollar - Sierra Padrona (completo)
- Sierra de la Grana - Candelero (parcialmente)

Se consideran compatibles (y por tanto podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 17.3. del P.O.R.N.) los usos y actividades pormenorizados en el artículo 177.1 del P.O.R.N.

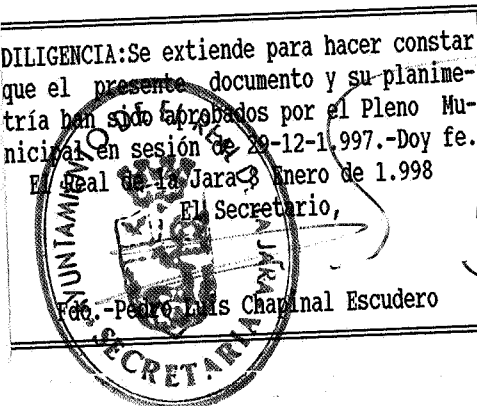
Se consideran incompatibles, y por tanto quedan prohibidos, los usos y actividades descritos en el art. 177.2 del P.O.R.N.

La delimitación del ámbito es la recogida en la cartografía de ordenación del P.O.R.N., (BOJA nº111 de 20 de Julio de 1994).

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 3 Enero de 1.998

El Secretario,

Fco.-Pedro Blas Charinjal Escudero



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS  
DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO

29 ENE 1998

APROBADO

TEXTO REFUNDIDO



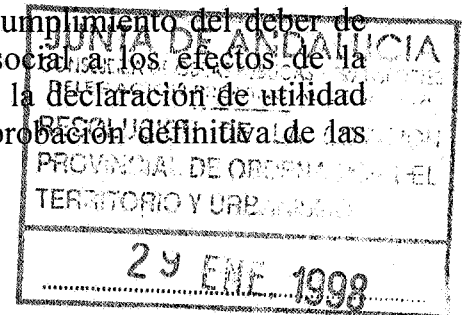
## TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

### Art.114. Deber de conservación.

Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 21.1 y 245 del TR de la LRSOU y el artículo 15 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución, y en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

En edificaciones incluidas en el catálogo el incumplimiento del deber de conservación será causa de declaración del interés social, con los efectos de la expropiación forzosa, total o parcial, estando implícita la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación en el acuerdo de aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.



### Art.115. Declaración de ruina.

Si a pesar de lo dispuesto en el artículo anterior se produjese algún supuesto de ruina, el órgano municipal competente no podrá acordar la demolición de elementos incluidos en el Catálogo salvo en los casos de peligro inminente en los cuales se determinará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas.

**APROBADO**  
**TEXTO REFUNDIDO**

En todo caso, el acuerdo deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 20 a 25 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y 34 a 37 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.



**Art.116. Protección de edificios y construcciones.**

Para la protección de los edificios y elementos urbanos catalogados, se establecen los siguientes grupos:

- I. Bienes culturales, elementos con carácter de bien cultural, se sitios históricos y yacimientos arqueológicos.
- II. Edificaciones de interés específico.

**Art.117. Bienes Culturales. Elementos con caracter de bien cultural. Sitios históricos y Yacimientos arqueológicos.**

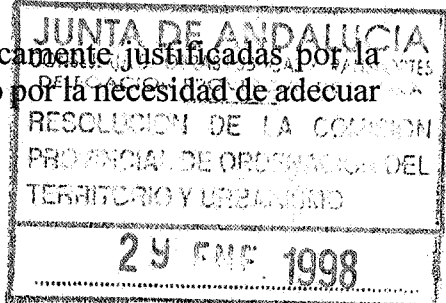
Los elementos así catalogados quedan sometidos al régimen que las Leyes del Patrimonio Histórico Español y la del Patrimonio Histórico Andalúz establece para ellos.

Tales elementos se someten a protección integral, entendiendo por tal el régimen de conservación estricta que supone su total mantenimiento.

Las obras a llevar a cabo en ellos estarán únicamente justificadas por la necesidad de reposición y/o restauración de elementos, o por la necesidad de adecuar sus instalaciones.

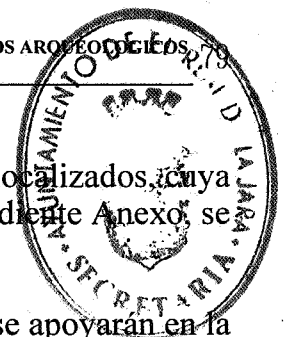
Se incluyen en este grupo:

- Castillo. BIC (R-I-51-0008180)
- Iglesia Parroquial de San Bartolomé.
- Yacimientos arqueológicos de:
  - Las Veguillas
  - Cerro del Escaberal
  - La Cebra
  - La Cañada
  - El Madroño
  - La Santa I
  - La Santa II
  - Corral Blanco
  - Loma del Montón de Trigo



**APROBADO**

**TEXTO REFUNDIDO**

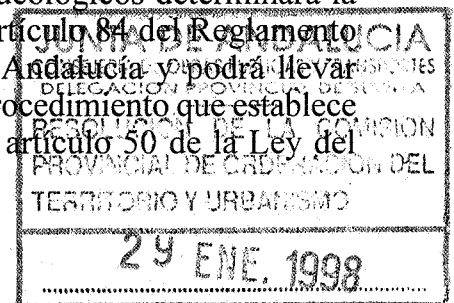


En la zona de protección de los yacimientos arqueológicos localizados, cuya delimitación se recoge en la fichas individualizadas del correspondiente Anexo, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades:

- a) Las adecuaciones con fines didácticos y científicos, que se apoyaran en la rehabilitación de las edificaciones existentes, excluyéndose las edificaciones permanentes de nueva construcción y permitiéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación, y el estudio de los yacimientos.
- b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo de cuenca competente.
- c) Las cercas, vallados y cerramientos.

Se considerarán incompatibles, y por tanto prohibidos, todos los demás usos.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos determinará la notificación del mismo en los términos que establece el artículo 84 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y podrá llevar aparejada la paralización de las obras, de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 82 del mismo Reglamento en desarrollo del artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.



Art.118. Edificios de interés específico.

**APROBADO**

Se incluye en este apartado aquellas edificaciones que, por su calidad compositiva, su significación histórica o su uso singular caracterizan fuertemente su entorno como referencia histórica o tipo edificatorio tradicional.

