



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 5)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 30 de enero de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Obejuna (Expte. P-10/05), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2007. (Continuación.)

322

Número formado por cinco fascículos

Viernes, 14 de marzo de 2008

Año XXX

Número 52 (4 de 5)

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



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

arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

a. La asignación de los usos pormenorizados.

b. La definición de los sistemas locales.

c. La determinación de la altura de las edificaciones.

d. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

e. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

f. Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.

g. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.

h. Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido

urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

Artículo 9.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable

programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 9.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores (en el que se incluye tanto el urbanizable sectorizado como el ordenado) se establece una única área de reparto integrada por todos los sectores y los terrenos calificados de sistemas generales adscritos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

a. Terrenos incluidos en los Sectores:

SUS-R1	34.048 m ²
SUS-R2	20.642 m ²
SUS-R3	19.064 m ²
SUS-R4	23.192 m ²
SUS-I.1	55.107. m ²
SOU-I.2	196.464. m ²

b. Sistema General Adscrito:

SSGG Parque Este 61.300 m²

2. El Aprovechamiento Medio del área de reparto única de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es: de 0,4888 m² UTC/m²s, siendo su uso y tipología característico el industrial.

3. Para la determinación del aprovechamiento medio se han establecido los siguientes coeficientes:

A. Coeficiente de Uso Global:

Uso de Actividades Económicas	1,0
Uso Residencial (con 30% de edificabilidad de VPO)	1,2
Uso Residencial (sin edificabilidad de VPO)	1,3

B. Localización:

SUS-R-1	0,9.
SUS-R-2	0,9.
SUS-R-3	1.
SUS-R-4	1.
SUS-I-1	1.
SUO-I-2	1.

Artículo 9.7. El estatuto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente

formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 9.8. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 9.9. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. El ámbito del sector del suelo urbanizable ordenado SOU-I.2 coincide con el de la unidad de ejecución del mismo.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en la ficha del mismo.

Artículo 9.10. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 9.11. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno.

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 9.12. Criterios de Ordenación de los Planes Parciales

1. Los Planes Parciales establecerán la ordenación pormenorizada completa y detallada de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado conforme a los criterios y determinaciones que se definen, para cada uno de ellos, en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo IV de las presentes Normas Urbanísticas, y que con carácter general deberán responder a los siguientes condicionantes:

- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante.
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local.
- Registrar en dirección hacia la Ronda Norte por una parte y por otra en torno a la N-432- en aquellos puntos donde tanto la realidad física como la trama urbana existente lo permitan.
- Posibilitar desde las determinaciones de los sectores mediante el establecimiento de Objetivos y Criterios de Ordenación, la aparición de una textura tipológica rica y variada. El elemento conformador del tapiz urbano será la tipología urbana predominante en la periferia de última generación de Fuente Obejuna, es decir, la vivienda unifamiliar adosada, alineada a vial en parcela de frente 7 a 9 m y fondo 15 a 20 m.

- Utilizar las grandes bolsas de equipamientos (fundamentalmente docentes y espacios libres) para conformar los límites de la ordenación en contacto con la ronda urbana norte y la antigua travesía de la N-432, entendiéndolos como elementos de transición hacia el Suelo No Urbanizable colindante

2. Los Planes Parciales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el artículo 3.3 y 3.4 de las presentes Normas.

3. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación contenidas en el Título VI de las presentes Normas.

4. Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean. Las condiciones particulares se atenderán a las generales contenidas en el Título V II de las Presentes Normas.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 10.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, en las Normas Complementarias en el Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba

así como a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 10.2. Delimitación y limitaciones

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 3

Artículo 10.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

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

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

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

patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

c. Aquellos que presenten riesgos naturales ciertos acreditados por el planeamiento sectorial

2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico o simplemente por entenderse necesario para la protección del litoral,

b. bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3ª. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:

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

b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios,

dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. En la categoría del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en diversas zonas que se identifican en el Anexo VI de estas Normas.

3. En el suelo no urbanizable de preservación del carácter natural y rural se distinguen subzonas de afección paisajística que son áreas de influencia visual de los asentamientos urbanos en los que la actividad edificatoria puede ocasionar un deterioro del paisaje o de la imagen urbana estableciéndose las limitaciones y cautelas oportunas.

4. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Artículo 10.4. Determinaciones Particulares para cada categoría y subzonas del suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 10.5. Destino

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, acuícola, cinegético y, en

general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 10.6. Régimen general de los usos y edificaciones en suelo no urbanizable

Serán los establecidos en el artículo 52 de la LOUA

Artículo 10.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

- de utilidad pública o interés social
- procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo
- resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda
- no induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los previstos en el artículo 42.1 de la LOUA.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto, cuando se plantee la autorización en el suelo no urbanizable de especial protección o en la zona de influencia del litoral.

d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:

a. justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

d. justificación de la ubicación concreta propuesta

e. estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

f. justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría

de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe

g. justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.

b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

Artículo 10.8. Condiciones generales de edificación

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas

a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

a. Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

b. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda agrícola, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 metros de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 metros.

c. Las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la

finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de las limitaciones específicas contenidas en el Capítulo siguiente sobre regulación de los diversos usos.

4. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje.

Artículo 10.9. Condiciones particulares

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

Artículo 10.10. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas .

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de

población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas de las presente Normas, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que

se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 10.11. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 10.12. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable

1. A los efectos del artículo 2.21 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concorra alguna de las siguientes características objetivas:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

h. Cuando algunas de las parcelas resultante no cumpla la dimensión mínima establecida por este Plan.

3. En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una

posible parcelación urbanística los siguientes:

a. aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

e. La existencia de parcelas inferiores a las mínimas establecidas por este Plan en atención a los usos a las que se destine.

4. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo

de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.13. Régimen Jurídico

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 10.14. Derechos y Deberes de los propietarios

1. Los derechos de los propietarios del suelo no urbanizable son los regulados en el artículo 50, apartados A y B, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Los deberes de los propietarios del suelo no urbanizable son los regulados en el artículo 51, apartado A, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.15. Clases y tipos de Usos.

1. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, Proyecto de Actuación o Plan Especial, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

2. En el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

1º Uso Agrario.

2º Usos vinculados a las Obras Públicas.

3º Usos de Carácter Industrial.

4º Equipamientos y Servicios.

5º Uso de Vivienda vinculado a la explotación.

3. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales, contenidas en el Título VII.

4. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

5. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos privados y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 10.16. Uso Agrario.

1. Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

- Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

- Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

- Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta categoría la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva y la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

- Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuerdas, establos, vaquerías, etc.

- Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus

características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m² de tierra.

- Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d. Actividades cinegéticas

Únicamente se consideran actividades cinegéticas las directamente vinculadas a la caza autorizada y regulada de especies animales, sin administrarse edificaciones complementarias.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No obstante en ningún caso las instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación agraria podrán ocupar más del 5% de la parcela.

4. El presente Plan General prevé la formulación de un Plan Especial de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos

Artículo 10.17. Parcela mínima para uso agrario.

La parcela mínima, a efectos urbanísticos, para la implantación de las edificaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, será coincidente con la mínima establecida por la legislación agraria atendiendo a la naturaleza de secano, regadío o forestal de la finca.

Artículo 10.18. Usos Vinculados a las Obras Públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y a las que se refiere el Artículo 7.78 de las presentes Normas Urbanísticas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

Las infraestructuras promovidas por las Administraciones Públicas sobre la base de una legislación sectorial que cuenten con un procedimiento de armonización con la legislación urbanística, se ajustarán en su tramitación al mismo. En los demás casos será preciso tramitar el procedimiento previsto en la LOUA para las actuaciones de interés social, salvo en aquellos casos se traten de obras directamente vinculadas al servicio de las infraestructuras, en las que únicamente se exigirá licencia municipal.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este 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 destinada 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 del Plan General.

3. Cuando las construcciones a las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las

instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

4. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula los usos de interés público o social.

5. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras urbanas básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

Artículo 10.19. Usos de Carácter Industrial.

Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías:

A. Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

e. Se asimilan a este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones de implantación para las actividades comprendidas en las letras a, b, c y d. son las siguientes:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

- Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo.

- Los servicios municipales realizarán inspección y seguimiento de las explotaciones para comprobar que el proyecto cumple con las condiciones previstas.

3. Los vertederos y los escombros se regularan por las normas de artículo 5.5 y por lo dispuesto en el Plan Provincial de Residuos.

B. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Fuente Obejuna: Son aquellos usos que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población. Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales con la clasificación de urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

e. Parcela mínima: 3 Has.

f. Ocupación máxima del 20% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

g. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

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

i. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo 10.7 de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

j. Queda prohibida la localización en el término de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas iguales o como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural. En las Plantas de Energía Renovable (centrales fotovoltaicas, Plantas Térmicas con uso de Biocombustibles o mixtas con un 35% de la energía producida a partir recursos renovables), la ocupación máxima de la Parcela podrá llegar hasta el 40%.

C. Industrias de aprovechamiento de los recursos eólicos: Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Se identifican como componentes del sistema de generación eólico industrial: los Parques Eólicos, las subestaciones

colectoras, las líneas de evacuación desde los parques eólicos a la subestaciones colectoras y los elementos de la red de transporte ligados a la generación eólica.

a. Sólo se permitirán industrias de aprovechamiento de los recursos eólicos en las áreas del suelo no urbanizable de preservación del carácter rural o natural que se consideran zonas de potencialidad y compatibilidad eólica. En ningún caso se autorizarán en suelo no urbanizable de especial protección.

b. Se consideran afectados por las presentes determinaciones los proyectos de implantación de Parques Eólicos con aerogeneradores de potencia individual superior a 600 kW y de las líneas eléctricas y subestaciones asociadas a estos Parques para su conexión a la red de transporte general. Los aerogeneradores de potencia inferior a 600 kW no estarán regulados por esta normativa y los proyectos que contemplen la instalación de estas máquinas sólo podrán destinarse al autoconsumo y su aprobación deberá seguir el procedimiento general que prevé el planeamiento general del municipio y la legislación general que le sea aplicable.

D. Industrias de aprovechamiento de la energía fotovoltaica, son aquellas instalaciones de generación fotovoltaica. Se consideran como componentes del sistema de generación fotovoltaico: los huertos solares, las subestaciones colectoras y las líneas de evacuadoras

Las condiciones para su implantación son:

a. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

b. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características.

c. No podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

d. Parcela mínima: 5 Has.

e. Ocupación máxima del 60% de la parcela y separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

f. Garantía de integración paisajística, entre las que se incluye la plantación de arbolado en los linderos, para evitar el impacto visual.

E. Gran Industria de difícil implantación en el medio urbano. Deforma excepcional, y previa acreditación de inexistencia de terreno suficientes en suelo urbano y urbanizable, se admitirá la implantación de grandes industrias en suelo no urbanizable. Se entenderá por gran industria, aquella que precise una parcela superior a 5 hectáreas y cree de forma directa mas de 150 empleos. Las condiciones de implantación las reguladas en la letra B, excepto en la parcela mínima.

F. Industrias vinculadas al medio rural. Se consideran como tales, las obras e instalaciones destinadas a la transformación de productos agrarios, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética, tales como almazaras, secaderos, aserraderos, bodegas, fabrica de leche, quesos, chacinas etc., así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje de productos agrarios, así como embotelladoras o enlatadoras de los mismos para su comercialización. Las instalaciones industriales vinculadas al medio rural no podrán situarse a menos de 750 m del suelo urbano y urbanizable, excepto en el caso de que destinen al almacenaje de productos peligrosos o causen molestias, en cuyo caso la separación mínima será de 2.000 metros. La parcela mínima para la implantación

de estas instalaciones será de 2 hectáreas, pudiendo ocupar hasta el 20% de la misma.

Artículo 10.20. Usos de Equipamientos y Servicios terciarios.

1. Los equipamientos y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos

2. Para la válida autorización de estos usos se estará a la regulación contenida en el artículo 10.7 de estas Normas sobre Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

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

4. Se considera implícitamente efectuada la declaración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural, en los casos de los sistemas generales previstos en Suelo No Urbanizable así como

aquellas instalaciones que sin estar adscritas al dominio público por el presente Plan se prevén expresamente su localización en Suelo No Urbanizable, por haberse ponderado suficientemente las circunstancias en el Plan General. De igual modo, tendrán esta consideración los equipamientos que se prevean localizar en el Plan Especial de Mejora de los Espacios Mineros.

5. Su implantación será considerada siempre como "uso autorizable" y cada actividad cumplimentará, además de las condiciones de las presentes Normas, las que se deriven de la legislación aplicable en razón de la materia.

6. A los efectos de las presentes Normas el uso de Equipamiento y Servicios Terciarios se descompone en los siguientes usos pormenorizados:

A Equipamientos y Servicios privados de interés público: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, como los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Las edificaciones vinculadas y necesarias para el desarrollo de la actividad deportiva no podrán ocupar más del 2% de la superficie total, con una superficie máxima construida de 0,010 m²/m²s, para la casa club en el caso de Campos de Golf y 0,020m²/m²s en el caso de Centros Ecuestres incluidas las instalaciones de los boxes para caballos. La parcela mínima para campos de Golf será de 50has. y de 10 has. para los centros ecuestres. Si se pretende complementar la oferta con instalaciones hoteleras se exigirá para éstas el cumplimiento de las condiciones del uso de hotel rural. En todo caso, la implantación de este tipo de equipamientos exigirá la formulación de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado.

c. Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su

innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable su implantación en el medio rural: balnearios, sanatorios, etc.

B. Servicios Terciarios: Son las destinadas a satisfacer las demandas y necesidades de la población en materia de vida social, ocio y divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

Se establecen las siguientes subcategorías:

a. Instalaciones de alojamientos turísticos:

- Establecimientos Hoteleros rurales, conforme a la legislación sectorial turística. Deben contar con una parcela superior a 4 Has y en todo caso, equivalente a 3 plazas hoteleras/Has. Las instalaciones hoteleras superiores a 40 habitaciones requerirán la elaboración de un Plan Especial.

- Casas Rurales conforme a la legislación sectorial turística. En los casos de rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes la parcela mínima será la existente, pudiendo disponer de hasta un máximo de 8 plazas/Ha. Las Casas Rurales de nueva creación deberán estar vinculadas a una explotación agraria o forestal existente, como complemento de ésta, y dispondrán de un máximo de 6 plazas/Has. con superficie mínima 4 has. y distancia mínima en línea recta de 250 metros a otro Producto Turístico Especial, y un máximo de 15 Habitaciones o 30 plazas. La rehabilitación que conlleve una ampliación de más de un 30% de la edificación existente se asimilará a un

supuesto de nueva planta, debiendo cumplir los requisitos de ésta.

- Complejos Turísticos, conforme a la legislación sectorial turística. Son complejos turísticos aquel establecimiento rural compuesto por un conjunto de inmuebles, que constituyen una unidad de explotación, tenga una capacidad no inferior a veintiuna plazas en su conjunto y un máximo de doscientas cincuenta plazas. Cada inmueble no puede superar una capacidad máxima de alojamiento de veinte plazas. Los inmuebles no superarán las dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con una tercera planta. La parcela mínima será de 5 Has, no pudiendo ocupar las edificaciones más del 15% de la superficie de la parcela.

- Enclaves Mineros y Otros elementos Patrimoniales Rehabilitados: Se trata de pequeños poblados mineros existentes y en la actualidad abandonados y de otros elementos patrimoniales susceptibles de ser adaptados tras obra de rehabilitación en centros para el hospedaje y manutención de visitantes. En ambos casos se admite un aumento de la superficie edificada en un 30% siempre que se adapte e integre en estilo y forma a la edificación original sin que suponga un menoscabo del valor patrimonial. Podrán disponer de hasta 150 plazas a razón de 30 m² construido/plaza y Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial de Mejora del Enclave Minero (PEMEM).

