

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, por la que se procede a ordenar el registro y publicación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Villacarrillo (Jaén), para la identificación del hábitat rural diseminado «Cerro Molinos», aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén el 31 de julio de 2025.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para la Identificación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 12 de febrero de 2026.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para la Identificación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, el 25 de julio de 2025, remitiendo al Ayuntamiento de Villacarrillo el citado instrumento de planeamiento para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución, la resolución de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de 31 de julio de 2025 y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento urbanístico en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Jaén, 18 de febrero de 2026.- El Delegado, Miguel Contreras López.

RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN, REFERENTE A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO «CERRO MOLINOS» DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLACARRILLO (JAÉN)

La Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la Modificación del Plan

General de Ordenación Urbanística para la Identificación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Villacarrillo, eleva propuesta a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Villacarrillo, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha de 22 de octubre de 2020, previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda el expediente del instrumento urbanístico mencionado, debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente, por el Pleno del Ayuntamiento de Villacarrillo, el 30 de junio de 2022 y, posteriormente, el 29 de noviembre de 2023 y el 14 de junio de 2024.

Tercero. La propuesta pretende la identificación de Hábitat Rural Diseminado (HRD) en la zona denominada «Cerro Molinos», ubicada al norte del término municipal de Villacarrillo, dado que está clasificado en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente (en adelante PGOU) como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola SNU-EP-B regulado por el artículo 65 del PGOU, no pudiendo ser legalizadas la agrupación de edificaciones existentes en la zona al no cumplir con los requerimientos establecidos en dicho artículos para las edificaciones en suelo agrícola.

Se delimita como HRD un ámbito de superficie total de 16.741,74 m² donde se localizan 23 edificaciones, la mayoría constituidas por una edificación destinada a vivienda y una nave o cobertizo, vinculadas en su origen al medio rural, siendo la práctica totalidad de las edificaciones actualmente existentes construidas con anterioridad al año 1956.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. El Ayuntamiento solicita el inicio de este procedimiento el 13 de noviembre de 2017, con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, por lo que el expediente se registrará en cuanto a su tramitación por lo establecido en la misma, es decir, por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística

de Andalucía (LOUA) el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuya Disposición transitoria primera, referida a los procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, señala que, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, (LISTA), en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de la citada disposición, y a efectos de su aprobación, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.^a de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley».

Así, la propuesta pretende resolver la situación alegal en el área residencial de la zona, considerándola como fuera de ordenación por encontrarse en suelo no urbanizable de especial protección según el PGOU vigente en el municipio. Por dicho motivo, cualquier obra de mejora de viviendas no puede llevarse a cabo porque supondría un quebranto de la legislación vigente. Asimismo, existe una actividad residencial que genera una serie de flujos por necesidad de recursos, que no están atendidos adecuadamente, como de emisión de residuos, que si no se controlan afectan al medio ambiente y pueden suponer un deterioro de la zona que se considera de valor agrícola.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada ley.

Asimismo se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos y vinculantes, excepto el de carreteras de la administración autonómica, que establecía que se recogerá en la ficha urbanística la obligación de que las actuaciones que se lleven a cabo requerirán de previa autorización del órgano competente de la carretera, y que no se autorizarán nuevos accesos a la carretera.

El contenido documental ha de ser el establecido en el artículo 19 de la LOUA y los artículos 36 y siguientes del reglamento de planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) donde se regulan las determinaciones para el suelo no urbanizable.

Visto el contenido del documento técnico en relación con el alcance, objetivos y características de la propuesta, se cumple con el objeto previsto de ordenar urbanísticamente las edificaciones existentes, evitando su posible ruina y derrumbe, y se definen unas normas mínimas de habitabilidad y salubridad, no obstante, entendemos que la propuesta planteada carece de unas normas estéticas para las edificaciones, que garanticen la adecuación paisajística y su integración en el entorno, así como de unas normas de protección de las características rurales del ámbito, con especificación de las

tipologías admisibles, de manera que puedan ser compatibles con la preservación de los valores objeto de protección. Es cierto que estas normas pueden ser incorporadas con posterioridad, si así lo determina el ayuntamiento, mediante una ordenanza específica de aplicación para esta finalidad.