Las intervenciones sobre este grupo de edificios o instalaciones quedan limitadas a las de conservación estricta y, como máximo, a las denominadas de conservación estructural, que comprenden las obras de redistribución que no supongan modificación estructural, las sustituciones parciales de elementos no característicos y ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.

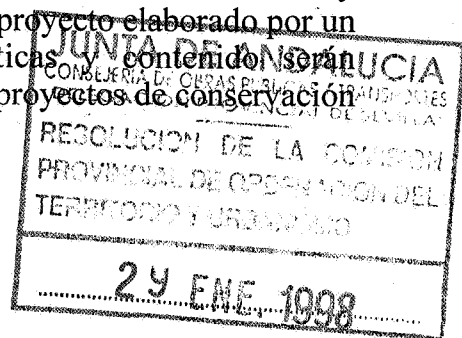
**TEXTO REFUNDIDO**

Se incluye en este grupo:

- Casa de la Huerta del Corcho.
- Minas de La Usera

**Art.119. Requisitos para las intervenciones de conservación.**

1. Las intervenciones de conservación sobre edificios o elementos declarados bienes de interés cultural según la legislación del Estado o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, exigirán la redacción de un proyecto de conservación con las características y contenido definidos en los artículos 21 al 25 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Las intervenciones de conservación sobre el resto de edificios y elementos catalogados, se recogerán en un proyecto elaborado por un técnico competente y cuyas características y contenido serán similares, dentro de lo posible, a los de los proyectos de conservación definidos en el párrafo anterior.



**Art.120. Licencias y autorizaciones.**

1. Las solicitudes de licencia se presentarán con los requisitos generales establecidos en el Título I, Capítulo 3 de estas Normas y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento general salvo en lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. En el caso de los inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, se precisará autorización previa de la Consejería de Cultura según lo establecido en los artículos 19 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y 33 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Sevilla, 16 de Marzo de 1.995/16 de Septiembre de 1996/11 de Diciembre de 1996.

**EL ARQUITECTO REDACTOR,**

Fdo.: Eduardo Garrido Ibáñez.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 09-12-1.997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998 El Secretario, Fdo.-Pedro Luis Chapinal Escudero