- Campamentos, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. Se admite albergar hasta 1 plaza/100 m² con máximo en 1500 plazas.

b. Las instalaciones permanentes de restauración, es decir, las casas de comidas y bebidas en general, siempre al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y

similares. Se admite la oferta complementaria de pernoctación (tipo motel) nunca superior a 26 plazas. La parcela mínima se establece en Has, pudiendo edificarse hasta 350 metros cuadrados con destino a restauración. Si incorpora pernoctación la parcela mínima debe ser 1,5 Has, pudiendo edificarse 30 m² por plaza.

c. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en las condiciones establecidas en el Título VII. La parcela mínima se establece en 1Ha.

d. Talleres y servicios de mantenimiento del automóvil. La parcela mínima se establece en 1,5 Has debiendo separarse de la carretera una distancia mínima de 200 metros. En ningún caso podrá situarse a menos de mil quinientos (1500) metros de cualquier núcleo de población. No obstante se admite este uso en edificaciones existentes, siempre que se respete la separación a la carretera.

Artículo 10.21. Uso de Vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

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

salvo en los asentamientos existentes señalados en las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla. Conforme a los requisitos de apartado 5.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

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

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

3 Condiciones de la parcela y edificabilidades, las establecidas de forma particular en las fichas de cada una de las subzonas del suelo no urbanizable. De forma subsidiaria, para el caso de inexistencia de previsión en las fichas, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5 Hectáreas en secano, 10 Hectáreas en forestal y usos cinegéticos; 3 Hectáreas en regadío.

- Superficie máxima construida para vivienda: en las parcelas mínimas, 200 m²; en parcela superiores a 6 Has, 300 m² y hasta 400 m² edificados en las de superficie superior a 10 Has.

- Altura máxima: dos plantas.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

5. Requisitos sobre vinculación.

a. Los terrenos deben de estar en una zona apta para uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a las actividades agrícolas, forestal, cinegética o ganadera.

e. Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 10.22. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

3. La regulación contenida en el siguiente capítulo, así como la incluida en el Anexo VI relativa a los subsectores de suelo no urbanizable de especial

protección tiene la naturaleza de ordenación estructural.

Artículo 10.23. Especial Protección. Régimen y Subsectores

1. El régimen de usos de los espacios calificados como de Especial Protección, es el que aparece establecido en las fichas individuales contenidas en el Anexo VI de las presentes Normas Urbanísticas. Será de aplicación excepto en aquellos usos y actividades que queden limitadas o prohibidas por la legislación sectorial o instrumento de planificación específicos aplicables.

2. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 3 de estas Normas Urbanísticas.

- SNU-1A. MACIZOS SERRANOS DEL SUR. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-1B. VALLES Y DEPRESIONES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-2. PROMONTORIOS SERRANOS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Erosión, de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-5B. CAUCES Y RIBERAS FLUVIALES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica. A fin de garantizar la efectividad del dominio público, por su interés paisajístico, ambiental, ecológico y por los Riesgos ciertos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-5C. EMBALSES. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica, por su interés productivo, paisajístico, ambiental y ecológico y por los Riesgos de Inundación y de Pérdida de Biodiversidad, a fin de garantizar la efectividad del dominio público.

- SNU-6. DEHESAS DE ENCINAS. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, por su interés productivo, paisajístico, ambiental, ecológico, etnográfico y científico-cultural y por los Riesgos de Incendio y de Pérdida de Biodiversidad.

- SNU-8. Vías Pecuarias. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación Específica, por su interés ambiental y protección del Dominio Público

- SNU-9. YC-1. Estructuras de Rodding en Pizarra. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, a fin de salvaguardar los valores, científicos históricos y culturales

- Yacimientos Arqueológicos. Grado I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Legislación específica, a fin de salvaguardar los valores históricos. El Yacimiento Arqueológico, Mina de La Loba, identificado en el Plano de Ordenación Estructural. Ordenación del Suelo No urbanizable y contenido en el artículo 5.23 apartado 1 de las presentes

Normas que se localizan en el suelo no urbanizable.

- Yacimientos Arqueológicos. Grado II. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial Y/o Urbanística, a fin de salvaguardar los valores históricos. Los Yacimientos Arqueológicos identificados en el Plano de Ordenación Estructural. Ordenación del Suelo No urbanizable y son los que se contienen en el artículo 5.23 apartado 1 de las presentes Normas que se localizan en el suelo no urbanizable. (excepto la Mina de la Loba)

- Zona de Protección Paisajística del Núcleo Principal. Suelo No Urbanizable de Especial Protección perteneciente a la categoría de Planificación Territorial o/y Urbanística, con la finalidad de proteger el paisaje territorial próximo al núcleo de Fuente Obejuna localizado en el límite de de la antigua carretera N-432. Este espacio es susceptible de ser declarado área de reserva para el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las previsiones del párrafo segundo del artículo 74.2 de la LOUA con la finalidad de contribuir a la preservación de sus características de suelo no urbanizable al tiempo que cumple funciones estratégicas de ordenación territorial. En este espacio únicamente se admitirán las adecuaciones medioambientales sin edificación.

Artículo 10.24. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable

1. Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos calificados de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable en el presente Plan que no se encuentren en las zonas descritas en el artículo anterior.

2. Se adscriben a la categoría de legislación específica los siguientes Sistemas Generales de Comunicaciones

a. Las carreteras de carácter supramunicipal y sus zonas de protección.

b. La red ferroviaria.

c. La red ferroviaria sin uso efectivo, se destina a vía verde entendida como espacio libre de uso lúdico.

En los terrenos pertenecientes a esta subcategoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección se admiten únicamente los usos propios derivados de su destino y normativa reguladora.

3. Se adscriben a la categoría de planificación territorial o urbanística, los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en el presente Plan:

a. Espacios Libres:

- Parque del Cementerio
- Área de ocio de las Aldeas de Ojuelos Bajos, Posadilla y El Porvenir de la Industria.

b. Sistema General Dotacional y Servicios Públicos:

- Cementerio de Fuente Obejuna
- Cementerio de las Aldeas del término municipal: Navalcuervo, Posadilla, Ojuelos Bajos,
- Equipamientos Docentes y Deportivos en las Aldeas de: El Porvenir de la Industria, Ojuelos Bajos, Piconcillo.

c. Sistema General de Comunicaciones: la red de caminos rurales

d. Sistema General de Infraestructura:

- E.D.A.R en el núcleo principal de Fuente Obejuna
- Depuradoras, a localizar mediante un Plan Especial en las Aldeas del término.

En los terrenos calificados de sistema general en Suelo No Urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística en las condiciones establecidas en el Título VII.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 10.25. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter natural o rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural o rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 10.26. Subsectores del Suelo No Urbanizable de Preservación

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural, los subsectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas en el Anexo nº 9 de las presentes Normas.

- SNU-3A. RUEDOS Y TRASRUEDOS AGRÍCOLAS. Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrícola.

- SNU-4A. EXPLOTACIONES MINERAS. Por su buena aptitud Minera y por sus Riesgos de Inundación.

- SNU-5A. LLANURAS CULTIVADAS Y CULTIVOS DE SECANO Por sus valores paisajísticos y su buena aptitud agrológica y su interés agroganadero..

Artículo 10.27. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural

1. El régimen general de uso de los espacios calificados de preservación del carácter natural o rural es el que aparece establecido en cada una de las fichas individuales recogido en el Anexo VI de las presentes Normas Urbanísticas.

2. El presente Plan reconoce la existencia del aeródromo existente, que se identifica en el plano de ordenación 3, que podrá seguir desarrollando su actividad sin perjuicio del cumplimiento permanente de las medidas de seguridad exigidas por la legislación específica vigente.

CAPITULO V. PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 10.28. Los Planes Especial en Suelo No Urbanizable.

1. En desarrollo del presente Plan General, podrán formularse Planes Especiales para la Activación Económica del Territorio Rural, tales como:

- Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.

- Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

- Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.

- Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.
- Plan Especial de Mejora de la Imagen (o paisajística) de los Asentamientos Urbanos y de integración de tendidos eléctricos
- Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos .

En todo caso, la no formulación de estos Planes Especiales, no impedirá la implantación de los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Además el presente Plan prevé la formulación de los siguientes planes especiales en suelo no urbanizable.

- Planes Especiales de ordenación y mejora de las Áreas de Ocio.
- Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio
- Plan Especial de Infraestructuras de las Aldeas del territorio.

3. La formulación de los Planes Especiales obligatorios se realizará en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. Cada Plan Especial se ajustará a los objetivos y condicionantes establecidos en las presentes Normas.

Artículo 10.29. Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio y del Turismo Rural.

1. Objetivos:

a. Poner en valor el territorio municipal como soporte de actividades de ocio en la naturaleza, de las diversas formas de turismo rural, etc., compatible con la preservación de los recursos naturales.

b. Armonizar el desarrollo del Uso Público en el medio rural y la conservación del patrimonio natural y cultural de éste.

c. Propiciar la integración funcional y ambiental de los espacios naturales del término entre sí y con los que se sitúan en los municipios aledaños.

d. Concretar la Red de Itinerarios de Uso Público de Fuente Obejuna.

e. Identificar las necesidades de infraestructuras y equipamientos de apoyo al Uso Público y establecer la propuesta de localización de las mismas.

f. Programar las actuaciones necesarias y prever su financiación.

g. Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en las presentes Normas.

h. Identificar la localización de las Actuaciones Singulares de Turismo Rural.

2. Condicionantes:

a. El Plan Especial abarcará a la totalidad del término municipal de Fuente Obejuna, si bien, tendrá una mayor significación, en razón a su objeto, sobre los espacios naturales de interés, estén o no protegidos por alguna figura legal, así como los corredores lineales entre unos y otros y el sistema de asentamientos (núcleo y aldeas).

b. El Uso Público se limitará en aquellas zonas en las que se localicen poblaciones de especies de flora y fauna amenazada o en peligro de extinción. El Plan deberá determinar estas zonas y las condiciones específicas en las que se ha desenvolver en ellas dicho uso.

c. En las zonas sensibles al tránsito de personas, así como aquellas otras que el Plan determine, se ordenarán las áreas de paso y se establecerán las condiciones a tener en cuenta en el diseño y gestión de las mismas.

d. El Plan propiciará los desplazamientos no motorizados. Se especificarán las zonas compatibles con el uso de vehículos a motor. Se fijará el régimen de uso de las mismas y las condiciones y reservas para los vehículos. Las zonas e itinerarios que puedan ser utilizados por vehículos motorizados han de estar debidamente señalizadas.

Artículo 10.30. Plan Especial de Mejora del Espacio Minero.

1. Objetivos:

a. Recuperar el protagonismo de las reservas de carbón del Alto Guadiato en la economía local.

b. Identificar con detalle las áreas con formaciones geológicas susceptibles de algún tipo de explotación minera.

c. Determinar la viabilidad económica de la puesta en explotación de los recursos litológicos y metálicos poco investigados y explotados presentes en el término municipal.

d. Minimizar y corregir los efectos medioambientales negativos tanto de las explotaciones existentes como de las nuevas explotaciones.

e. Definir los usos de equipamientos y servicios terciarios más adecuados en edificaciones e instalaciones en desuso.

2. Condicionantes:

a. Los recursos carboníferos se dirigirán entre otros posibles destinos a la creación en el municipio de una sola Central Térmica de Ciclo Combinado, una vez solucionados los problemas de desulfuración del carbón y adecuando medioambientalmente tanto su ubicación como las instalaciones necesarias.

b. Se prestará especial atención a los recursos todavía escasamente explotados e incluso poco investigados como pueden

ser las rocas ornamentales, los materiales para la construcción y los minerales de contenido metálico.

Artículo 10.31. Plan Especial de Activación de las Nuevas Ganaderías y los Nuevos Cultivos.

1. Objetivos:

a. Desarrollar nuevas ganaderías, avestruz, canguro, reptiles, etc., y de especies cinegéticas como la perdiz roja, faisán, becada, codorniz, conejo, etc., alternativas y compatibles con las tradicionales ya implantadas. Del mismo modo crear Centros de Recuperación de Especies Mediterráneas y Africanas de la fauna, permitiendo su exposición y empleo didáctico-recreativo.

b. Potenciar el desarrollo de la apicultura aprovechando los espacios especialmente ricos desde el punto de vista florístico de que dispone el municipio.

c. Aprovechar las potencialidades edáficas para la puesta en práctica de agricultura biológica.

d. Generar industrias de transformación de los productos agrícolas, ganaderos, cinegéticos y forestales permitiendo un mayor aprovechamiento de los recursos propios del municipio. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

e. Incrementar la producción olivarera y de las viñas. Desarrollar la Industria del aceite de oliva. Producir vinos locales. Igualmente desarrollar la promoción y comercialización de estos productos.

f. Recuperar las formaciones de alcornocal recuperando la producción de corcho. Recuperar los aprovechamientos forestales tradicionales sostenibles.

2. Condicionantes:

a. Se destinarán preferentemente las Unidades Ambientales Homogéneas Ruedos y Trasruedos, Dehesas en Superficies de Arrasamiento y Cultivos de Secano para el desarrollo de las nuevas ganaderías y la producción agrícola biológica.

b. Se consideran ubicaciones indicadas para el desarrollo de la apicultura los entornos de principales cursos fluviales, especialmente el dominado por el Zújar. No obstante el Plan Especial determinará las zonas de mayor potencial mielífero y los tipos de mieles a producir.

c. Las industrias propuestas se ubicarán preferentemente en los entornos industriales dotando de las instalaciones más blandas a las aldeas en función de su proximidad espacial al recurso.

Artículo 10.32. Plan Especial de Ordenación de los Recursos Fotovoltaicos.

1. Objetivos:

a. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía fotovoltaica en el término municipal de Fuente Obejuna.

b. Minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.

c. Fijar el Potencial Fotovoltaico Compatible del término municipal, tras considerar el potencial teórico y su reducción en función de las distintas limitaciones.

d. Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.

e. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento fotovoltaico.

2. Condicionantes:

a. Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos. Los de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en particular, los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.

b. Las líneas de evacuación de energía eléctrica serán preferentemente subterráneas.

Artículo 10.33. Plan Especial de Mejora de la Eficacia Energética de los Asentamientos Urbanos

1. Objetivos:

a. Reducir y optimizar el consumo energético tanto en el Núcleo urbano como en las zonas industriales, instalaciones agroganaderas y en la totalidad de las aldeas de Fuente Obejuna.

b. Dotar a los centros de mayor consumo de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica generada mediante dispositivos fotovoltaicos y eólicos de escala doméstica.

c. Dotar a los polígonos industriales y explotaciones mineras de sistemas de generación de energía termosolar y eléctrica fotovoltaica.

d. Mejorar el rendimiento y reducir el consumo eléctrico de la iluminación pública.

2. Condicionantes:

a. Se describirán las líneas de subvención y las formas de financiación existentes para la promoción de las energías renovables.

b. Las tecnologías y modelos a emplear se elegirán considerando su

capacidad de integración en los distintos entornos rurales, urbanos o industriales.

c. Se propondrán métodos de reducción del consumo en el alumbrado público, tanto en lo referente a los dispositivos de iluminación como a los horarios, intensidades, frecuencias, de encendido, etc.

Artículo 10.34. Planes Especiales de Ordenación y mejoras de las Áreas de Ocio

1. Finalidad.

Un hecho diferencial de algunas aldeas que se localizan en el término municipal de Fuente Obejuna es la existencia en el suelo no urbanizable y en posiciones adyacentes a los núcleos urbanos, de áreas de esparcimiento que se desarrollan en torno a diversos equipamientos (deportivos, docentes y religiosos).

Esta circunstancia se manifiesta en las aldeas de: Ojuelos Bajos, Posadilla y Porvenir de la Industria. Generalmente, la ausencia de principios rectores en la conformación de estas áreas, ha devenido en una cierta desarticulación, presentando, no obstante, una elevada potencialidad para constituirse en auténticas plataformas de espacio colectivo.

2. Los objetivos generales de ordenación de estos Planes Especiales son:

- Mejorar y cualificar las condiciones de diseño del espacio público, entendiendo como espacio de participación y relación colectiva.
- Localizar nuevas piezas dotacionales y/o actividades complementarias (restauración, bares, pequeño comercio) que fortalezcan el carácter lúdico de estos espacios con finalidad básica de "multifuncionalizarlos" como garantía básica de uso estable y continuo. En todo caso, los usos de las dotaciones serán públicos, y el de las

actividades complementarias deberán gestionarse en régimen de concesión administrativa a fin de garantizar la titularidad pública.