Por otro lado, y desde el punto de vista formal, los planos de información y de ordenación se realizarán sobre una cartografía adecuada, sobre plano topográfico, y aquellos que sustituyan a planos contenidos en el PGOU deben tener el mismo formato y escala que aquellos.

Quinto. Con fecha 3 de julio de 2025, se dicta Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y medio ambiente por la que se aprueba Declaración Ambiental Estratégica complementaria a la Declaración Ambiental Estratégica publicada con fecha 23.9.2024, en la que se determina que la Modificación Puntual del PGOU para la identificación y delimitación del Hábitat Rural Diseminado Cerro Molinos del término municipal de Villacarrillo (Jaén), ha sido adaptada a la Declaración Ambiental Estratégica publicada con fecha 23.9.2024, salvo en lo siguiente:

- En la Norma 11 se debe incorporar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico, derivado del Estudio Específico de la Red Natura 2000, con el fin de garantizar que la ejecución y el desarrollo de la Modificación Puntual no supone una alteración significativa del Hábitat de Interés Comunitario y los elementos que integran el ZEC «Río Guadalimar».

- Se deben diseñar y establecer indicadores de sostenibilidad urbana que permitan evaluar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Programa de Vigilancia Ambiental incluido en el Documento Urbanístico, especialmente aquellos relacionados con los efectos al cambio climático y las medidas implantadas para la preservación del ZEC.

El Ayuntamiento de Villacarrillo aportó nueva documentación con fecha 22 de julio en la que se dan por subsanados estos dos condicionamientos.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística para la Identificación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», ya que sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como, con el vigente planeamiento municipal, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos de Derecho cuarto y quinto de esta propuesta, y en concreto:

- Se aportarán planos sobre base cartográfica adecuada, sobre plano topográfico y utilizando el mismo formato y escala que los contenidos en el PGOU.

- Se incorporará en la ficha urbanística los dos condicionantes del informe de carreteras:

- Que todas las actuaciones que se lleven a cabo deben contar con informe del órgano competente de la carretera.
- Que no se permitirán más accesos al ámbito.

Segundo. Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en los Fundamento Cuarto, tras lo cual se remitirá a la Delegación Territorial un documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado.

Tercero. Se autoriza al Vicepresidente segundo de esta Comisión para que proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En Jaén, a 31 de julio de 2025. El Vicepresidente Tercero de la CTOTU, Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén. Fdo.: Miguel Contreras López.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO «CERRO MOLINOS» DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLACARRILLO (JAÉN)

En la zona de «Cerro Molinos» existen 24 edificaciones, la mayoría constituidas por una edificación destinada a vivienda, con dos plantas construidas, y una nave o cobertizo adjunto destinado a almacenaje de aperos, con una planta edificada.

Las infraestructuras existentes en Cerro Molinos son las siguientes:

- Red de distribución de agua. El suministro se realiza desde un depósito de agua metálico, el cual es llenado por los vecinos periódicamente mediante camiones cisternas.
- Red de aérea alumbrado público mantenida por el Ayuntamiento de Villacarrillo.
- Viales parcialmente pavimentados.
- Existen contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos.
- Red aérea de suministro eléctrico.

Para alcanzar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en el ámbito de Cerro Molinos, será necesario realizar o mejorar las siguientes infraestructuras:

• Depósito de abastecimiento de agua: Será necesario dotar al depósito existente lo de un sistema de tratamiento y potabilización de agua, y acometer las obras necesarias para la legalización del mismo.

• No existe red de saneamiento, por lo que se dotará de ese servicio mediante una red separativa de aguas residuales y pluviales.

Las aguas residuales se recogerán en un nuevo depósito estanco de recepción de vertidos del saneamiento, cuya retirada será realizada periódicamente por servicio municipal, siendo trasladados a la EDAR municipal para su tratamiento.

Las aguas pluviales se evacuarán directamente al Río Guadalimar.

En las hojas de planos se adjunta los trazados de las citadas redes y ubicación del depósito estanco y de vertido de aguas pluviales en el Río Guadalimar.