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE 1998

APROBADO

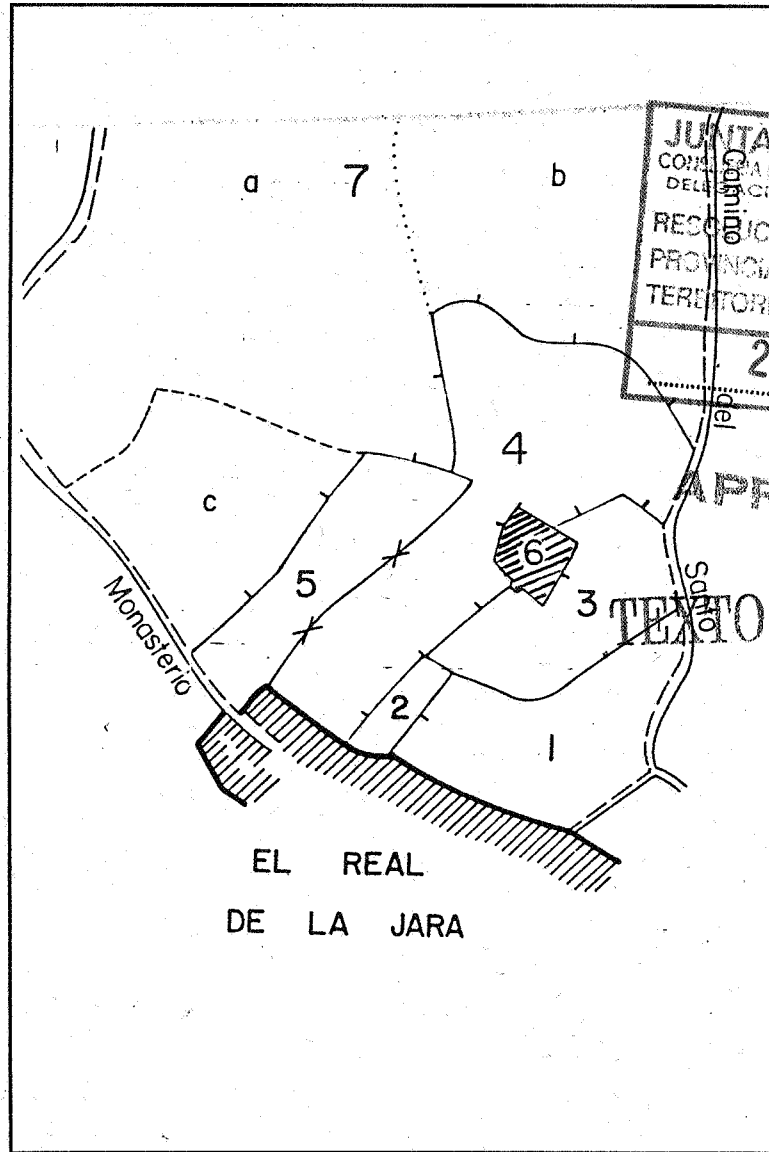
# EDIFICACION Y YACIMIENTOS PROTEGIDOS

TEXTO REFUNDIDO

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 1



**Designación :** I.1  
**Denominación :** Castillo  
**Dirección Postal :**  
**Parcela Catastral :**

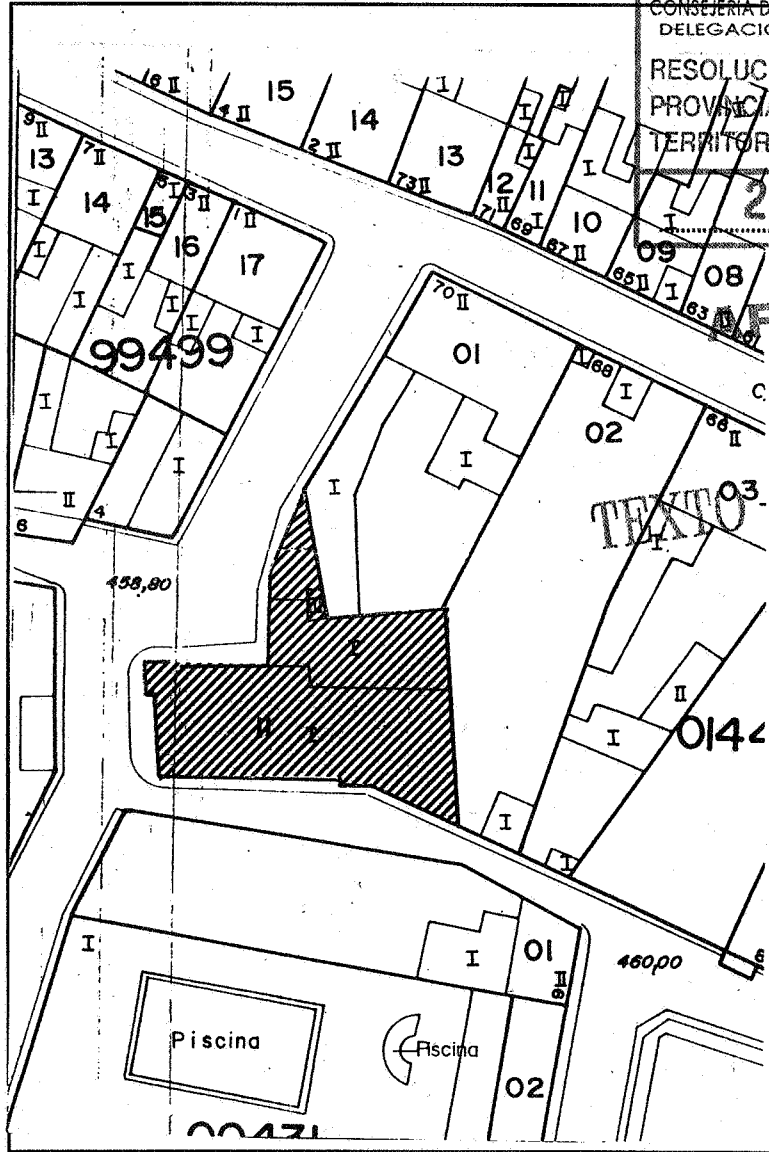
**NIVEL DE PROTECCIÓN:** Integral

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997. -Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario

Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATALOGO



FICHA No 2  
JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE 1998

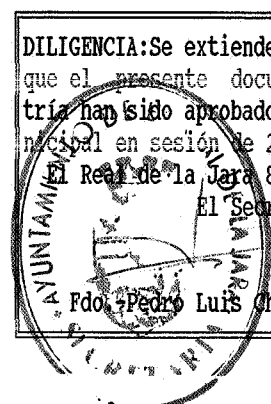
APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.2  
Denominación : Iglesia Parroquial de San Bartolomé

Dirección Postal : c/ San Bartolomé  
Parcela Catastral : 01440.10

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

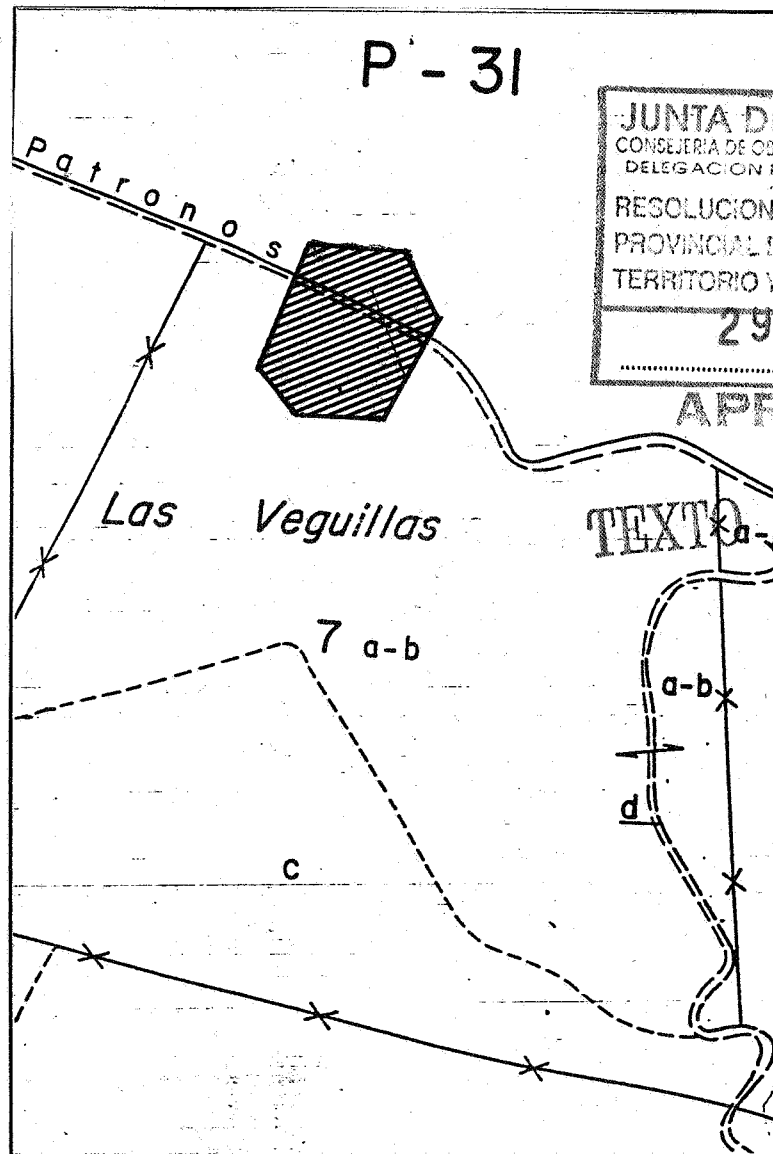
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,  
Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 3



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

APROBADO

TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.3  
Denominación : Las Veguillas  
Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