- Rediseñar los accesos a estas áreas desde el núcleo urbano.

3. Condicionantes.

Para las actividades complementarias contempladas en el punto segundo del apartado 2. del presente artículo se establecen las siguientes determinaciones:

- Ocupación máxima 10% del área a ordenar por el Plan General
- Edificabilidad máxima 0,15 m²/m²
- Altura máxima 2 plantas (8 metros)

Artículo 10.35. Plan Especial de Ordenación del Parque del Cementerio

1. Objetivos:

- a. Implantación de adecuaciones recreativas que no necesitan de construcciones o instalaciones significativas de carácter permanente.
- b. Prever la ampliación del Cementerio para cubrir eventuales necesidades.

2. Condicionantes:

- a. La ocupación máxima de estos usos compatibles será del 20% del total del parque.
- b. Se forestará preponderantemente con especies autóctonas, sin perjuicio de la disposición de áreas de vegetación singular.

Artículo 10.36. Plan Especial de Infraestructuras. Aldeas del Término Municipal

1. Objetivo.

El objeto del Plan Especial es el desarrollo de las infraestructuras relativas al abastecimiento de agua y, principalmente, saneamiento de las Aldeas del Término Municipal, contemplando obligatoriamente la localización de las estaciones depuradoras precisas.

2. Condicionantes

El Plan Especial contemplará una justificación de las bases y criterios que hayan de servir para el establecimiento de las infraestructuras, expresando explícitamente los efectos que su implantación producirá en la ordenación del suelo no urbanizable contemplada en las presentes normas definiendo las limitaciones que, en cuanto al uso del suelo hayan de adoptarse.

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Obejuna aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de la Junta de Andalucía de 20 de diciembre de 1985 así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación, quedando sometidos a las limitaciones establecidas en artículo 1.8 estas Normas.

2. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las

presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma sin incremento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente y asuman los deberes del artículo 40.5.D. apartados a) y b) de la LOUA.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las

intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

3. En los edificios y construcciones que, destinados a usos admitidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, presentaran disconformidad por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

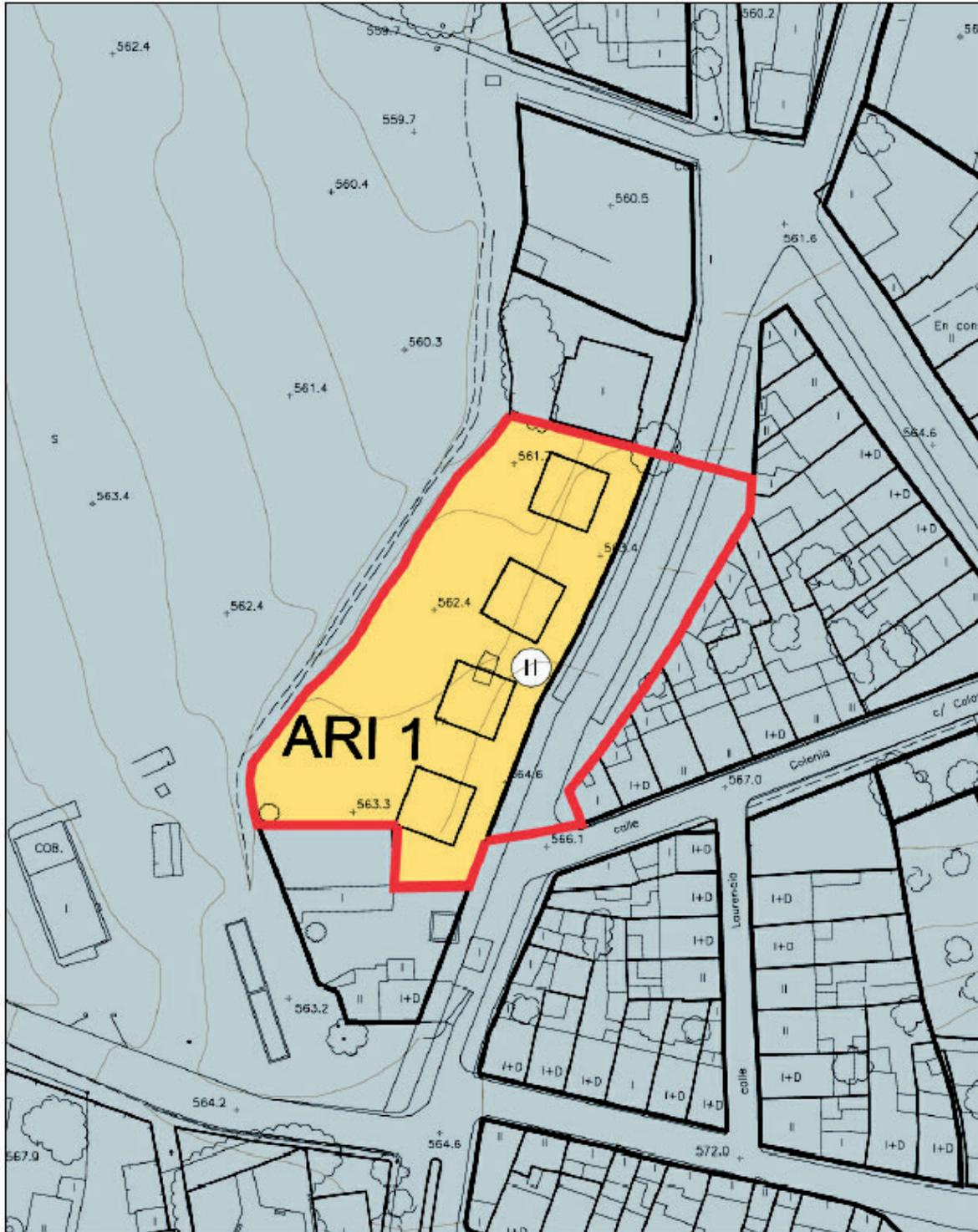
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

1. Las parcelas en Suelo Urbano, inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan, que incumplan las condiciones particulares de la zona o subzona en que se ubique, relativas a superficie o dimensiones, no se considerarán como inedificables a efectos de esta normativa, siempre que se justifique la imposibilidad o innecesariedad de su agrupación o reparcelación con otras colindantes libres.

2. En Suelo No Urbanizable para poder edificar deberá cumplirse lo establecido para esta clase de suelo.

ANEXO I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIRECTA

ARI. 1
Paseo de la fuentenueva



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACION	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-1.PASEO DE LA FUENTE- NUEVA-
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACION	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.729 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.607 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	16 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,34 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIAJO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.326 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.				IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
ÁREA DE REPARTO				AR-1			
COEFICIENTES							
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA				
			VIV. LIBRE PROT.G		LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	X	1,2	1	1			
UNIFAMILIAR PAREADA	X	1,1					
UNIFAMILIAR EN HILERA		1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		1					
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1					
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,8					
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS		1					
APROVECHAMIENTOS							
AP.MEDIO (U/V m ²)	AP.OBJETIVO (SA)	AP.SUBJETIVO (SA)	CUBIEN AP (U/V)		EXCESO AP (U/V)		
0,374	1.767,7	1.580,93	176,77		0		

- Generar un área de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas como opción tipo morfológica más adecuada a la recuperación del ámbito espacial del arroyo colindante
- Reurbanización del viario al que da frente a la intervención propuesta

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admiten la Tipología unifamiliar aislada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:
 - Superficie mínima parcela: 600 m²
 - Frente mínimo: 20 metros
 - La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros
 - Ocupación Máxima el 20%
 - También se admiten la Tipología unifamiliar pareada, en cuyo caso las condiciones de edificación serán:
 - Superficie mínima parcela: 300 m²
 - Frente mínimo: 10 metros
 - La separación mínima a todos los linderos será de 4 metros
 - Ocupación Máxima el 50%
 - La edificabilidad máxima se asigna al resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes
- El área de movimiento sobre azarado viene definido por las condiciones de separación a los linderos.
 El número máximo de plantas es de 4 y la altura máxima es de 7,5 metros.
 Será obligatorio velar las parcelas con elementos opacos de hasta 90cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones de mallas estéticamente admisibles, con un límite total de 2 metros.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

4. CONDICIONES DE USOS
 Las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas.

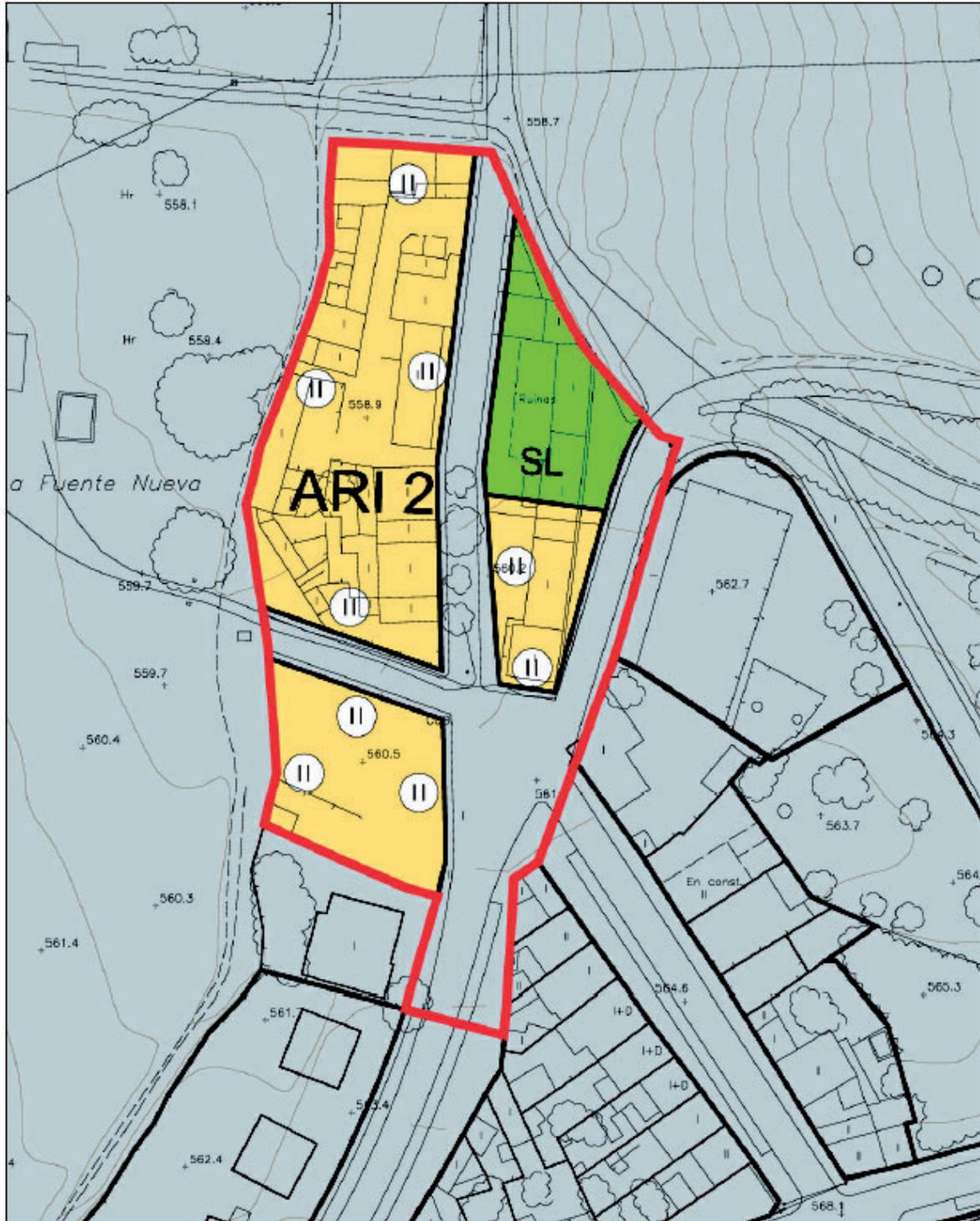
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 2

Calle de la industria



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-2 CALLE DE LA INDUSTRIA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN
		X
		X
		X

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	625 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.701 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.775 m ²		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	29 viv./has		
3. EDIFICABILIDAD	0,434 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	26 viv.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	947 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3.074 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.				
ÁREA DE REPARTO					AR -2				
CERCIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS					ÁREA				
					VIV. LIBRE/PROTG.		LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR SILODA			1,2		0,0	1			
UNIFAMILIAR PASADA			1,1						
UNIFAMILIAR EN FILERA	X		1						
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X		1						
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL			1						
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES			0,0						
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS			1						
APROVECHAMIENTOS									
AP. MEDIO (UAV m ²)	AP. OBJETIVO (UAV)	AP. SUBJETIVO (UAV)	DISPON. AP. (UAV)	EXCESOS AP. (UAV)					
0,3006	3.367,5	3.057,75	330,75	0					

- Recalificación de uso industrial a residencial
- Transformación del ámbito de cara a la obtención de un sistema de espacios parcelados adecuado a la implantación tipológica de vivienda unifamiliar en hilera, posibilitando la permanencia tanto de las edificaciones residencial como los servicios terciarios existentes
- Prolongación de la calle Industria.
- Reserva de una superficie importante de espacio libre

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

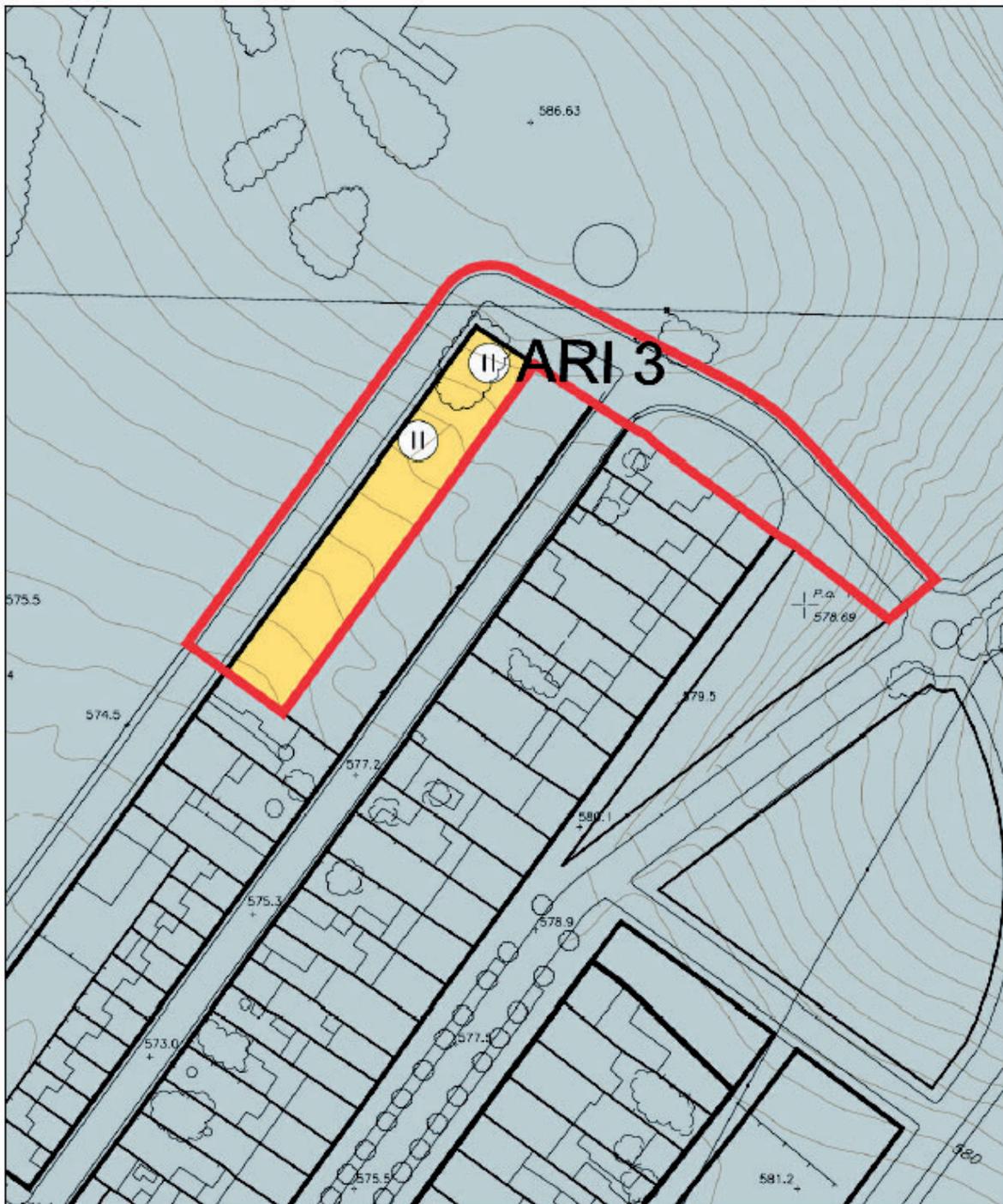
I. CONDICIONES PARTICULARES	
<p>• Se permite el mantenimiento de las edificaciones residenciales existentes, así como el taller mecánico existente en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor. En aquellas situaciones o necesidades donde la edificación sea en cuanta total o parcialmente retrocedida del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de tres metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionadas en un escenario urbano dominado por la alineación de la línea de edificación a nivel.</p> <p>• En el resto del suelo edificable, así como en el caso de sustitución de las edificaciones existentes en las condiciones de parcelación y edificación serán:</p> <p>Condiciones de parcelación: Tipología unifamiliar entre medianeras: Superficie mínima de parcela 120 m², Frente mínimo 6 metros, Fondo máximo edificable 12 metros Tipología bloque horizontal: Superficie mínima de parcela 300 m², Frente mínimo 18 metros, Fondo máximo edificable 12 metros</p> <p>Condiciones de edificación: • Al menos se viole 1,5 metros</p> <p>• La edificabilidad neta relativa será el resultado de la distribución de la edificabilidad neta asignada entre las parcelas lucrativas existentes • El número neto de plantas se de 11 y la altura relativa será de 7,5 metros • Las condiciones estéticas se en las mismas que las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas</p>	
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN	
Aplicación subsidiaria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzona: "Cruce Intersección Periférica", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.	
4. CONDICIONES DE USOS	
Las reguladas en el Título VIII de las Normas Urbanísticas.	