• Red de Alumbrado: Se instalarán luminarias de bajo consumo energético (tipo LED) y las emisiones hemisféricas serán proyectadas en su totalidad por debajo de la línea de horizonte. LED.

• Viales: Los viales existentes serán redimensionados, favoreciendo el uso por parte de los peatones y ciclistas frente al vehículo de motor privado con medidas físicas (bolardos) y señaléticas verticales y horizontales.

• Gestión de Residuos domésticos: Se instalarán contenedores de recogida selectiva de residuos domésticos en espacios públicos definidos por el Ayuntamiento.

Por lo tanto se procede a la Delimitación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», conforme a lo que aparece establecido en los planos de la presente Modificación Puntual, no variando el uso del suelo, ya que continuará siendo Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, y afectando únicamente a la ordenación urbanística de las edificaciones existentes, las cuales no están incluidas en la casuística urbanística contemplada en la Normativa Urbanística aplicable, y vigente en la actualidad, en el Término Municipal de Villacarrillo.

1. Normativa Urbanística aplicable al Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos».

En el actual PGOU de Villacarrillo no se contempla la situación de Hábitat Rural Diseminado, por lo que la normativa de aplicación será la incluida en el presente apartado.

A continuación se incluye la ficha de desarrollo y Normativa Urbanística propuesta.

Ficha urbanística «Cerro Molinos».

Superficie	16.741,74 m ²
Clase de Suelo	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola

Usos	Permitidos: • Edificación agrícola, ganadera, forestal o análoga. Compatibles: • Residencial en edificaciones existentes vinculadas a la actividad agropecuaria. • Nave almacén. • Turístico y recreativo en edificaciones existentes.* (se precisa Proyecto de Actuación o Plan Especial). • Terciario.* (se precisa Proyecto de Actuación o Plan Especial) • Equipamientos públicos. Incompatibles: • Industrial. • Residencial no pre-existente en la edificación.
Núm. de edificaciones	24 Viviendas + Edificaciones Auxiliares
Infraestructuras	Agua Potable: Si, instalación de tratamiento de potabilización de agua comunitario. Saneamiento: No, pendiente de ejecución de colector general para reunión de vertidos y depósito estanco para retirada y tratamiento de los mismos en la EDAR municipal. Viales: Si, Los viales serán redimensionados, favoreciendo el uso por parte de los peatones y ciclistas frente al vehículo de motor privado con medidas físicas (bolardos) y señaléticas verticales y horizontales. Alumbrado: Si. Se instalarán luminarias de bajo consumo energético (tipo LED) y las emisiones hemisféricas serán proyectadas en su totalidad por debajo de la línea de horizonte. Red de Electricidad: Si Recogida de Aguas Pluviales: No Gestión de Residuos domésticos: Se instalarán de contenedores de recogida selectiva de residuos domésticos en espacios públicos definidos por el Ayuntamiento.
Edificación	Núm. máximo de plantas sobre rasante: 2 Altura máxima sobre rasante: 7,50 m
Financiación de Infraestructuras	Privada. Se desarrollaran mediante la elaboración del correspondiente Plan Especial.
Plazo de ejecución de infraestructuras	Las infraestructuras necesarias para alcanzar las condiciones necesarias de seguridad y salubridad se deberán de ejecutar en el plazo de 4 años, desde la aprobación de la presente Modificación Puntual del PGOU de Villacarrillo.

Afecciones	• El Hábitat está en la Zona de Policía del Río Guadalimar, siendo de aplicación la Norma 8 de la presente modificación puntual. • Todas las actuaciones que se lleven a cabo en el Hábitat Rural Diseminado Cerro Molinos deberán de tener Autorización del Órgano Competente Titular de la Carretera A-6203. • No se permitirán nuevos accesos a la Carretera A-6203, cuya titularidad es de la Junta de Andalucía.
Observaciones	Se debe elaborar un Plan de Autoprotección contra incendios forestales del Hábitat. Solo se autorizarán aquellos planes o proyectos en los que se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación, dando de esta forma cumplimiento al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, así como lo dispuesto en el apartado 13.7 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y a lo que dispone el artículo 2.1.d) del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, que regula la Autorización Ambiental Unificada. En la zona colindante al espacio ZEC del Río Guadalimar (ver norma 11), no se permitirá la ejecución de piscinas ni vallados que impidan el acceso a la ribera del Río Guadalimar a la fauna existente.