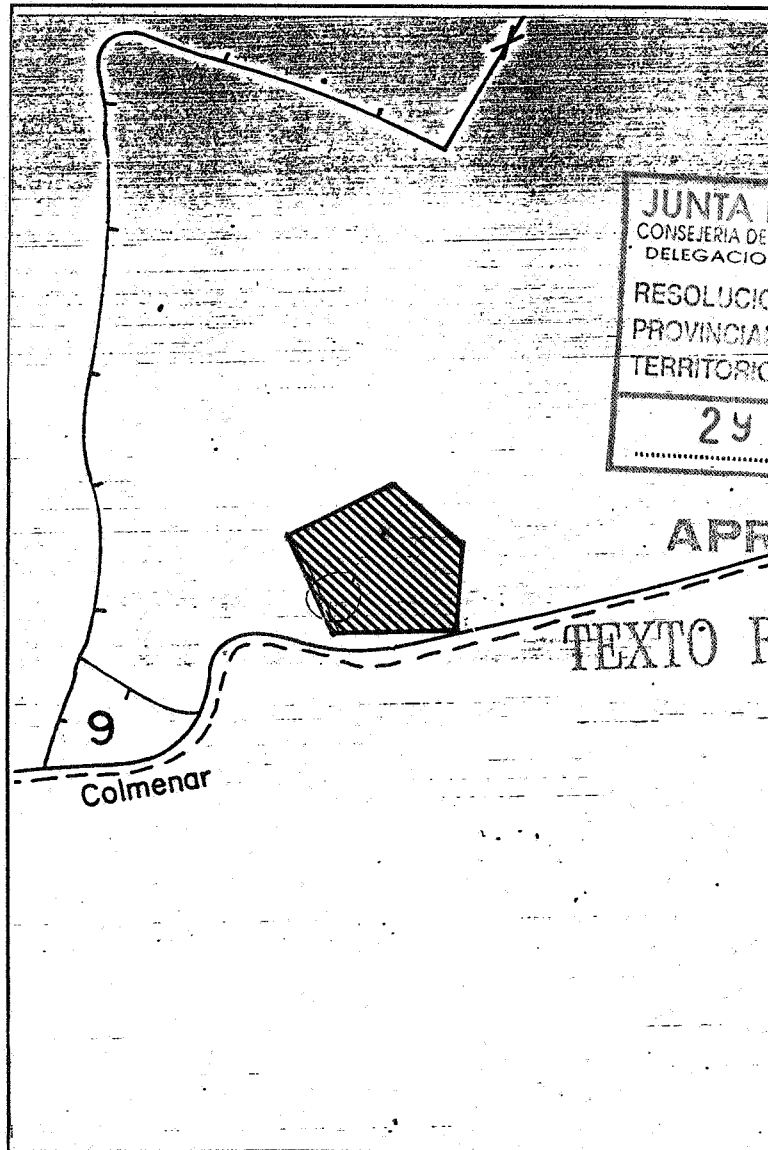
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario

Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 4



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE JARA  
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

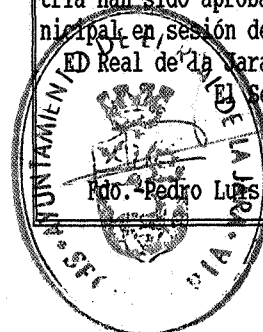
APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.4  
Denominación : Cerro del Escaberal  
Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe.  
ED Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,

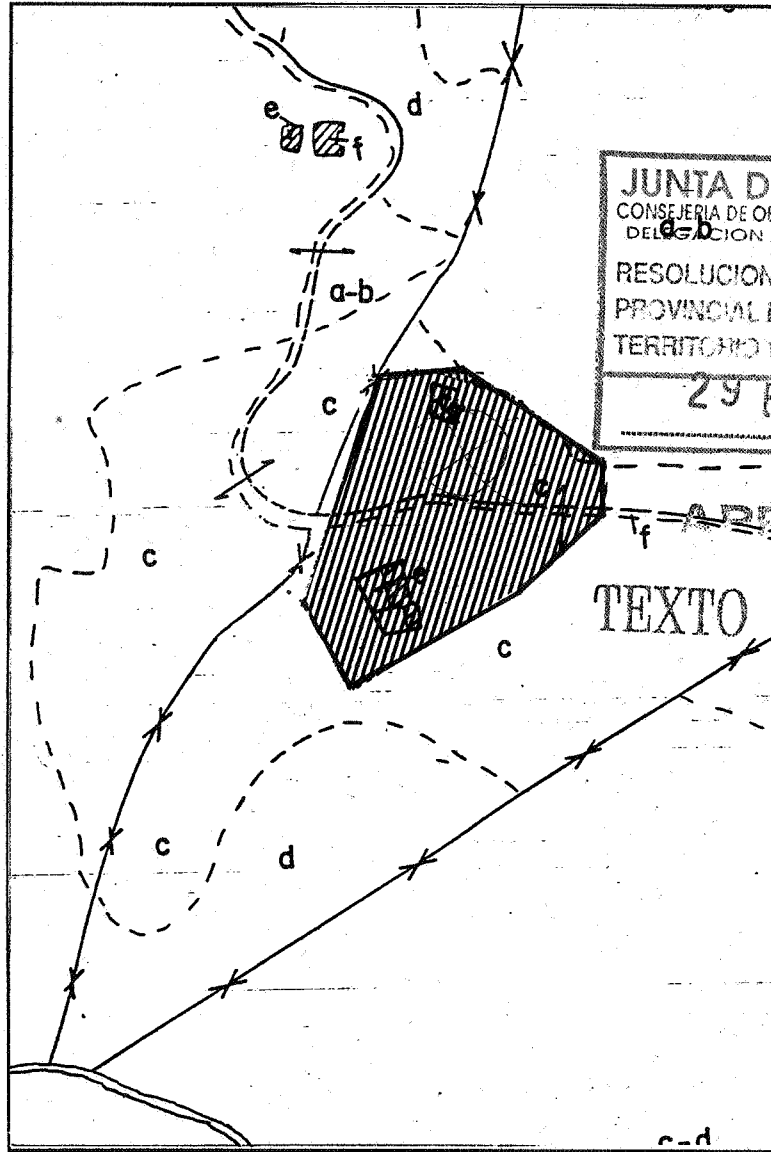
Edo. Pedro Luis Chapinal Escudero



# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 5



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.5  
Denominación : La Cebra  
Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