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM

ARI. 3

Calle San Marcos



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-3.CALLE SAN MARCOS
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	3.360 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.492 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0.444 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	11 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2.294 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.	IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ÁREA DE REPARTO</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">AR -3</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS</td> <td style="text-align: center;">ÁREA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Viv. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR AISLADA</td> <td style="text-align: center;">1,2</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR PASADAJA</td> <td style="text-align: center;">1,1</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR EN HILERA</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> </tr> <tr> <td>CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">APROVECHAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP. MEDIO (UA/m²)</td> <td style="text-align: center;">AP. OBJETIVO (UA)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,444</td> <td style="text-align: center;">1,492</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP. SUBJETIVO (UA)</td> <td style="text-align: center;">DENSIDAD AP (UA)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,342,8</td> <td style="text-align: center;">14,2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">EXCESOS AP (UA)</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	ÁREA DE REPARTO	AR -3	COEFICIENTES		USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		Viv. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.	UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	UNIFAMILIAR PASADAJA	1,1	UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9	CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1	APROVECHAMIENTOS		AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJETIVO (UA)	0,444	1,492	AP. SUBJETIVO (UA)	DENSIDAD AP (UA)	1,342,8	14,2	EXCESOS AP (UA)	0	<ul style="list-style-type: none"> Completar y redefinir el borde occidental del Área de la Calle Ancha Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna
ÁREA DE REPARTO	AR -3																																		
COEFICIENTES																																			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA																																		
	Viv. LIBRES/PROTG. LOCALIZAC.																																		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2																																		
UNIFAMILIAR PASADAJA	1,1																																		
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1																																		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1																																		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1																																		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9																																		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1																																		
APROVECHAMIENTOS																																			
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJETIVO (UA)																																		
0,444	1,492																																		
AP. SUBJETIVO (UA)	DENSIDAD AP (UA)																																		
1,342,8	14,2																																		
EXCESOS AP (UA)	0																																		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m², frente mínimo 7 metros. Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m², frente mínimo 21 metros. El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Gradientes Entorno a la Calle Ancha"

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 4
Calle Ancha



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-4. CALLE ANCHA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	14.280 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.711 m ²		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	46 viv./has		
3. EDIFICABILIDAD	0,54 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	66 viv.		

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	2.680 m ²	0 m ²	6.080 0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.	IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">ÁREA DE REPARTO</td> <td style="text-align: right;">AR-4</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">COEFICIENTES</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">ÁREA</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">VIV. LIBRE PROTG</td> <td style="text-align: center;">LOCALIZAC.</td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR AISLADA</td> <td style="text-align: center;">1,4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR PAREADA</td> <td style="text-align: center;">1,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>UNIFAMILIAR EN HILERAS</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL</td> <td style="text-align: center;">X 1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">APROVECHAMIENTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AP MEDIO (m²/m²)</td> <td style="text-align: center;">AP OBJETIVO (m²)</td> <td style="text-align: center;">EXCESOS AP (m²)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,54</td> <td style="text-align: center;">7.711</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	ÁREA DE REPARTO		AR-4	COEFICIENTES			USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA			VIV. LIBRE PROTG	LOCALIZAC.	UNIFAMILIAR AISLADA	1,4		UNIFAMILIAR PAREADA	1,3		UNIFAMILIAR EN HILERAS	X 1		PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1	1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		APROVECHAMIENTOS			AP MEDIO (m ² /m ²)	AP OBJETIVO (m ²)	EXCESOS AP (m ²)	0,54	7.711	0	<ul style="list-style-type: none"> Completar y redefinir el borde oriental del Área de la Calle Ancha Adecuación del viario de acceso a Fuente-Obejuna
ÁREA DE REPARTO		AR-4																																									
COEFICIENTES																																											
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA																																										
	VIV. LIBRE PROTG	LOCALIZAC.																																									
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4																																										
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3																																										
UNIFAMILIAR EN HILERAS	X 1																																										
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1																																									
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1	1																																									
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9																																										
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1																																										
APROVECHAMIENTOS																																											
AP MEDIO (m ² /m ²)	AP OBJETIVO (m ²)	EXCESOS AP (m ²)																																									
0,54	7.711	0																																									

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

1. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m², frente mínimo 7 metros. Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m², frente mínimo 21 metros. Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros. El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

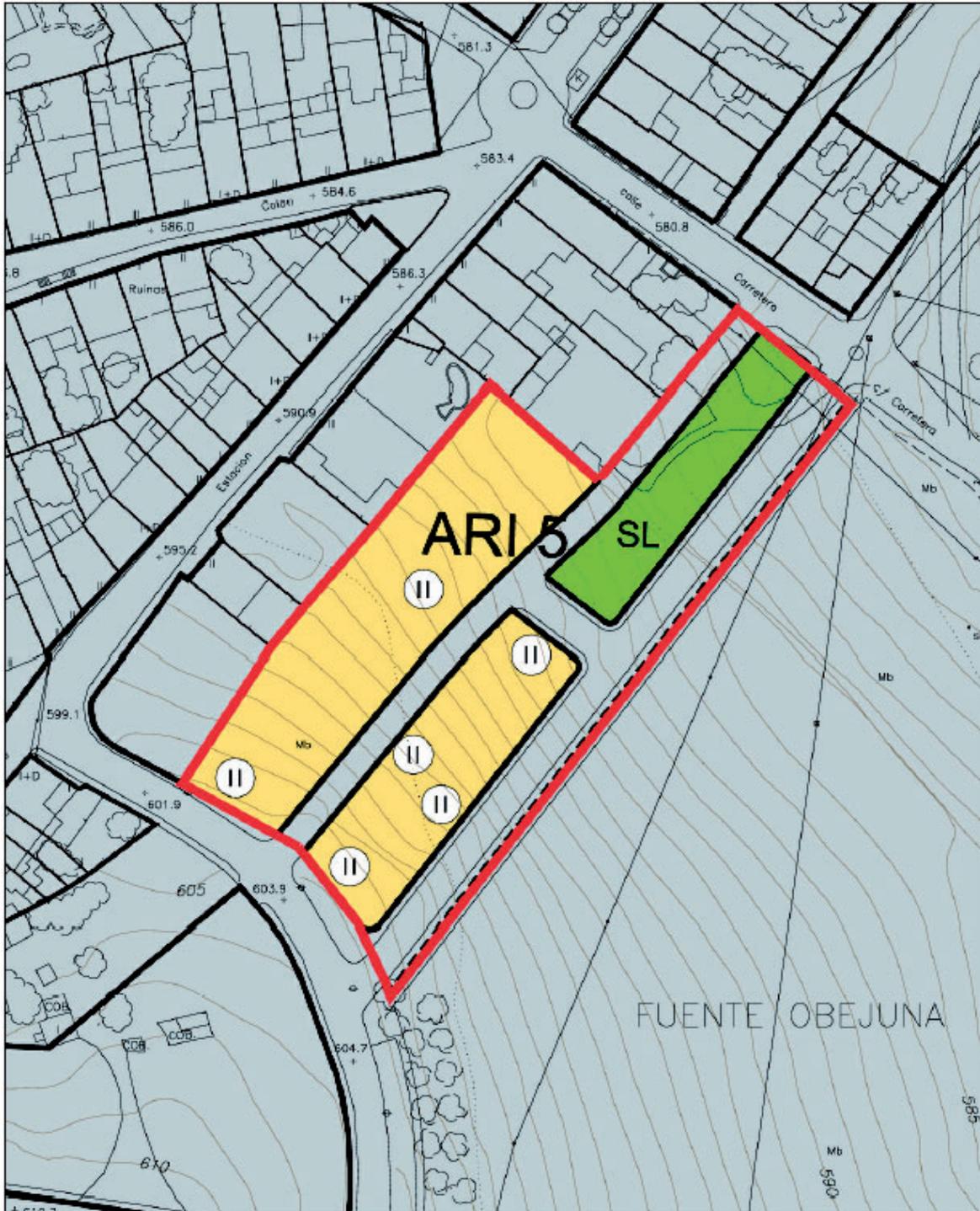
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimiento Entorno a la Calle Ancha"

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 3ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENO

ARI. 5
Parque Este



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-5. PARQUE ESTE
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	900 m ²
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.671 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4503 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	60 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,675 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	40 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIAJO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	830 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2.385 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-5	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		M ² LIBRES/PROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	0,9	1
UNIFAMILIAR PARRADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3		
APROVECHAMIENTOS			
AP. MEDIO (UAB)	AP. OBJETIVO (UAB)	AP. SUBJETIVO (UAB)	EXCESOS AP. (UAB)
0,6075	4,0527	3,94743	405,27

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Operación Complementaria de la ARI-4 para redefinir el borde oriental de la Calle Ancha.
- Generar en el frente del Parque Este, una superficie de espacio libre y reserva de aparcamiento vinculados a la reserva de espacio libre

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 190 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Ondulaciones Periféricas"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 6

Calle Estación



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-6. CALLE ESTACIÓN
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.728 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	17 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.875 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.320 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	75 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,88 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.004 m ²	0 m ²	785 0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR -6
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA			0,7	1	1,2
UNIFAMILIAR PAREADA					1,1
UNIFAMILIAR EN HILERA	X				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X				
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES					0,9
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS			1		
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/ m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,616	3024	2721,6	302,4	0	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Apertura de viario que relacione la calle Estación con la Calle Colón
- Obtención de una pieza importante de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de II y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

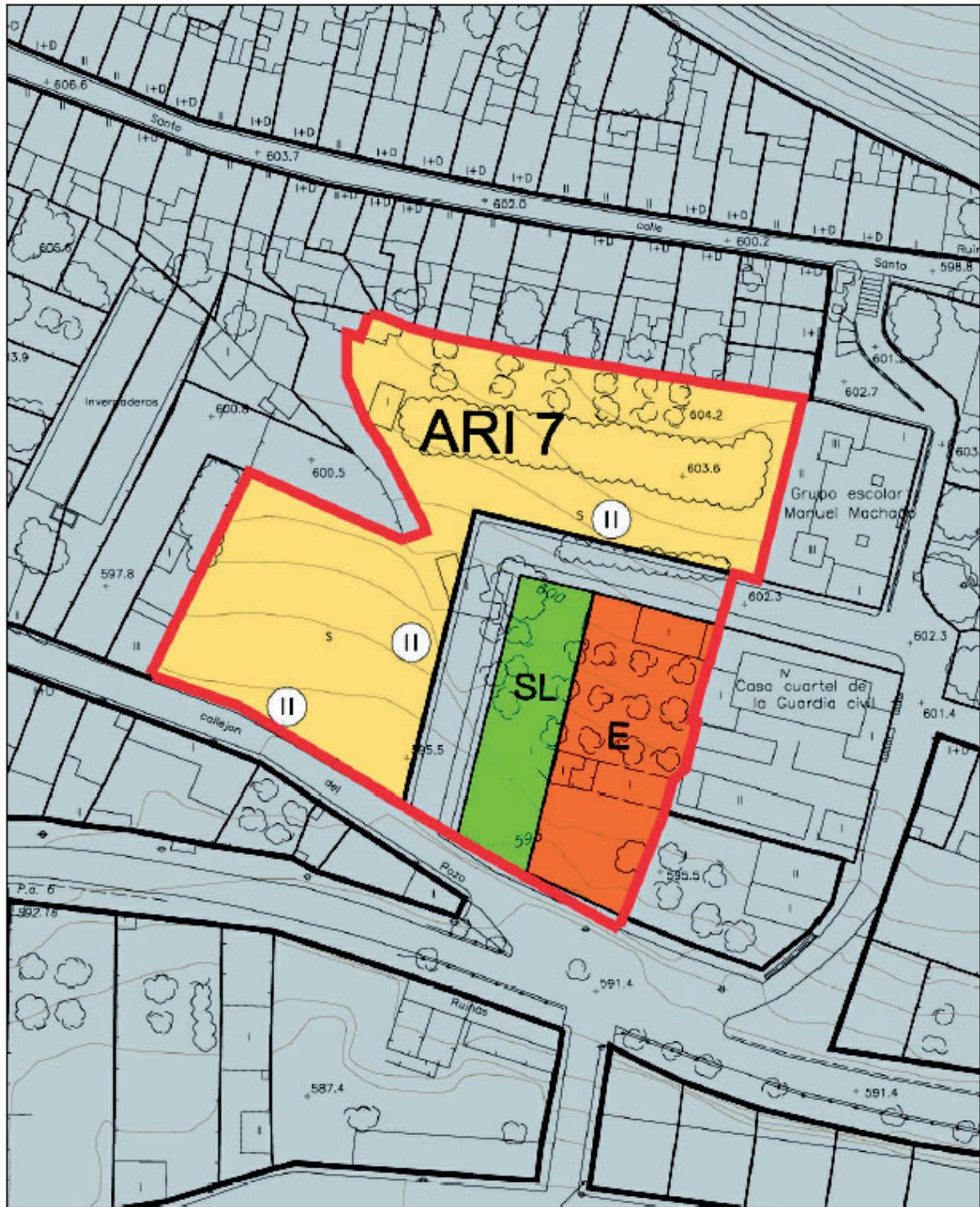
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 7

Calle del Pozo



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-7. CALLE DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2.084 m ²
4. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	21 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.222 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.945 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	72 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,844 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	60 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	784 m ²	0 m ²	1.346 m ²	0 m ²	1.326 0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO						ARI-7
COEFICIENTES						
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA			
			VV. LIBREPROTG	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR ANGLADA		1,8	0,8	1		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3				
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9				
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1				
APROVECHAMIENTOS						
APROV. (U/V m ²)	APROV. TITULO (U/V)	APROV. SUBJETIVO (U/V)	RESERVA (U/V)	EXCESOS AP (U/V)		
0,0752	5,956	5,000,4	555,6	0		

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Registro de un vecio de manzana existente junto al área de concentración dotacional entorno a la ermita de San Sebastián.
- Reserva de una parcela de equipamiento en posición colindante a la casa Cuartel de la Guardia Civil
- Apertura de visio y obtención de una reserva de espacio libre adyacente al equipamiento propuesto

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 490 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Cerdamieros Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