NORMAS URBANÍSTICAS

Norma 1. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en el Hábitat Rural Diseminado HRD-1 Cerro Molinos.

2. Conforme a lo dispuesto en esta Normativa, se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Tal como establece el artículo 20.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las reglas establecidas en esta Ordenanza tendrán carácter de recomendaciones indicativas y orientativas, para la acción municipal, todo ello sin menoscabo del preceptivo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

4. La aplicación de esta Ordenanza se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de terminación de la edificación, con independencia de que en la certificación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

- La aplicación de aquellas otras normas exigibles, en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones públicas.

5. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Norma 2. Sobre las Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas respecto de otros usos que resulten incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Norma 3. Sobre el Impacto Generado por las Edificaciones.

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.

b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.

d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Norma 4. Condiciones de Seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberán contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones de que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Norma 5. Condiciones Mínimas de Salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina.

Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que

no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

Cualquier sistema de abastecimiento diferente al procedente de la red municipal de abastecimiento de Villacarrillo y expresamente los sistemas de carácter autosuficiente indicados en el párrafo anterior (pozos, aljibes, balsas ú otros) debe adquirirse por disposición legal o concesión administrativa, que habrá de tramitarse ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de acuerdo con lo indicado en el citado artículo 52 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación.

Norma 6. Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superiora 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

Norma 7. Condiciones de Protección de las Características Rurales y tipologías admisibles.

Se permite el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a su origen, y el acceso de las mismas a la legalidad. No se permitirán más obras que las de adecentamiento, consolidación, mejora y ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad, impidiéndose la construcción de nuevas edificaciones.

De este modo, al estar dentro de los límites del HRD, podrán ser legalizables las edificaciones que, además de reunir los requisitos de usos cumplan con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente, independientemente de las condiciones de volumen y retranqueo.

Las construcciones deberán cumplir las características requeridas en el artículo 65 del PGOU de Villacarrillo para el uso permitido o compatible establecido en ellas.

Al igual que las ampliaciones, se adecuarán a la tipología de referencia asignada en el plano de Ordenación correspondiente: Edificación aislada o Edificación entre medianeras.

Las condiciones para las ampliaciones de las edificaciones existentes y/o sustituciones, serán las siguientes:

- Altura máxima 7,50 m, formada por máximo de 2 plantas.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 2,0 m²/m² con un tope de 300 m² por parcela.
- Edificación aislada: Retranqueo frente, lateral y fondo = 3 m.

- Edificación entre medianeras: Sin retranqueos.
- Superficie máxima de ampliación de la ocupación de la edificación, 50% de la superficie ocupada por la edificación existente.

El régimen aplicable para la ampliación de las edificaciones existentes viene reflejado en el art. 24 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para la segregación de las parcelas en el Hábitat Rural Diseminado se deberán de cumplir las siguientes condiciones:

- Se autorizarán siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan los parámetros que se establezcan para la superficie mínima y frente mínimo de parcela siguientes, y éstas con fachada a vial o camino público.
 - 100 m² de superficie de parcela mínima.
 - 6 m de fachada.
- Así mismo, solo se autorizarán siempre que la generación de la nueva parcela no suponga una ampliación de las infraestructuras y edificaciones existentes.

Norma 8. Construcciones en Zona de Policía.

Cualquier actuación futura en Zona de Policía de Cauces Públicos, entre las que se incluyen expresamente las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración y cambio de uso de edificaciones existentes, así como la demolición, sustitución de edificaciones y ejecución de edificaciones de nueva planta, independientemente de la fecha de construcción, deberá ser comunicada a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. No podrá concederse ninguna licencia de construcción, uso o actividad sin éste requisito.

Norma 9. Otros condicionantes.

Antes de la realización de cualquier actuación, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, y condicionantes.