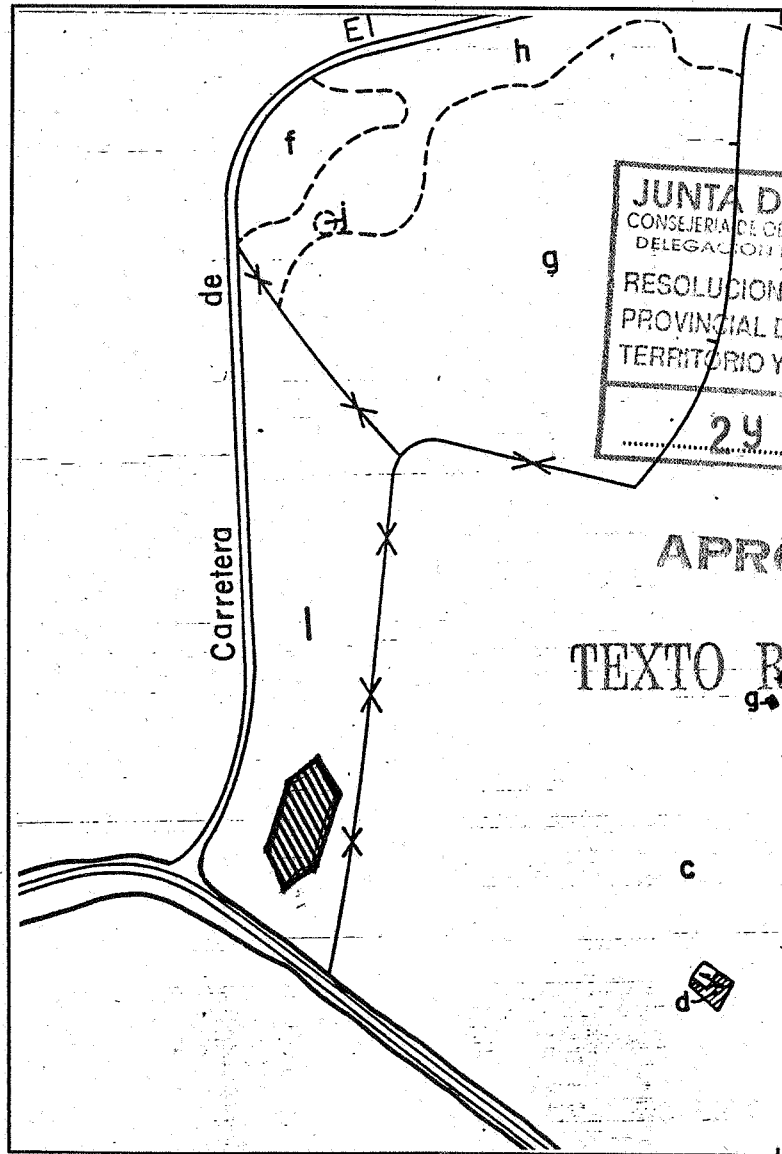
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. Real de la Jara Enero de 1.998  
El Secretario,

Edo.- Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATALOGO

FICHA No 6



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
24 ENE 1998

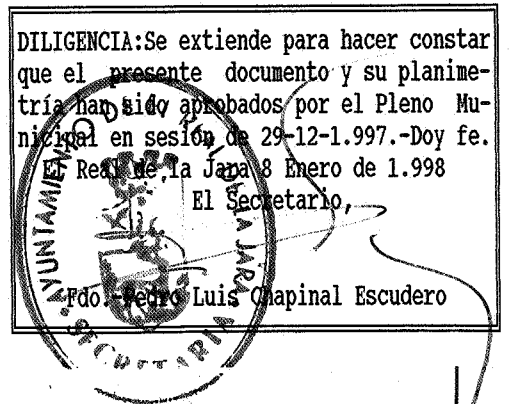
APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.6  
Denominación : La Cañada  
Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,

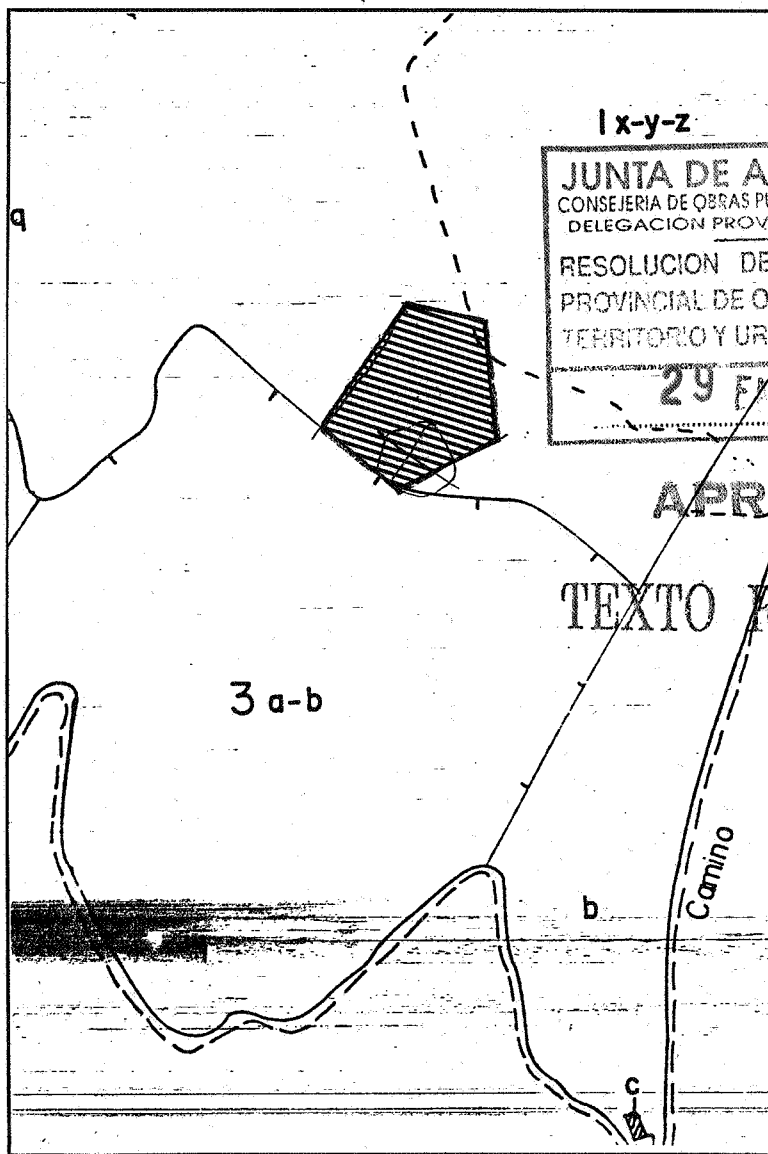
Pdo. Pedro Luis Chapinal Escudero



# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 7



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 FEB 1998

APROBADO

TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.7  
Denominación : El Madroño  
Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,  
Eduardo Pedro Luis Chapinal Escudero