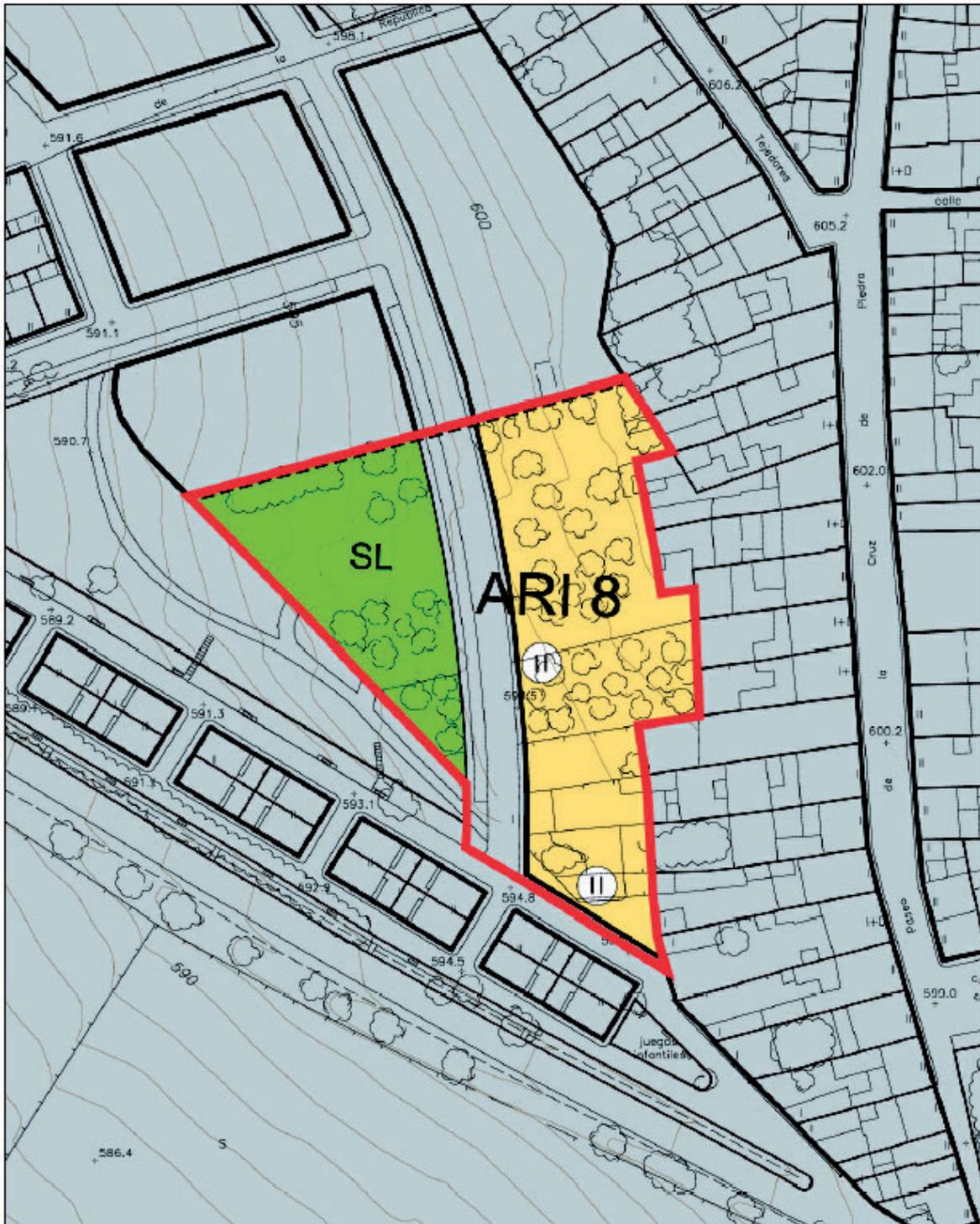
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

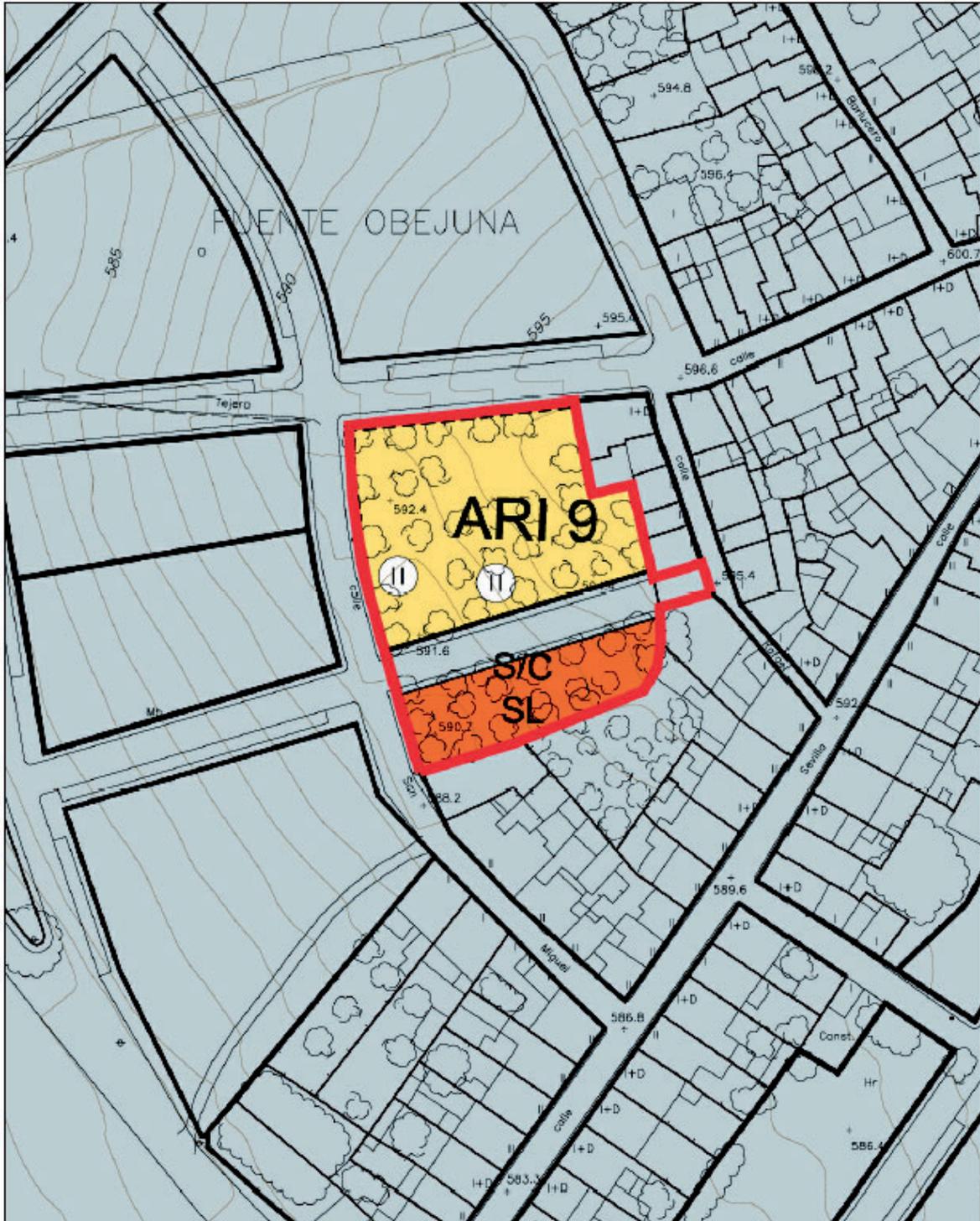
ARI. 8

Calle Nuestra Señora del Castillo



ÁREA DE REFORMA INTERIOR					
1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO DE POBLACIÓN		NÚCLEO PRINCIPAL	
2. DENOMINACIÓN		ARI-8. CALLE NUESTRA SEÑORA DEL CASTILLO			
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN		X	
		MEJORA			
		REHABILITACIÓN			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO			
2. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO			
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO		1.204		m ²	
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		12		viv.	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA					
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.		5.489		m ²	
2. USO GLOBAL		RESIDENCIAL		4.012	
3. EDIFICABILIDAD		0,73		m ² /m ²	
4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		62		viv./has	
5. DENSIDAD		34		viv.	
6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS					
II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL	
0		1.806		0	
m ²		m ²		m ²	
		0		1.017	
		m ²		m ²	
III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					
ÁREA DE REPARTO		AR-8			
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA			
		VIV. LIBRE/PROT.G.		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,2			
UNIFAMILIAR PARSADA		1,1			
UNIFAMILIAR EN HILERA		x 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL		x 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		x 1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,0			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP. MEDIO	AP. OBJETIVO	AP. OBJETIVO	CEBOSION AP	EXCESOS AP	
(DAR m ²)	(DAR)	(DAR)	(DAR)	(DAR)	
0,594	3.209,6	269,64	320,96	0	
IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.					
<ul style="list-style-type: none"> • Completación de la manzana residencial de borde sur de la ciudad, actuando sobre bordes y traseras de inmuebles que dan frente a la calle Corredera para posibilitar nuevas tipologías residenciales. • Recualificar un vacío histórico, que dada su topografía, tiene vocación de constituir un espacio público y resolver el salto de cota entre el viario propuesto y la calle Nuestra Señora del Castillo. 					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
I. CONDICIONES PARTICULARES					
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m², frente mínimo 6 metros. • Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m², frente mínimo 18 metros. • Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar. • El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros. • La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes. 					
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN					
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Periféricas"					
4. CONDICIONES DE USOS					
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas					
OTRAS DETERMINACIONES					
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.					
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		ESTUDIO DE DETALLE		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN					
3. INICIATIVA		PÚBLICA			
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO			

ARI. 9
Calle Sevilla



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-9. CALLE SEVILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1092 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	11 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.198 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.730 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	72 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,853 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	23 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	724	0	524
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -9
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA	
	M ² LIBRE/PROTG	LOCALIZAC
UNIFAMILIAR R/SLADA	1,2	
UNIFAMILIAR PARSADA	1,1	
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	0,7
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1	1
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,0	
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	1	
APROVECHAMIENTOS		
AP. MEDIO (0,03 m ²)	APO. BIEN. TMO (0,0)	AP. SUBJET. TMO (0,0)
0,971	1,911	1,719,9
		108,1
		0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Colmatar la manzana junto al Sector de Suelo Urbanizable SUS-R3
- Apertura de viario que facilite el registro de la manzana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS

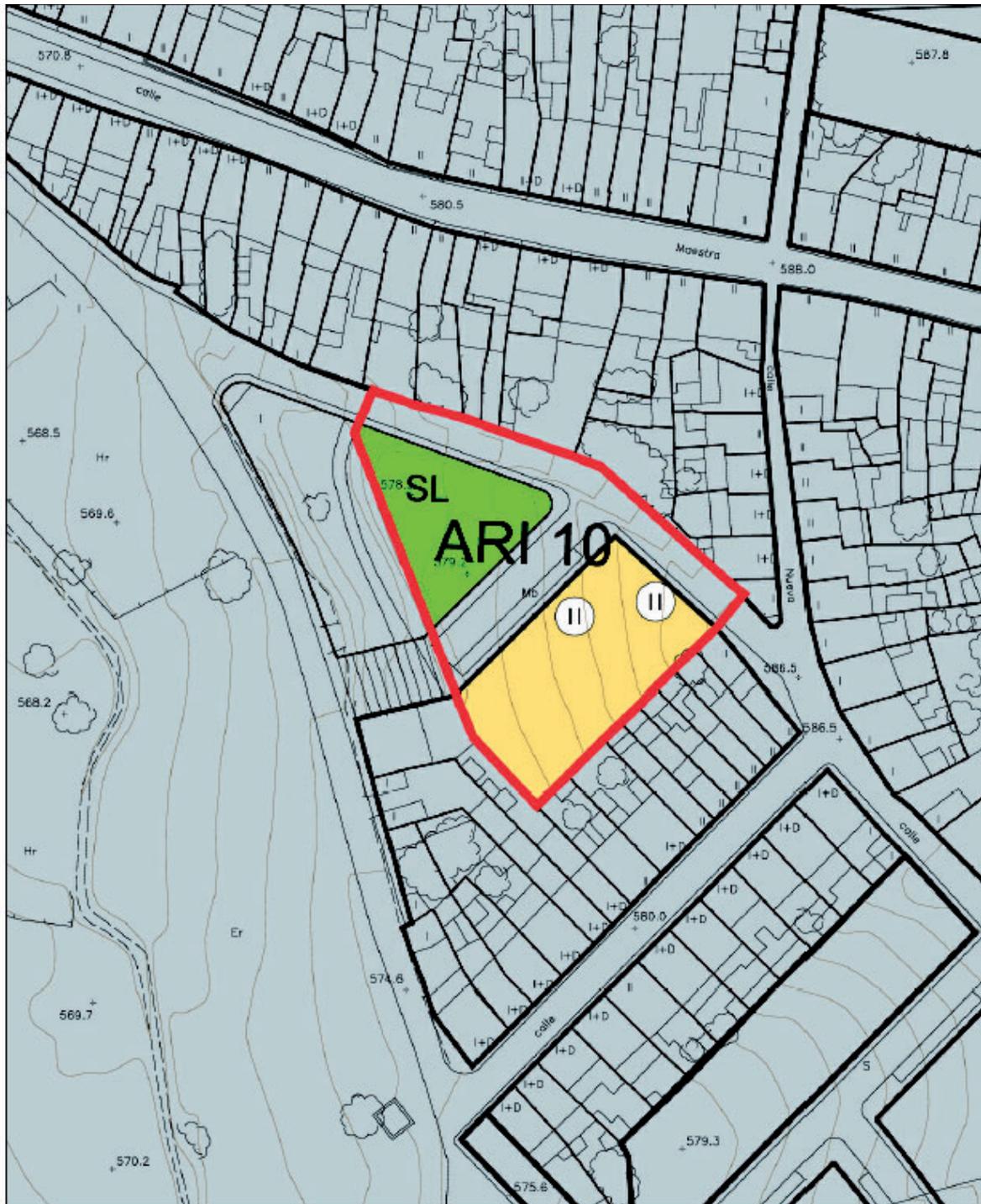
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM

ARI. 10
Calle Nueva



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NUCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-10. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	3.057 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.708 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	45 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5567 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	14 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARCO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	711 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.165 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -10	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	M.V. LIBRES/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR EN GRADA		1,2	
UNIFAMILIAR PASADA		1,1	
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,8	
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1	
APROVECHAMIENTOS			
APMEDIADO (UA/m ²)	APROVECHADO (UA)	APROVECHADO (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,9607	1.708	1.537,2	170,8

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Localización de la reserva de espacio libre que complete el propuesto en la confluencia de la Calle Nueva con la antigua carretera de la N-432, dada la topografía de la parcela.
- Registro en el interior de la manzana, mediante la apertura del viario peatonal que permitirá el acceso de los residentes.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Periféricas"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