- Disponibilidad de Recursos Hídricos: Antes de la ejecución de cualquier construcción o edificación que resulte del desarrollo de éste instrumento urbanístico deberá estar ejecutada la red de abastecimiento y sea viable la conexión a dicha red. No podrá concederse ninguna licencia de uso o actividad sin éste requisito.
- Saneamiento y Depuración:
 - De acuerdo con el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y sus modificaciones, y el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, queda prohibido con carácter general el vertido directo e indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa Autorización. Por tanto, los núcleos de población deben de contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.
 - La Red de Saneamiento a ejecutar debe ser una Red Separativa para la recogida de aguas pluviales y residuales. Las aguas residuales serán conducidas a un depósito estanco, con retirada periódica de las mismas que serán conducidas a una EDAR. Las aguas pluviales serán entregadas al Dominio Público Hidráulico, previa autorización de éste Organismo de Cuenca.
 - En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la

aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos. Los aliviaderos deberán dotarse de los elementos pertinentes para reducir la evacuación del medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes.

- Antes de la ejecución de cualquier actuación de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración y cambio de uso de edificaciones existentes, demolición, sustitución de edificaciones y ejecución de edificaciones de nueva planta en el ámbito de ésta Modificación Puntual, todas las aguas residuales deben conducirse a un depósito estanco para ser retiradas periódicamente a una EDAR de tal modo que reciban un tratamiento de depuración adecuado de acuerdo con la legislación vigente, así como las instalaciones auxiliares y el sistema de colectores necesario para conducir las aguas residuales al depósito estanco. No podrá concederse ninguna licencia de construcción, uso o actividad sin éste requisito.
- Debe contarse con Autorización Previa de éste Organismo de Cuenca para la construcción de la Red Separativa de Saneamiento, para el depósito estanco y para la entrega de las aguas pluviales en el Dominio Público Hidráulico. Esta Autorización es independiente de cualquier otra que hayan de emitir otras administraciones en el ámbito de sus competencias.
- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan.
- En actuaciones futuras de urbanización en el ámbito de la Modificación Puntual se adoptarán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) para disminuir la escorrentía superficial.

Norma 10. Medidas de Protección Ambiental y relativas a la mitigación y adaptación al Cambio Climático.

- Geodiversidad y Biodiversidad:
 - En caso de revegetación de espacios, se utilizarán especies de sombra (autóctonas y certificadas) que contribuyan a reducir la temperatura estival en zonas comunes.
 - En caso de revegetación de espacios se aplicarán medidas de xerojardinería, evitando praderas verdes que requieran riego constante y optando por cubiertas de corteza de pino o a base de plantas xerófilas rastreras que ayuden a reducir la evapotranspiración.
 - En futuras labores de jardinería se emplearán especies vegetales autóctonas y no alergógenas que presenten bajos requerimientos hídricos.
 - No se actuará sobre la vegetación de la ribera del Guadalimar y, en caso de ser necesario, para el tratamiento de la vegetación espontánea existente en el ámbito de estudio, se actuará mediante sistemas mecánicos (poda y desbroce).
 - Se prohibirá la plantación de especies de carácter invasor, incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras bajo la supervisión del Excmo. Ayuntamiento de Villacarrillo
 - Se deberá controlar la dispersión de especies invasoras como es el caso del *Ailanthus altissima*, implementándose por parte municipal, con la aplicación de medidas específicas para su erradicación mediante tratamiento mixto (químico y mecánico) en tres fases, adaptado al diámetro de los ejemplares, y siguiendo las experiencias de esta Consejería para su eliminación:
 - En primer lugar se aplicará herbicida (mediados de primavera y mediados de verano) coincidiendo con los periodos de floración y formación del fruto:
 - Para diámetros mayores a 15 cm: inyecciones de herbicida en la zona basal del tronco.
 - Para diámetros menores a 15 cm y altura mayor de 1,5 m: aplicación de herbicida adherido en la zona basal del tronco.