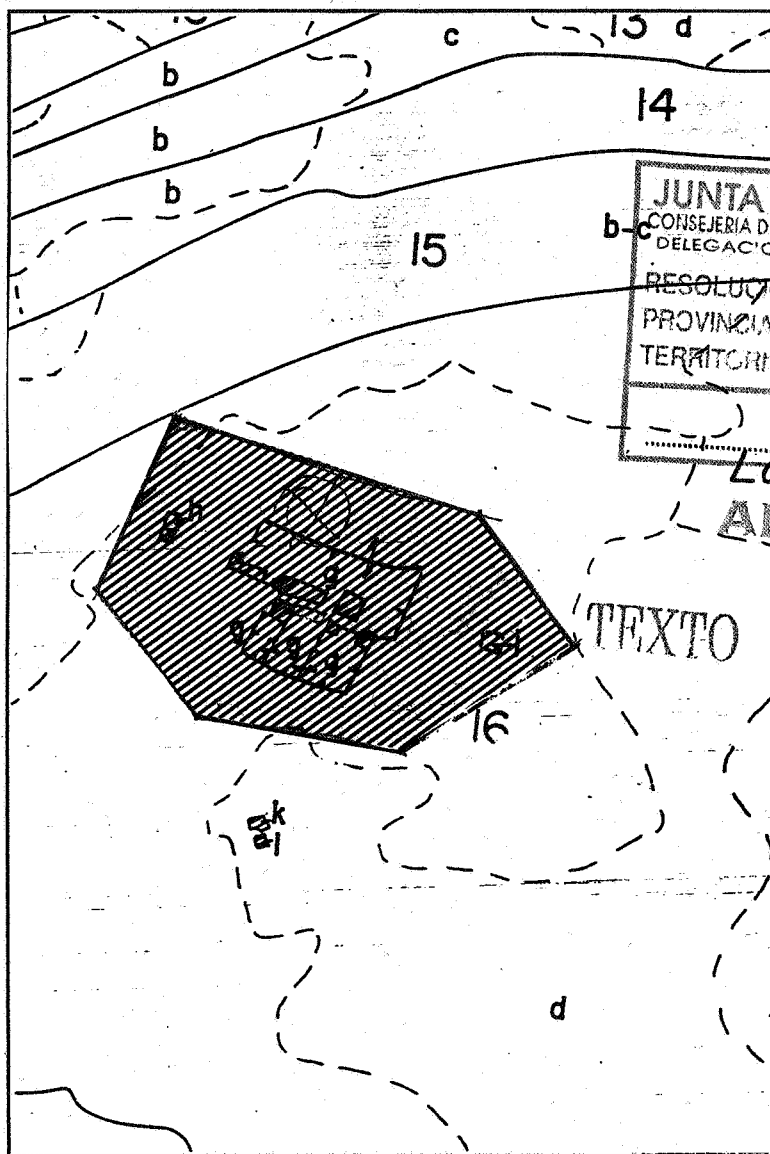




# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 8



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

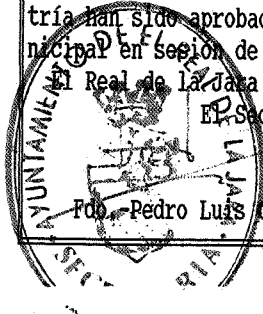
APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