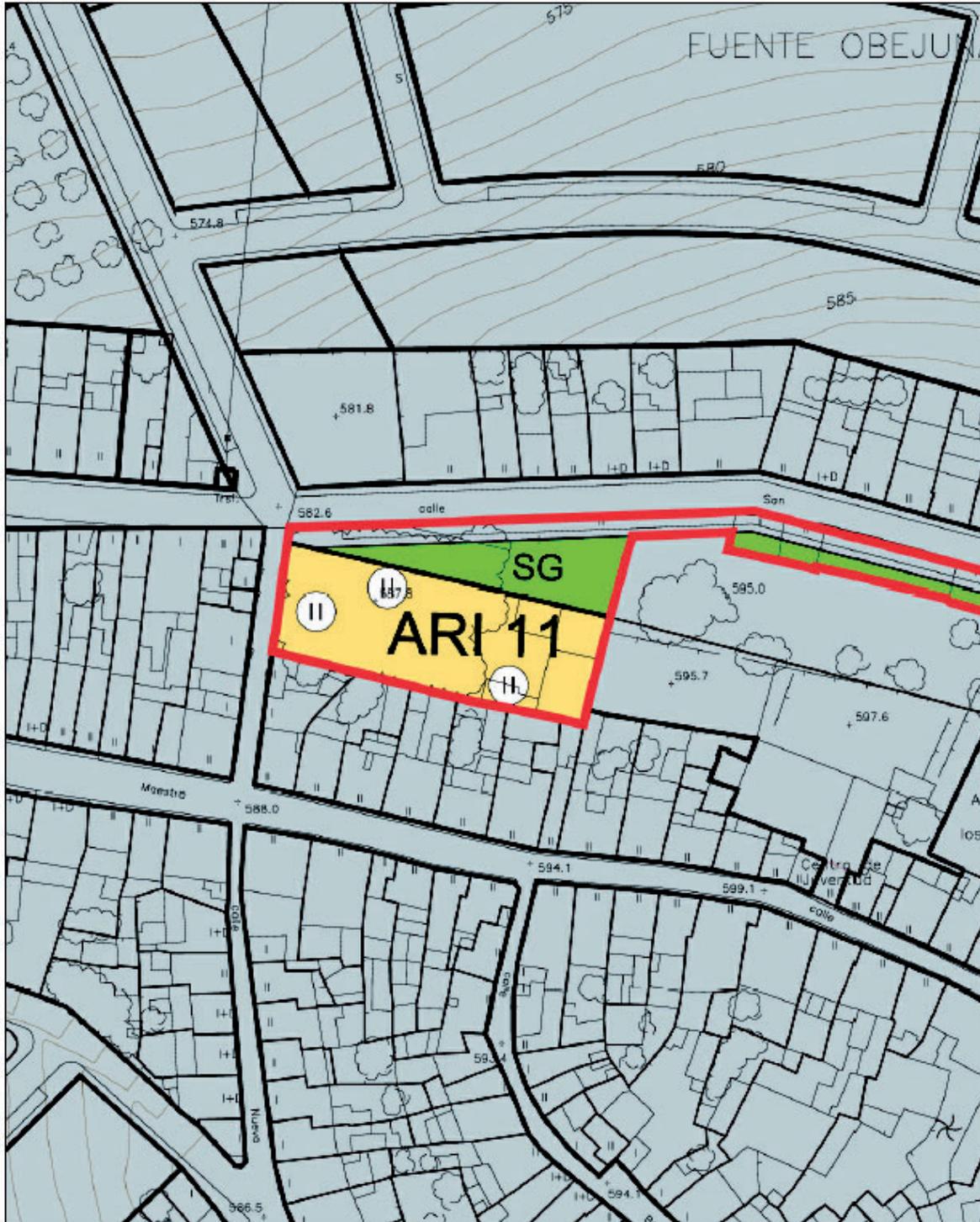
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIUM

ARI. 11

Convento de San Francisco



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-11. CONVENTO DE SAN FRANCISCO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.501 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.848 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	45 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5278 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
1,44 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	767 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A. R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-11	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	M ²	COEF.	COEF. x M ²
UNIFAMILIAR ANCLADA		1,2	
UNIFAMILIAR PASADIZA		1,1	
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9	
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1	
APROVECHAMIENTOS			
APMILLO (UA/m ²)	APROBETTIVO (UA)	APROBETTIVO (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5278	1,848	1,603,2	196,8

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Reserva de una superficie importante de Espacio Libre en el frente de la calle San Francisco que además de resolver el déficit que presenta el municipio en este aspecto, contribuye a paliar la carencia de aparcamientos del área central.
- Obtención de suelo lucrativo residencial que pueda albergar usos terciarios compatibles con la operación global de carácter público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

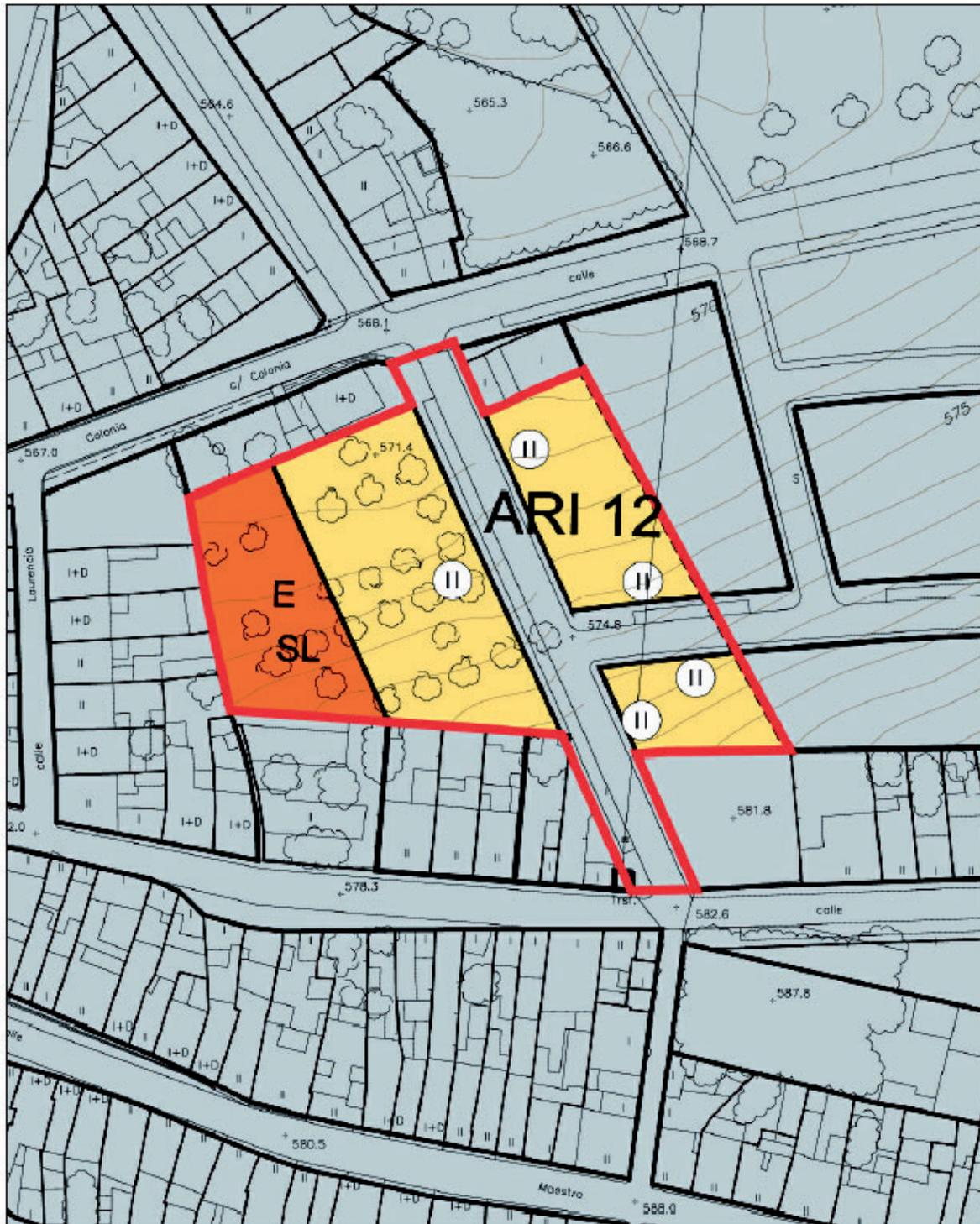
OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, PREFERENTEMENTE PÚBLICO	
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN	1º CUATRENIUM	

ARI. 12

Callejón de San Francisco



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN	ARI-12 CALLEJÓN SAN FRANCISCO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.296 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	13 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6.059 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.544,25 m ²		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	66	viv./has	
3. EDIFICABILIDAD	0,75 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	40	viv.	

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO					
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	1.093	0	1.625
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.					IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.				
ÁREA DE REPARTO					AR -12				
COEFICIENTES									
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS					ÁREA				
					VIV. LIBRE PROTOG		LOCALIZAC.		
UNI FAMILIAR AISLADA		1,2			0,9		1		
UNI FAMILIAR PASADADA		1,1							
UNI FAMILIAR EN HILERA	X	1							
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1							
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1							
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9							
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1							
APROVECHAMIENTOS									
AP.MEDIO (€/m ²)	AP.MEDIO TIPO (U/A)	AP.SUBMEDIO (€/A)	COSTOS AP (U/A)	BENEFICIOS AP (U/A)					
0,075	4.089,025	3.680,04	408,98	0					

- Colmatar la manzana existente y apertura de vialio.
- Obtención de una parcela dotacional con frente al nuevo vialio
- Reurbanización del Callejón de San Francisco.
- Redefinición de dicho vialio que incluye dotación de aparcamientos

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES
<ul style="list-style-type: none"> • Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros. • Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros. • Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar • El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros. • La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

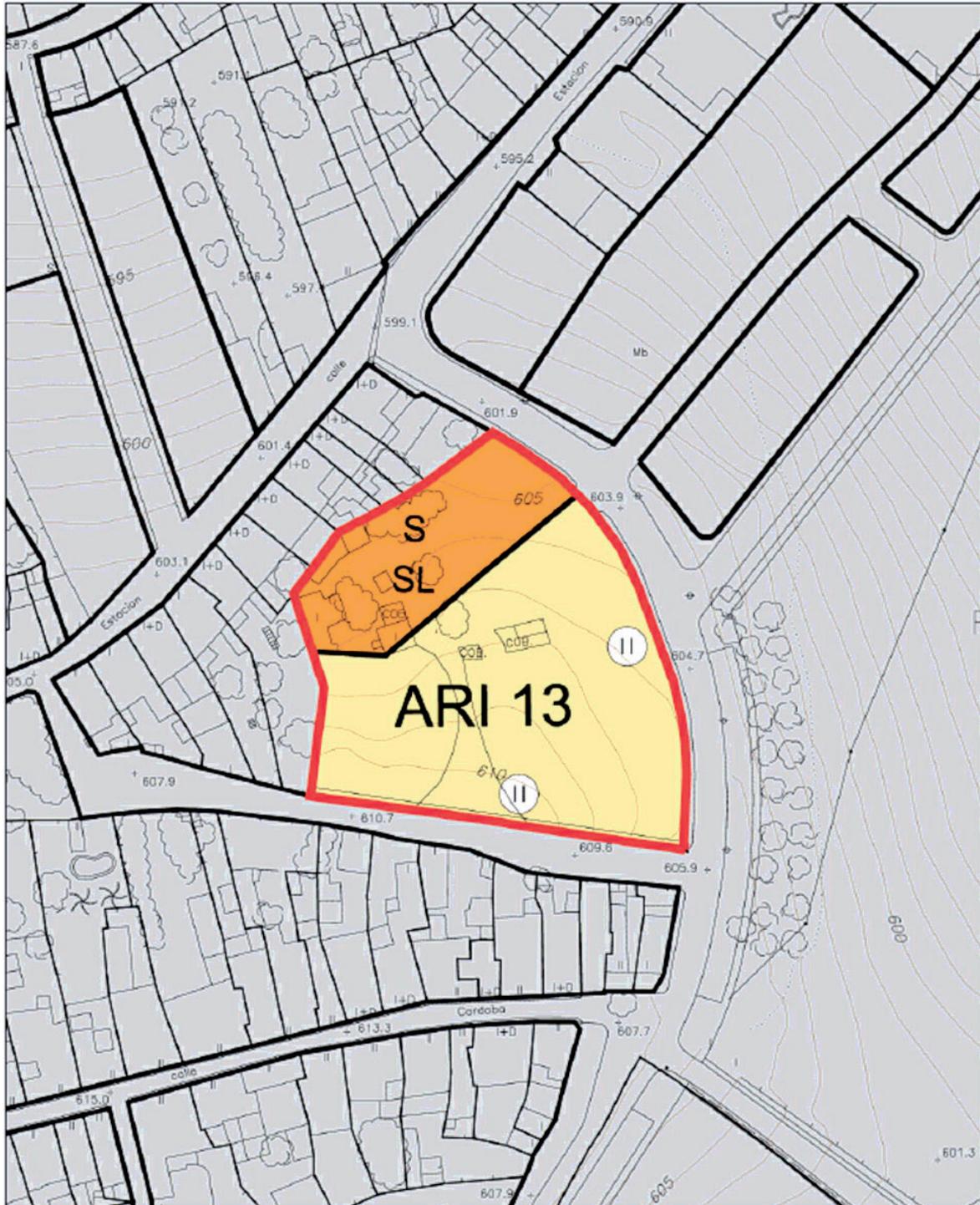
3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Crecimientos Periféricos"

4. CONDICIONES DE USOS
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.		
	ESTUDIO DE TALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRENIIO

ARI. 13
El Mirador



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-13. EL MIRADOR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	1.400 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	14 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	4.233 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.492.225 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	73 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,825 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	31 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	1.115	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -13		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE PROTGS.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR ASLADA	1,2	0,0	1	
UNIFAMILIAR PARCELA	1,1			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X 1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCEROS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AFINIDAD (U/A m ²)	AF. OBJETIVO (U/A)	AF. SUELO (U/A)	CESIÓN AF. (U/A)	EXCESOS AF. (U/A)
0,66	2.793,70	2.514,40	279,30	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completación de la manzana residencial con frente a la calle estación.
- Obtención de una reserva dotacional destinada preferentemente a equipamiento sanitario

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 150 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Paraflecos"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRINIO

ARI. 14
Callejón del Pozo



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-14. CALLEJÓN DEL POZO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	900 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.310 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.257 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	54 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,613 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	29 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	2.064 m ²				

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	AR -14			
COERCIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
			VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.
UNFAMILIAR AISLADA		1,2	0,9	1
UNFAMILIAR PAREADA		1,1		
UNFAMILIAR EN FILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	X	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,5017	2,901,3	2.630,17	290,13	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención de una parcela de espacios libres calificada como tal en las NN.SS. vigentes, en posición colindante con el Sistema General Viario Ronda Norte
- Apertura de viario

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Periféricas"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRINIO

ARI. 15
Travesía de la N-432



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-15. TRAVESIA NACIONAL-432
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>
		MEJORA <input type="checkbox"/>
		REHABILITACIÓN <input type="checkbox"/>

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	6.870 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.535 m ²
2. USO GLOBAL	CENTOS Y SERVICIOS TERCARIOS	5. DENSIDAD	- viv./ha.s
3. EDIFICABILIDAD	0,66 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	- viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	5,96 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1,458 0

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO					AR -15
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA		
			VIV. LIBRE PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2				
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1				
UNIFAMILIAR EN FILERA	1				
FLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1	1			1
FLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9				
CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS	x 1				
APROVECHAMIENTOS					
AP.MEDIO (U.A./m ²)	AP.OBJETIVO (U.A.)	AP.SUBJETIVO (U.A.)	CESTION AP (U.A.)	EXCESOS AP (U.A.)	
0,66	4,535	4,012	453	0	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reconocimiento y ampliación de la actividad terciaria existente permitiendo la implantación de una oferta hotelera y de servicio acorde con su localización en la estructura urbana.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre en el ámbito central de la intervención, que contribuya a singularizar el área.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se permite tanto el mantenimiento de la edificación residencial como las edificaciones terciarias existentes en el Área de Reforma Interior. Se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor.
- En el supuesto de reconstrucción, sustitución, ampliación las condiciones de edificación serán:
 - Las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán indivisibles.
 - La edificación se separará de cualquiera de los linderos una distancia mínima de 5 metros.
 - La ocupación máxima será el 70%.
 - La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura.
 - Tipología de Centros y Servicios Terciarios abierta.
 - La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas o cotesas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