- Para diámetros menores a 15 cm y altura menor de 1,5 m: aplicación foliar con herbicida pulverizado, utilizando protectores plásticos para no dañar la vegetación autóctona.
- Coincidiendo con el invierno se usará el método mecánico que consiste en la poda de pies y el tratamiento mecánico de rizomas mediante retroexcavadora o maquinaria adaptada al terreno sin generar afección ambiental. Posteriormente se aplica un segundo tratamiento con herbicida.
- Se procederá por último a una segunda aplicación (primavera-verano) de herbicidas sobre los rebrotes con ayuda de un pulverizador.
- Estas medidas se adaptarán a la localización de los ejemplares de Ailanto, evitando afecciones innecesarias al resto de la vegetación, fauna, hábitats y personas, mediante técnicas que puedan adaptarse al terreno evitando daños en hábitats, biodiversidad presente y suelo.
- Las actuaciones en fachadas se compatibilizarán con el mantenimiento del hábitat de las poblaciones de golondrina, avión o vencejo bajo la responsabilidad del Excmo. Ayuntamiento de Villacarrillo y en cualquier caso la eliminación de nidos existentes requiere autorización de la Delegación con competencia en Medio Ambiente.
- Deberán cumplirse con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar afecciones a la biodiversidad existente y el Georrecurso del entorno, así como el cumplimiento de la normativa de aplicación vigente en materia de conservación y protección de flora y fauna.
- Contaminación Lumínica:
 - En el caso de practicarse alumbrado, público o privado en exterior de viviendas, las luminarias no emitirán luz hacia la atmósfera con el objeto de evitar contaminación lumínica.
 - Si fuera necesaria la instalación de nuevo alumbrado exterior, o la sustitución de las luminarias exteriores existentes será necesario que estas cumplan con cumplir las condiciones establecidas para las zonas E2, según lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.
- Condiciones de las construcciones:
 - Los materiales usados en caso de rehabilitación de viviendas, deberán reducir el efecto albedo y contribuir a la mitigación de la temperatura ambiente.
 - Se deberá fomentar a nivel municipal la reducción de consumo hídrico para piscinas y jardines, optándose por el mantenimiento del agua de piscinas durante todo el año.
- Actuación durante ejecución de obras en el Hábitat:
 - Todos los escombros, tierras de relleno y material sobrante de futuras obras de adecuación urbanística (Competencia Municipal) deberán ser considerados como Residuos de Construcción y Demolición, por lo que deberán ser tratados de la siguiente manera:
 - Aprovechamiento in situ de inertes para rellenos (perímetro fosa séptica, relleno de zanjas) en obras de acondicionamiento.
 - Evacuación a vertedero de RCD con certificación de su gestión y depósito.
 - En ningún caso se abandonarán residuos de esta índole en el entorno de las construcciones existentes y/o en el espacio natural (ZEC).
 - En caso de realizarse obras de urbanismo (Competencia Municipal) o de adecuación de viviendas (Competencia Particular) se procurará que éstas se realicen en horario diurno y se evitará la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera mediante la realización de riegos periódicos con agua no potable.
 - En el caso de realizarse vallados perimetrales de parcelas o viviendas se actuará de manera que no se afecte a la flora y la fauna silvestres existentes en la zona:
 - No se empleará alambre de espino.
 - No se arrancarán o eliminarán ejemplares de flora forestal autóctona propios de la ribera o zonas de monte colindantes.

- En la medida de lo posible, salvo para la protección de cultivos o ganados, se favorecerá el tránsito a través de los vallados de fauna de mediano-pequeño tamaño.
- Para aquellos vallados que puedan cortar la línea de horizonte, se les añadirá una placa rectangular (25 cm x 25 cm x 2,2 mm) de color blanco en los vanos del mismo que los haga visibles a distancia.
- En las obras de adecuación de edificaciones, se compatibilizarán dichas obras con la presencia de especies de interés conservacionista, como es el caso de lechuzas, mochuelos o cernícalos, favoreciendo la existencia de nichos de nidificación para estas especies. Esta medida se incluirá en las licencias de obras emitidas por el Ayuntamiento.

Norma 11. Normativa específica en la zona del Hábitat Rural Diseminado que afecta a la Zona ZEC del Río Guadalimar.