Designación : I.8  
Denominación : La Santa I

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998



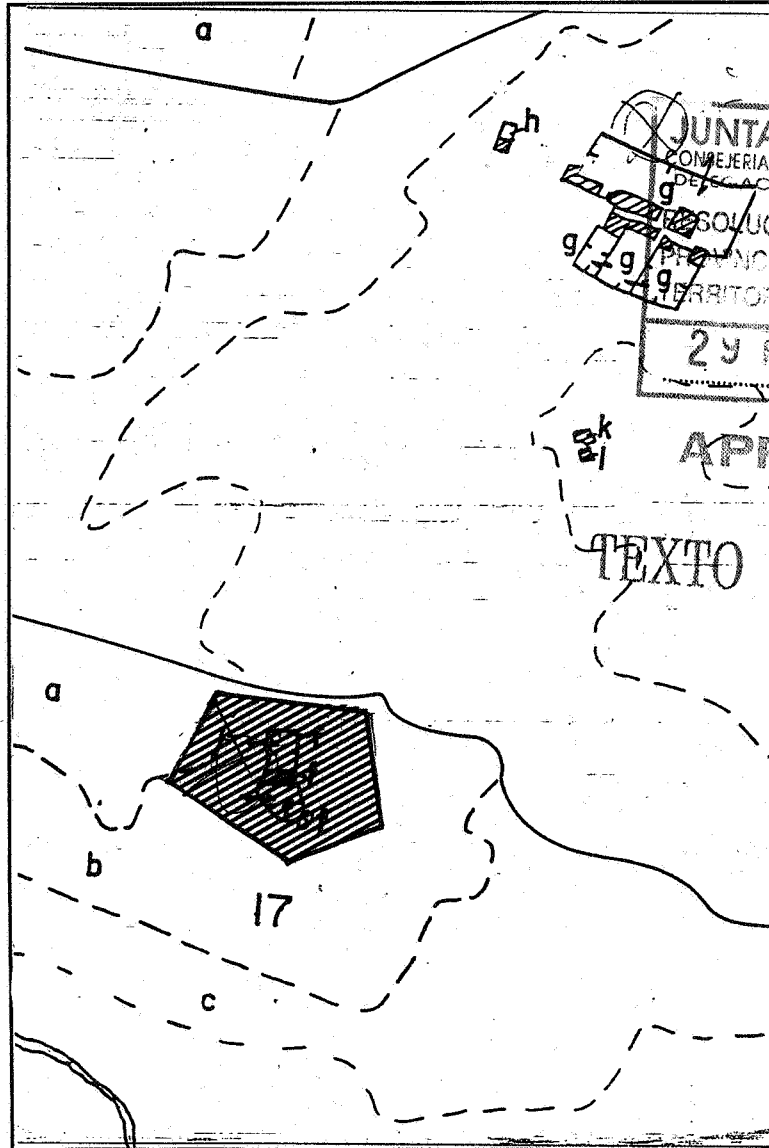
El Secretario

Fdo. Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 9



Designación : I.9  
Denominación : La Santa II

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

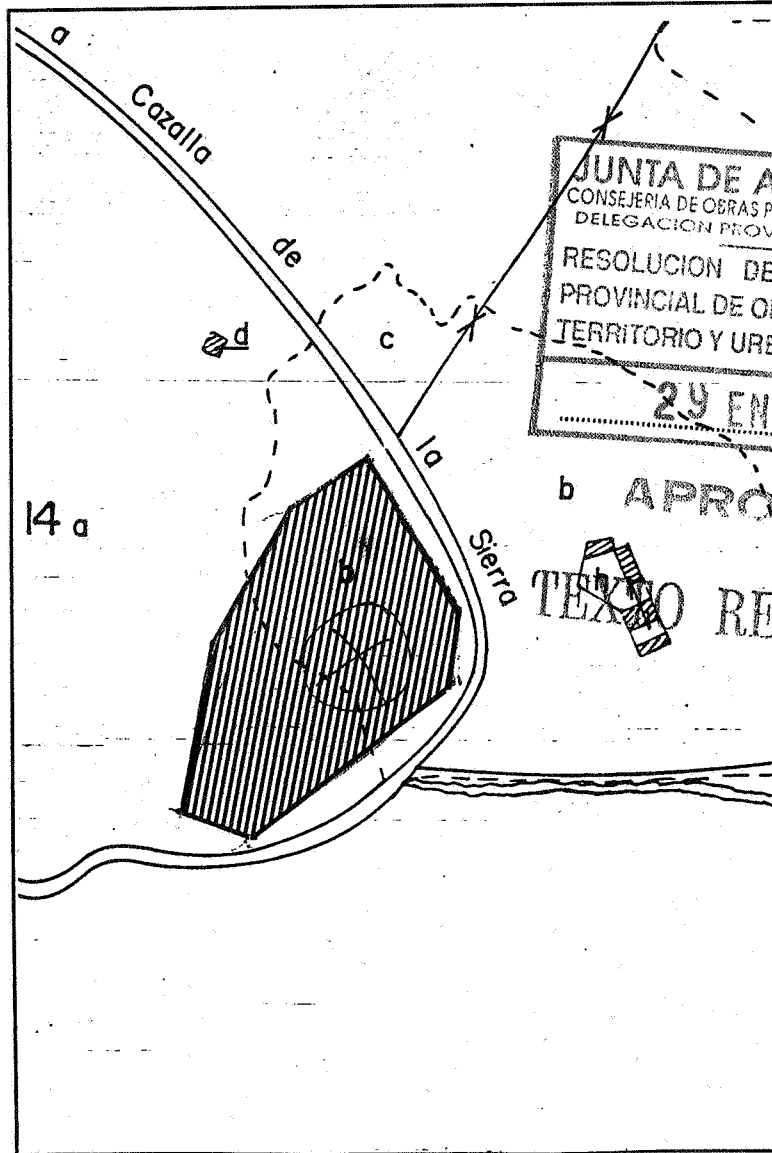
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998

Secretario,  
Ddo. Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA Nº 10



Designación : I.10  
Denominación : Corral Blanco

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

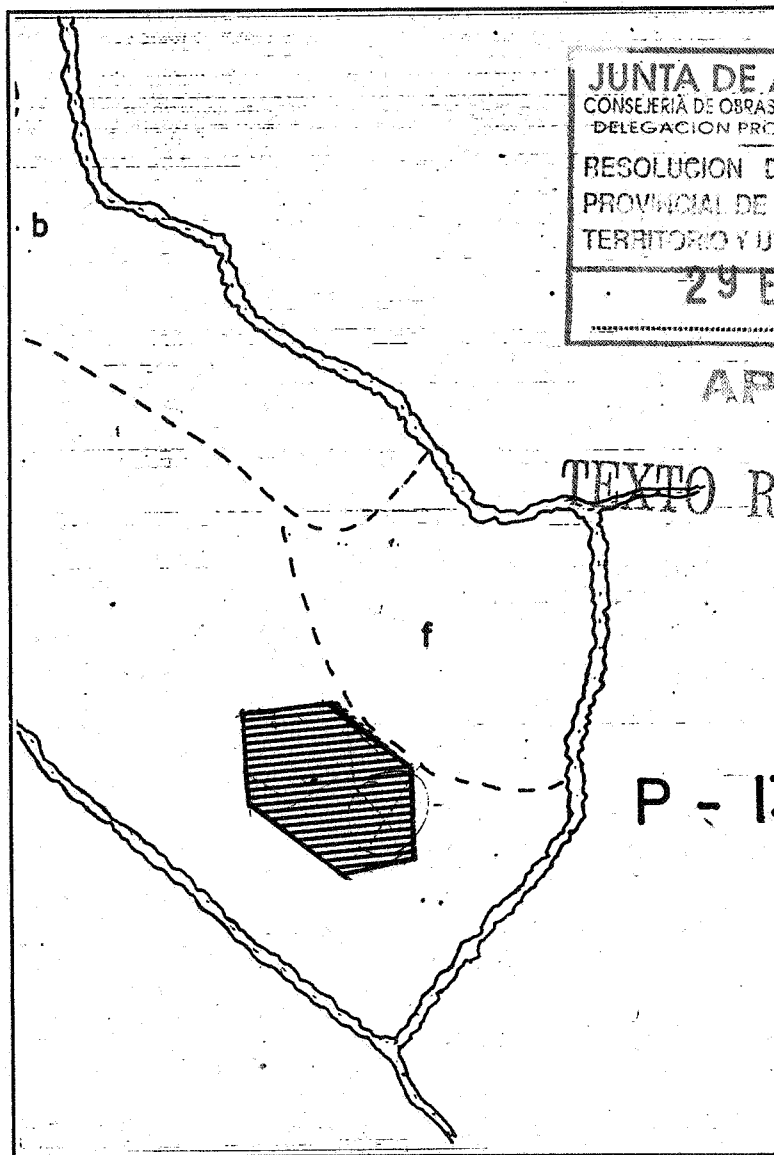
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 19-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,