4. CONDICIONES DE USOS

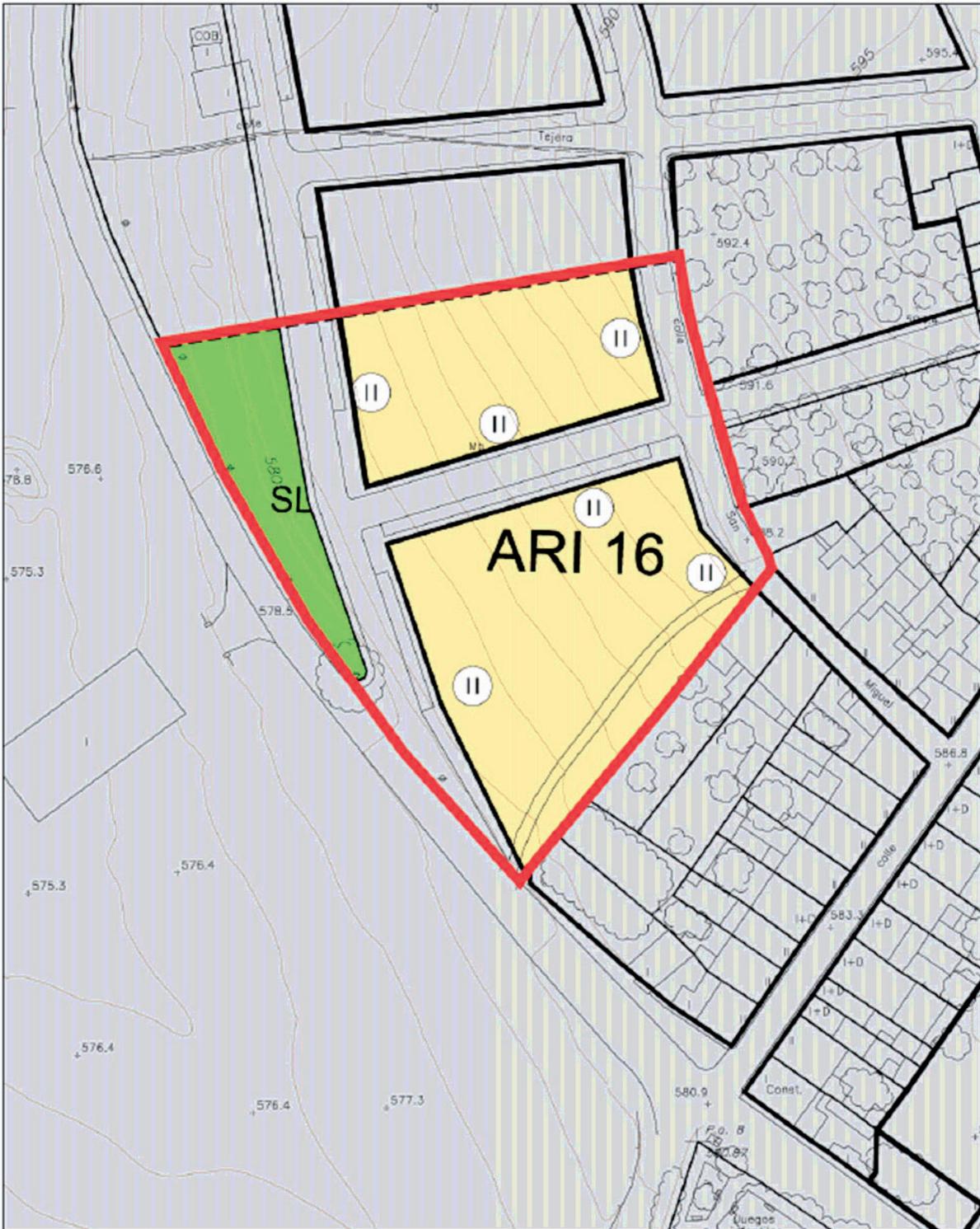
Las reguladas en el Título VII, Capítulo 5 de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		2º CUATRIENIO

ARI. 16
Calle San Miguel



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO PRINCIPAL
2. DENOMINACIÓN		ARI-16. CALLE SAN MIGUEL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2.652 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	26 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.084 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.627 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	70 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,819 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	57 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	906	0	0	0	2.414
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -16	
COERCIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		VV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,2	0,7	1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,1		
UNIFAMILIAR EN FILERA	x 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	x 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	x 1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (U/A)	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUELTIVO (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,5733	4,0309	4,17501	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Desarrollo de un suelo de propiedad municipal colindante con el sector de suelo urbanizable SUS-R3
- Completar la manzana existente que da frente a la calle Sevilla
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante.
- Cobertura de una reserva de espacio libre adyacente a la antigua carretera N-432.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 450 m², frente mínimo 18 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque vertical en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 12 metros, en el caso de vivienda bifamiliar las condiciones de parcelación serán idénticas a la vivienda unifamiliar
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas. Subzona "Credenciales Parafijos"

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		PÚBLICA
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "EL ALCORNOCAL"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CÓRDOBA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	500 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	4 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.515 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.316 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	34 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	19 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
	728		0		1.644
	m ²		m ²		m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR -2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBREPROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJETIVO (UA)	AP. SUBJETIVO (UA)	CEGION AP (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,6	3.316	2.904,4	331,6	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Completar la manzana existente con frente a la calle Córdoba.
- Obtención de una pieza de espacio libre que resuelva la transición con el suelo no urbanizable.
- Configuración de un nuevo viario que formalice el límite de la Aldea.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 1 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subsección A de las Normas Urbanísticas, siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENO

ARI. 1

Calle Escuela



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE ESCUELA -
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.842 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.446 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	42 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,5 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	383 m ²	0	0 m ²	0	1.226 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO					AR-1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			ÁREA		
			VIV. LIBRETIPO	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR SOLIDA		1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP. MÍNIMO (U/A)	AP. OBJETIVO (U/A)	AP. SUELO (U/A)	CELSION AP. (U/A)	EXCESOS AP. (U/A)	
0,5	1,446	1,301,4	94,6	0	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar las manzanas que dan frente a la calle Escuela, formalizando el borde noroccidental de la Aldea
- Apertura de un nuevos viarios que sirva para registrar las nuevas edificaciones
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 90 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 270 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta Edha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENI

ARI. 2
Los Hortes



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "ARGALLÓN"
2. DENOMINACIÓN		AR-2. LOS HORTES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	375 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	3 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	11.824 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.287 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	37 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,531 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	44 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	3.388 m ²	0 m ²	2.954 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-2		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIVIENDA PROT.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1		
APROVECHAMIENTOS				
AP.MEDIO (U/A.m ²)	AP.OBJETIVO (U/A)	AP.SUJETIVO (U/A)	CESIÓN AP (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,531	6,287	5,654,3	6,28,7	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Reserva de una superficie importante de equipamiento de carácter deportivo, destinado a albergar las piscinas municipales, que contribuya a revalorizar el ámbito oriental de la Aldea.
- Configurar un sistema de espacios edificables que coadyuve a paliar las nuevas necesidades de crecimiento que se pueden producir en la Aldea en los próximos años.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

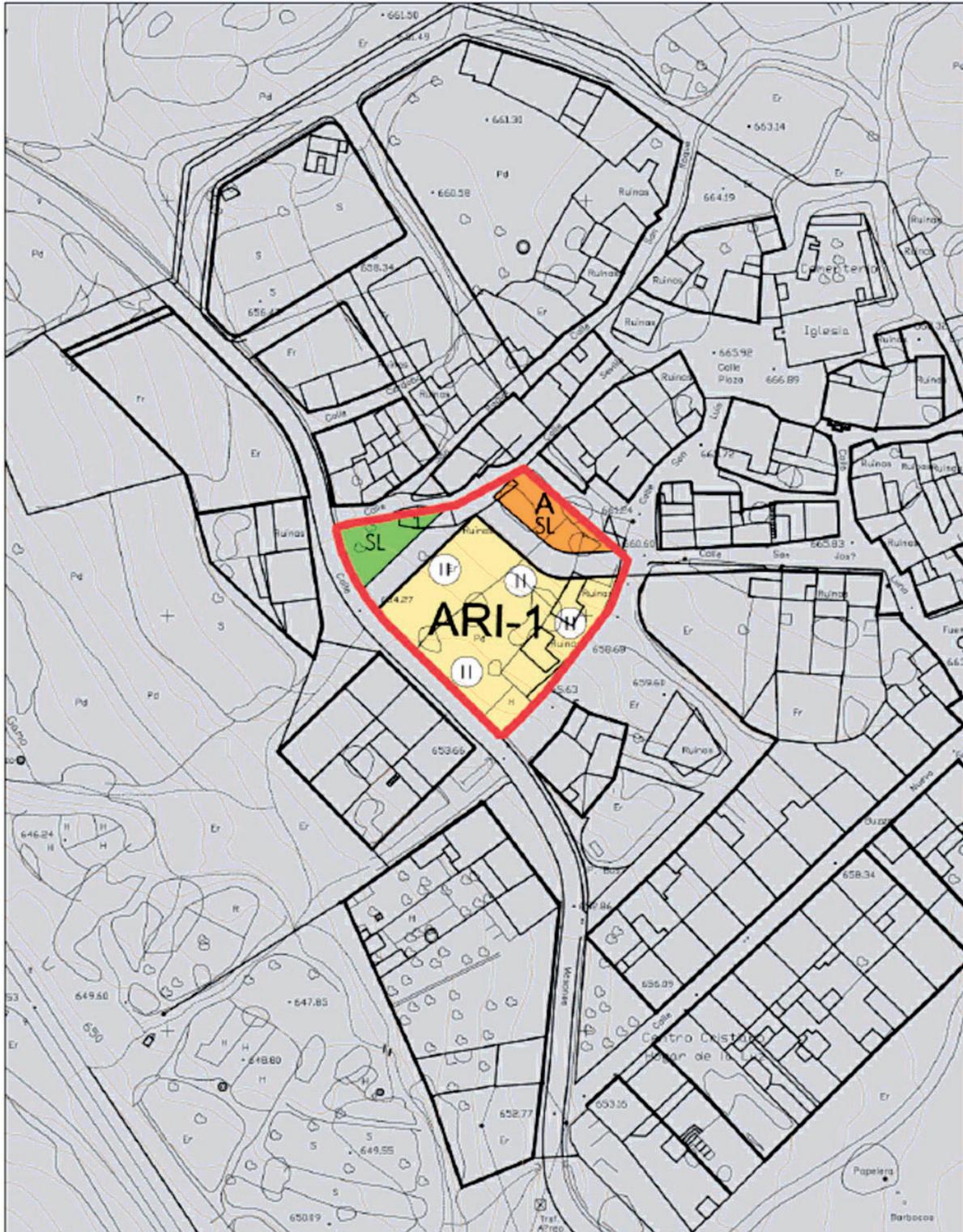
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRIENIO

ARI. 1
Calle Sevilla



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CANADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE SEVILLA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	125 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	1 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	2.493 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.637 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	44 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,65 m ² /m ²	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	11 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	227	m ²	0	m ²
0	m ²	253	m ²	0	m ²
0	m ²	454	m ²	0	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE PROT.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1		1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AFECTOS (U.A. m ²)	AF. OBJETIVO (U.A.)	AF. SUELO (U.A.)	CESSION AF. (U.A.)	EXCESOS AF. (U.A.)
0,65	1,637	1,473,3	163,76	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Obtención de una reserva de equipamiento que contribuya a requalificar el ámbito central de la Aldea
- Obtención de una reserva de espacio libre que ayude a singularizar la calle Sevilla
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante
- Implantación de una oferta residencial acorde con las tipologías colindantes

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

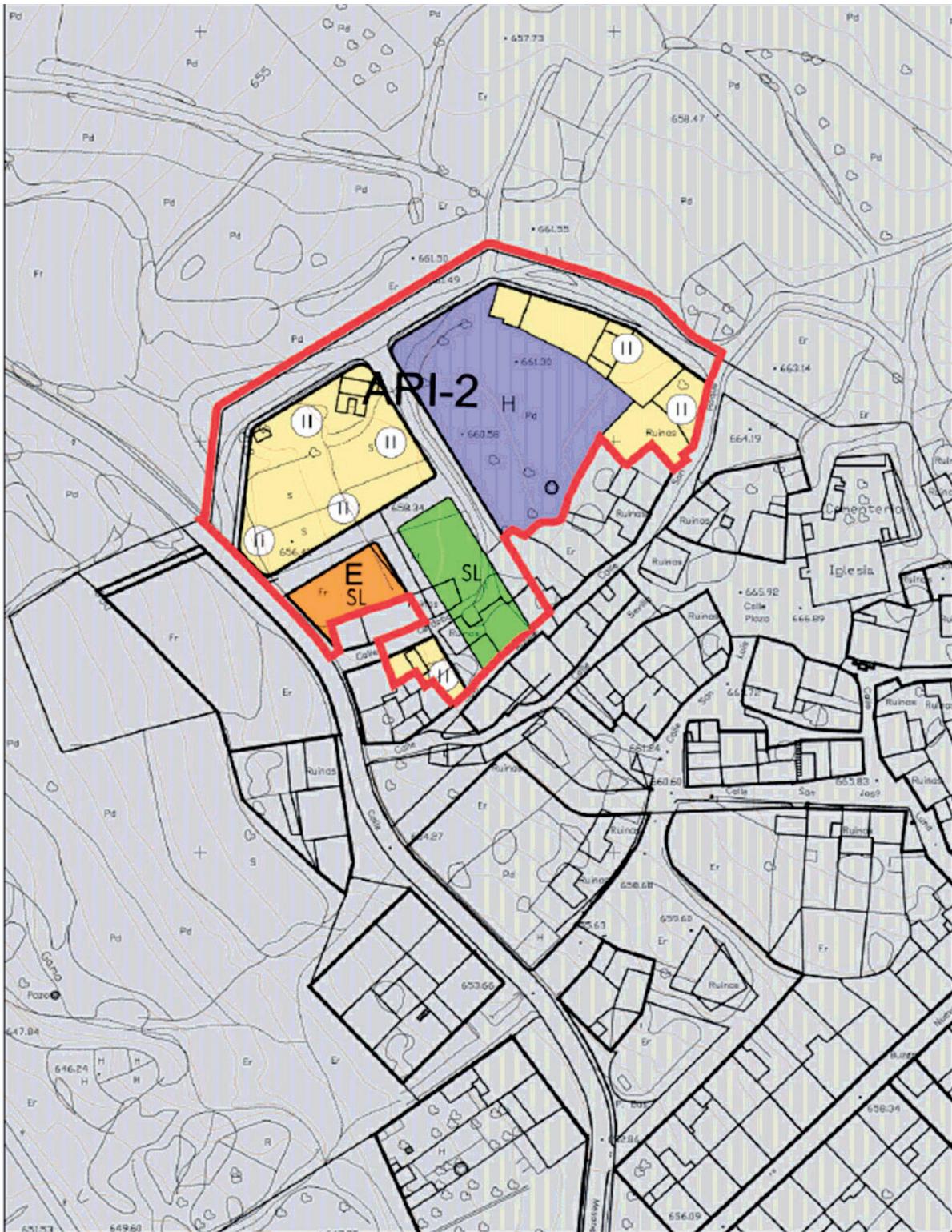
Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRIENIO

ARI. 2
Calle Córdoba



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN	AR-2. CALLE CÓRDOBA	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	7.789 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.401 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	44 viv./has
			1viv=3 p.h.
3. EDIFICABILIDAD	0,56 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	21 viv.
		6. Nº MIN DE PH	40 p.h.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
589	m ²	327	m ²	2.024	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO			AR-2	
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	X	1		
APROVECHAMIENTOS				
AFINEZO (UA/m ²)	AF OBJETIVO (UA)	AF SUBJETIVO (UA)	CEBIONAF (UA)	EXCESOSAF (UA)
0,56	4.401	3.980,9	440,1	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar el ámbito noroccidental de la Aldea.
- Obtención de una reserva de espacio libre contribuya a recalificar el ámbito
- Obtención de una reserva de equipamiento vinculado a la calle Mesones
- Apertura de viario con la finalidad de dar continuidad a la trama colindante.
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones particulares con uso global residencial:
 Las condiciones de parcelación:
 • Superficie mínima de parcela 100 m², frente mínimo 6 metros
 • La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas locativas residenciales resultantes

Condiciones particulares con uso pormenorizado hotelero serán:
 Las condiciones de parcelación serán:
 • Parcela indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificatoria
 Las condiciones de edificación serán:
 • Edificación alineada a vial.
 • Máxima ocupación el 70%.
 • La edificabilidad neta máxima será 1 m²/m²
 • La mínima edificabilidad hotelera 1400 m²

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
 Aplicación superiora de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I" que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