En las siguientes imágenes se puede observar la delimitación de la Zona ZEC del Río Guadalimar (extraída de la página de la Junta de Andalucía REDIAM), y zona del Hábitat Rural diseminado a la que hace referencia la presente Norma 11, zona del Hábitat próxima a la zona ZEC del Río Guadalimar.

En las parcelas y construcciones existentes en la zona de afección del ZEC del Río Guadalimar, será de aplicación la normativa indicada anteriormente, con las siguientes restricciones:

- No se permite la segregación de las parcelas, ni la ampliación de la edificación existente.
- Las edificaciones y construcciones en esta zona, deberán de cumplir las siguientes condiciones, además de las anteriormente establecidas:
 - La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a las construcciones y a las tipologías tradicionales, por tanto, se evitará esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.
 - Los materiales a emplear serán adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos se revocarán y pintarán en blanco, a excepción del zócalo, puntualmente cuando quede justificado se admite el combinado con colores claros, o se mantendrán con fachadas de mampostería.
 - La cubierta será inclinada y de teja curva, y con una terminación mate que no provoque reflejos ni deslumbramientos.
 - El cerramiento deberá evitarse en lo posible para una mayor integración de las edificaciones en el entorno, en todo caso deberán realizarse mediante alambradas o setos de arbustos.
 - En esta zona del Hábitat Rural Diseminado no se permitirá la ejecución de piscinas ni vallados que impidan el acceso a la ribera del Río Guadalimar a la fauna existente.
- Para obtener la Licencia Municipal de Obras en la zona de afección del ZEC del Río Guadalimar, será necesario incorporar un Estudio Paisajístico de la actuación.

2. Evaluación ambiental estratégica.

Dadas las características de la Modificación de la Normativa propuesta para la delimitación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», este documento estará sometido al Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de conformidad a lo establecido en el Artículo 40.2 b de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 por ser una modificación que afecta a la Ordenación Estructural del Instrumento de Planeamiento General.

3. Programa de Vigilancia Ambiental.

Debido a que el Hábitat Rural Diseminado objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Villacarrillo, es colindante con la Zona ZEC del río Guadalimar, el Ayuntamiento deberá de elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental.

El Programa de Vigilancia Ambiental englobará el conjunto de medidas destinadas a evaluar el diseño de los elementos proyectados y sus sistemas de control en las distintas fases del proyecto, así como el seguimiento y cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en aquellos momentos que se consideran más adecuados para la minimización del impacto ambiental de la actuación.

Sus objetivos, como mínimo, serán los siguientes:

- El cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras propuestas en el presente documento.
- El control de los efectos e impactos negativos que pueden aparecer en el momento de la ejecución de los trabajos.
- El seguimiento de la evolución de los impactos causados, así como la efectividad de las medidas preventivas y correctoras propuestas para cada uno de los casos.
- Evaluar y controlar los objetivos del documento.

4. Órgano competente.

En este caso, la modificación que se plantea afecta a la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente, PGOU de Villacarrillo, por lo que de conformidad con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el órgano competente para su aprobación definitiva es la Consejería con Competencias en Urbanismo.

5. Resumen ejecutivo.

El objetivo de la presente modificación consiste en incorporar al Plan General de Ordenación Urbana de Villacarrillo la delimitación, y ordenación, del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos», el cual está actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, SNU EP B, y regulado por el artículo 65 del PGOU.

La modificación afecta únicamente al Hábitat Rural Diseminado Cerro Molinos, siendo el plano núm. 2 de la presente modificación el que definirá la ordenación de la Zona.

La normativa de aplicación en el Hábitat Rural Diseminado Cerro Molinos será la enumerada en el apartado 12 de la presente Modificación Puntual del PGOU.

Será necesaria la elaboración de un Programa de Vigilancia Ambiental.

En el Apéndice núm. 1 de la presente Modificación Puntual del PGOU, se adjuntan las fichas catastrales de las parcelas incluidas en la delimitación del Hábitat Rural Diseminado «Cerro Molinos».

Este instrumento de planeamiento urbanístico ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 10805 en el Libro de Registro de Villacarrillo (Jaén).