Fdo. - Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA Nº 11



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

APROBADO  
TEXTO REFUNDIDO

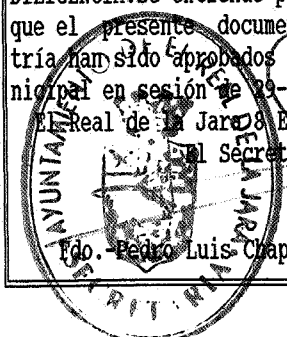
P - I

Designación : I.11  
Denominación : Loma del Monton de Trigo

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral

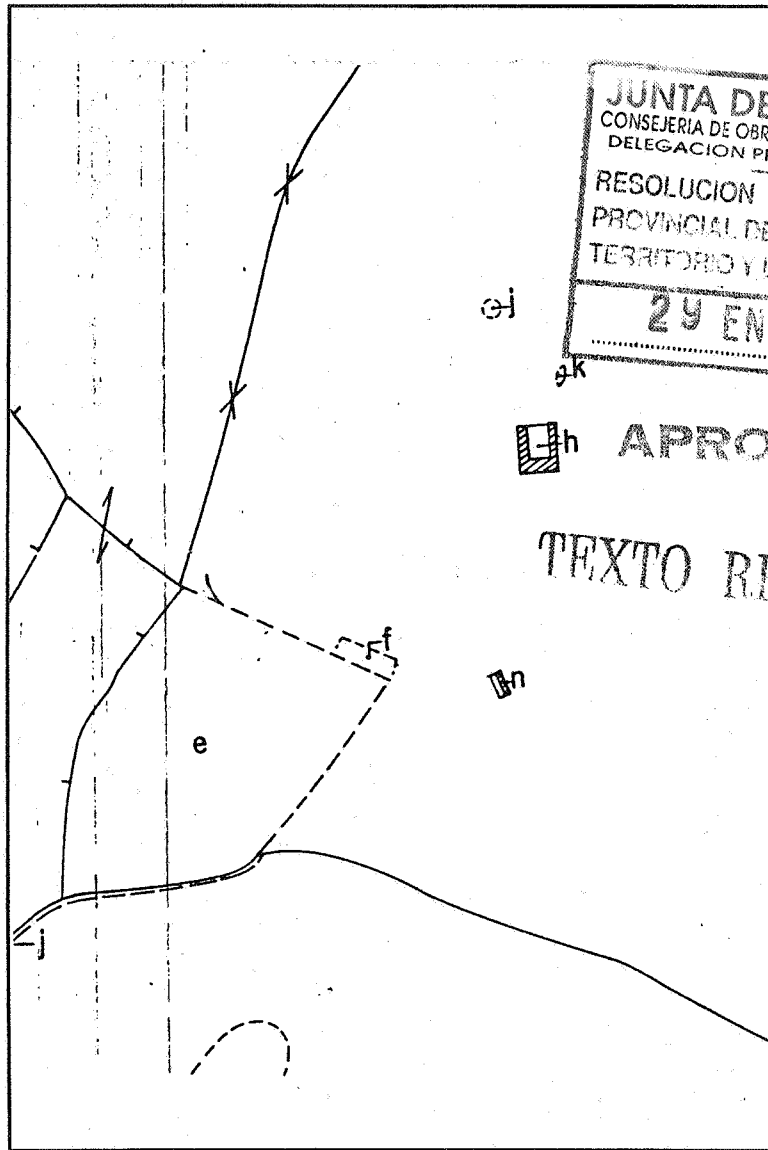
DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 28 Enero de 1.998  
El Secretario,  
Ddo. Pedro Luis Chapinal Escudero



# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 12



Designación : II.1  
Denominación : Casa de la Huerta del Corcho

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

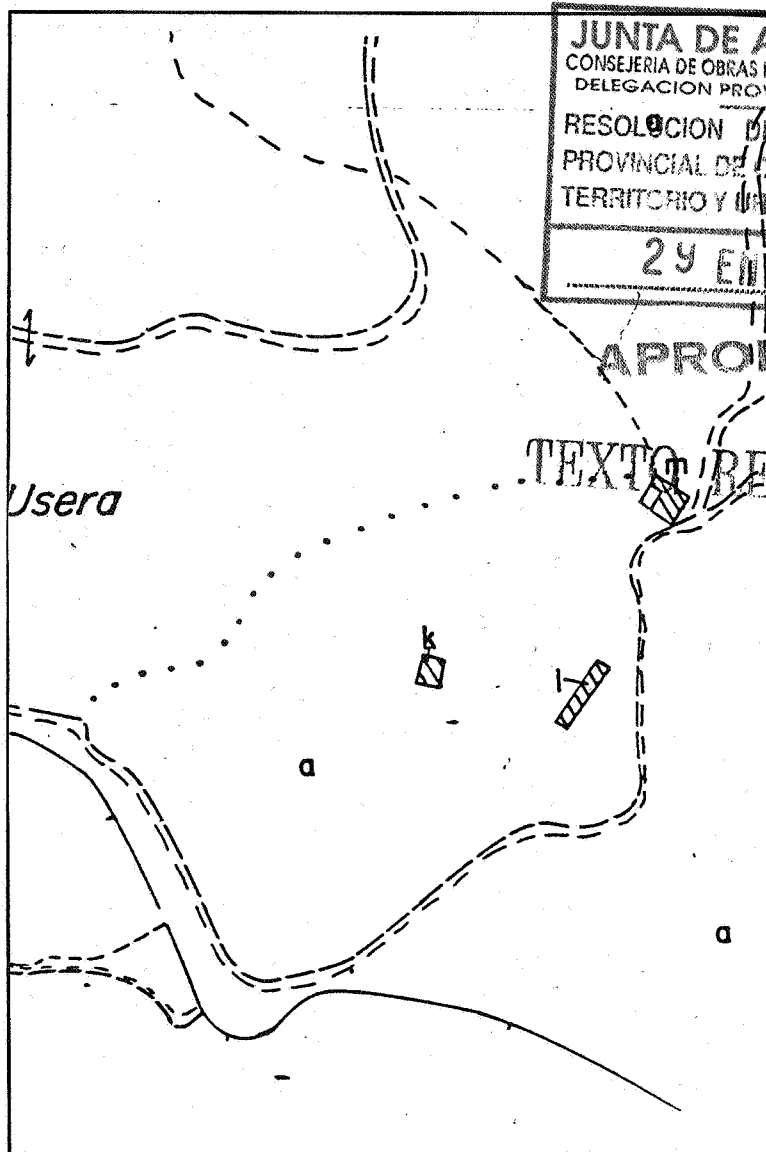
NIVEL DE PROTECCIÓN: conservación

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998  
El Secretario,  
Fdo.-Pedro Luis Chapinal Escudero

# EL REAL DE LA JARA

CATÁLOGO

FICHA No 13



JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
DELEGACION PROVINCIAL DE SEVILLA  
RESOLUCION DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
29 ENE. 1998

APROBADO

TEXTO REFUNDIDO

Designación : II.2  
Denominación : Minas de la Usera

Dirección Postal :  
Parcela Catastral :

NIVEL DE PROTECCIÓN: conservación

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que el presente documento y su planimetría han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión de 29-12-1.997.-Doy fe. El Real de la Jara 8 Enero de 1.998

Secretario,  
Edo. Pedro Luis Chapinal Escudero