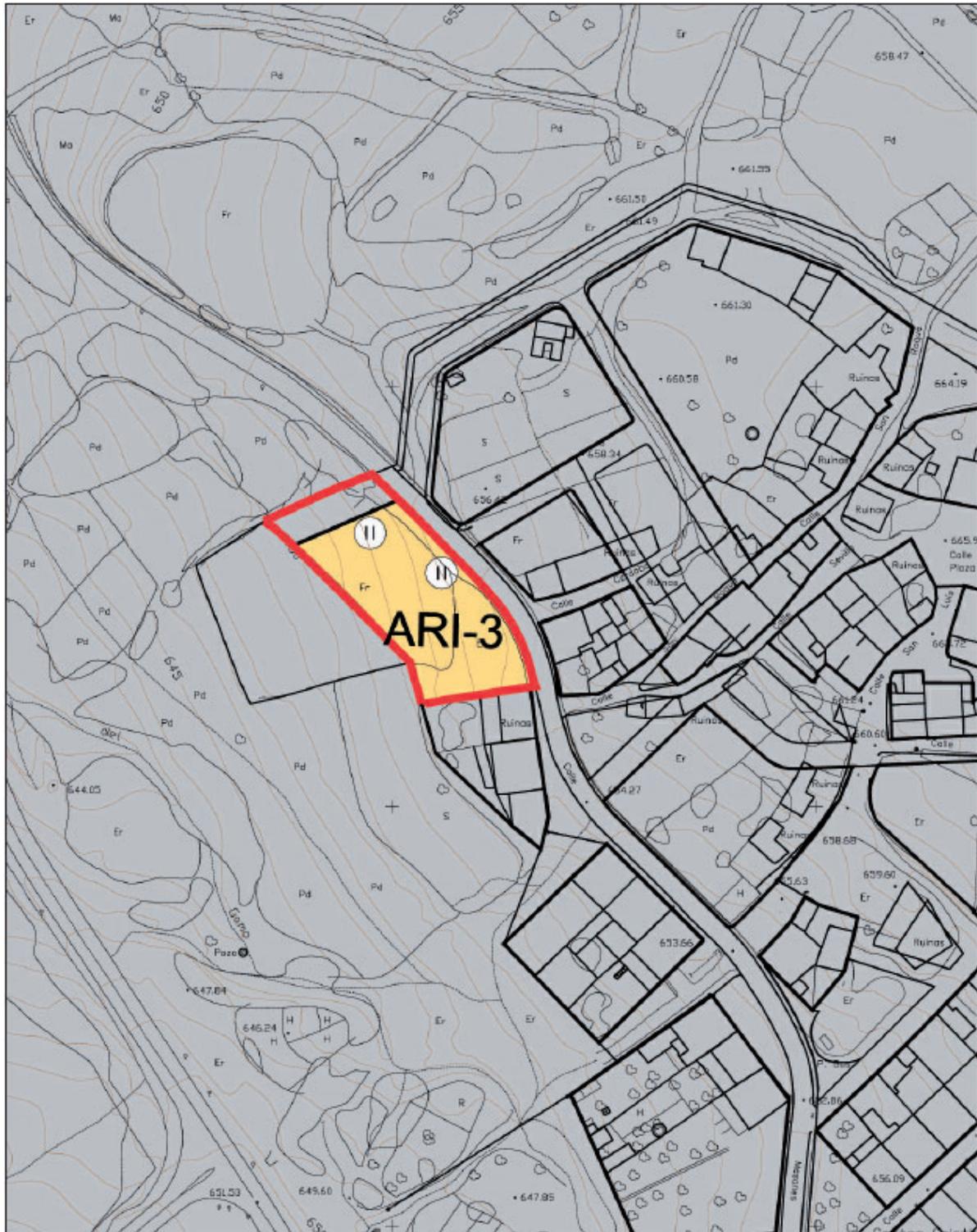
4. CONDICIONES DE USOS
 Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 3
Calle Mesones



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-3. CALLE MESONES
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	- m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	- viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	1.571 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.615 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	50 vv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,02 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
				0	m ²
					232 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-3		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MÍNIMO (U/M ²)	AP OBJETIVO (U/M ²)	AP SUELE TIVO (U/M ²)	CESIÓN AP (U/M ²)	EXCESOS AP (U/M ²)
1,02	1,615	1,603,5	1,615	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar una nueva fachada a la calle Mesones, mediante la implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 100 m², frente mínimo 6 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación supletoria de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CAÑADA DEL GAMO"
2. DENOMINACIÓN		ARI-4. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	3.090 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.888 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	38 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,611 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	12 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	252	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO					AR-4
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS			AREA		
			VV LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4	1	1	
UNIFAMILIAR PAREJADA		1,3			
UNIFAMILIAR EN FILERA	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1			
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESIÓN AP (UA)	EXCESOS AP (UA)	
0,611	1,888	1,699,2	188,8	0	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalizar el límite nororiental de la Aldea
- Implantación de una oferta tipológica de características similares a las utilizadas en las edificaciones colindantes
- Apertura de viario para dar continuidad a la trama colindante

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros
- Alineadas a la calle Mesones.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- Fondo máximo edificable 12 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Aplicación superior de las condiciones de la Zona de Ordenanza "Edificación Tradicional", Subzonas "Aldeas I", que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		AR-1. CALLE SAN GIL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	4.263 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.193 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	42 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0.749 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	0 m ²	0 m ²	461 m ²	0 m ²	603 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VIV. LIBRE/PROG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HERRERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AF. MEDIO (UJA/m ²)	AF. GLOBL. TÍPO (UJA)	AF. SUBJETIVO (UJA)	CEBOSINAF (UJA)	EXCESOS AF (UJA)
0,749	3,193	2,873,7	3,19,3	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Aperturas de viario para registrar una manzana de gran dimensión
- Reserva de equipamiento que contribuya a recalificar el ámbito de la Aldea.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subsección "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

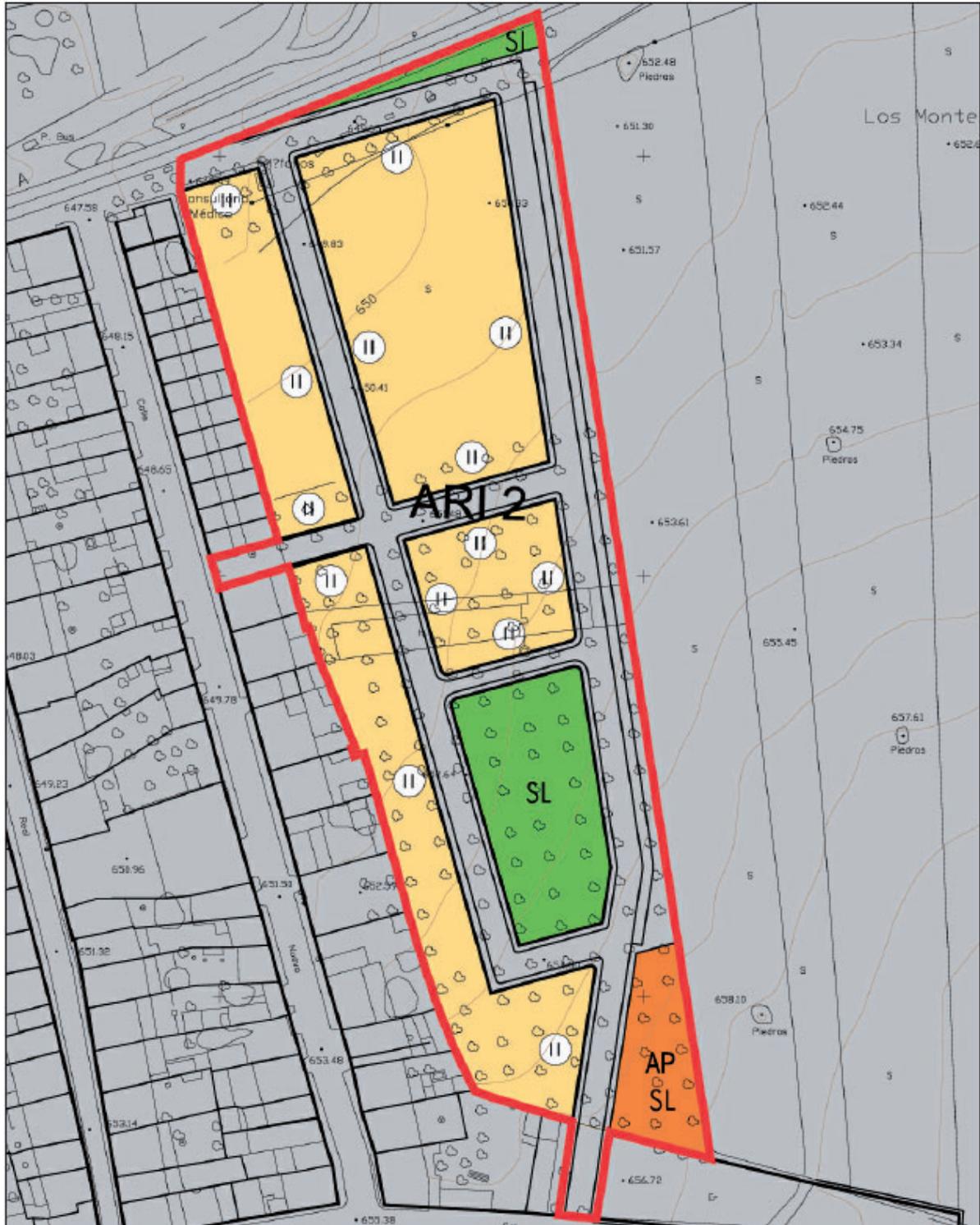
Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ARI. 2
Calle Nueva



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LA CORONADA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-2. NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	2375 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	19 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	18.780 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.348 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	36 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,551 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	69

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	1.678 m ²	0 m ²	788 m ²	0 m ²	7.180 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA		
		VV LIBRE PROTG	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	69	1	
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HERRERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	69			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUELO TIVO (UA)	CESION AP (UA)	EXCESO AP (UA)
0,499	9,3132	8,98188	99,132	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el Bordo Oriental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, producidas por su cercanía a la N-432
- Rematar la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "CUENCA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE CASTELLAR
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	625 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	5 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	8.858 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.689 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	41 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,642 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	37 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
297	m ²	92	m ²	3.677	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3		
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1		
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	EXCESO AP (UA)
0,642	5.689	5.120,1	568,9

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde occidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea como consecuencia de las buenas condiciones de accesibilidad, inducidas por su cercanía a la N-432
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a revalorizar este ámbito espacial.
- Obtención de una pieza de equipamiento
- Rematar el borde occidental de la ordenación con un viario de borde debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 100 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 15 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo I, Sección 2ª, Subsección "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

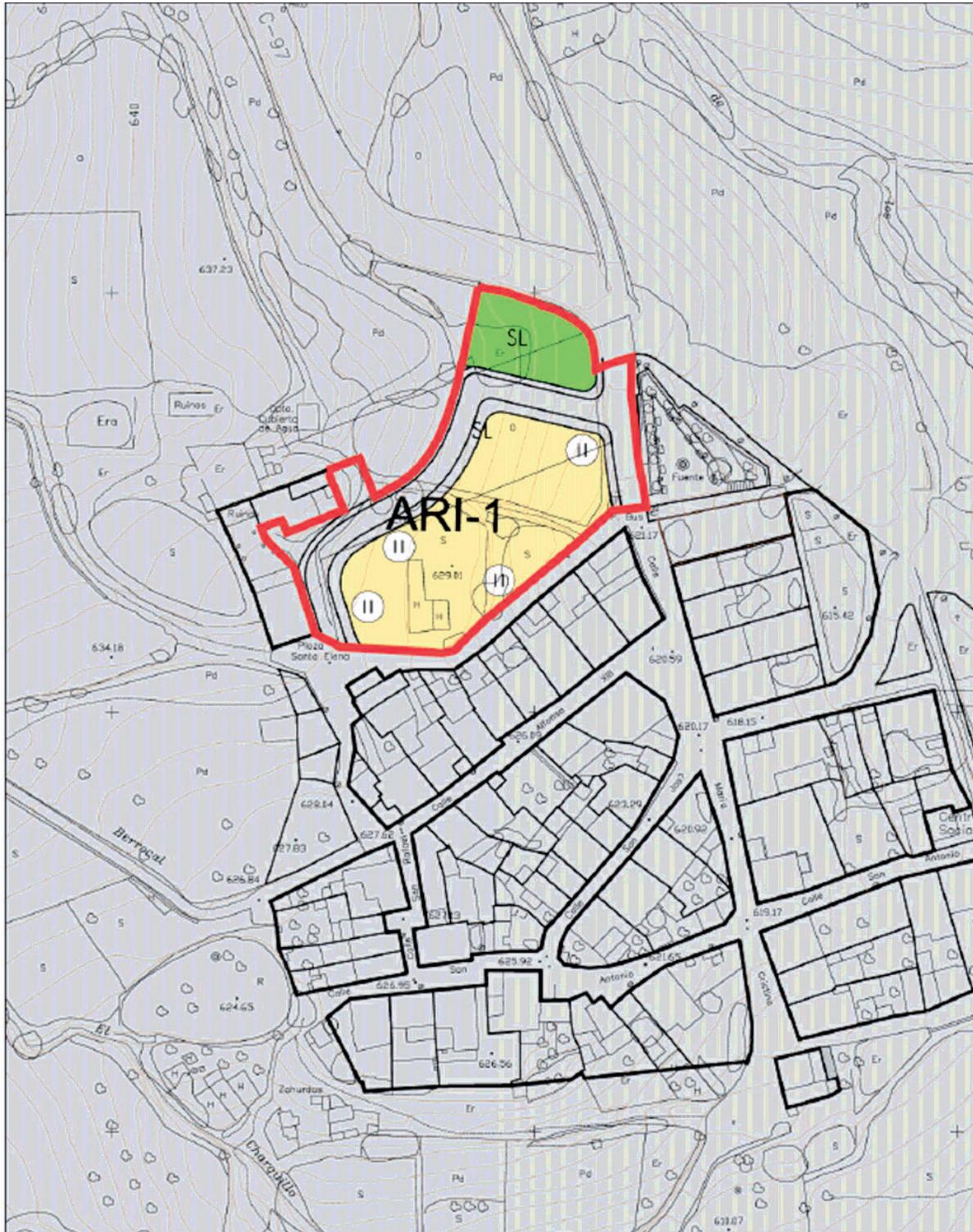
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo I, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRENIOS

ARI. I
María Cristina



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "LOS MORENOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE MARIA CRISTINA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.055 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.000 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	24 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,493 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	10 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	829 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.482 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO					AR-1
COEFICIENTES					
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA			
		VIV. LIBRE/PROTG	LOCALIZAC.		
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	1	1		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3				
UNIFAMILIAR EN FILERA	X 1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1				
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1				
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9				
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1,3				
APROVECHAMIENTOS					
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUBJETIVO (UA)	CESORAP (UA)	EXCESOSAP (UA)	
0,493	2.000	1.800	200	0	

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el ámbito norte de la Aldea
- Obtención de una reserva de suelo destinado a espacio libre que contribuya a singularizar el acceso a la Aldea desde la carretera C-97.
- Generar un sistema de espacios edificables que formalicen el ámbito norte de la Aldea
- Apertura de un nuevo viario que resuelva el límite norte de la Aldea

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACIÓN	ARI-1. CALLE CARRETERA I	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	X

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	7.165 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	4.370 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL-TERCIARIO	5. DENSIDAD	48 viv./has
			1viv=3 p.h.
3. EDIFICABILIDAD	0,61 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv.
		6. N.º MIN DE PH	60 p.h.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	705 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.913 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	ÁREA		
	VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4		
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3		
UNIFAMILIAR EN HERRERA	1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	X 1		
APROVECHAMIENTOS			
AP. MEDIO (UUA/m ²)	AP. OBJETIVO (UUA)	AP. SUJETO (UUA)	EXCESO AP. (UUA)
0,61	4,370	3,933	437

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde oriental de la Aldea
- Obtención de una franja de espacio libre adyacente al camino de Ojuelos Altos.
- Implantar una operación de carácter residencial que formaliza el límite oriental de la Aldea.
- Singulanzar la calle Carretera mediante la implantación de piezas de carácter terciario que alojen usos hoteleros y comerciales.
- Integrar las instalaciones de la antigua fábrica en el ámbito de la actuación hotelera.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

Reservas con usos comerciales y servicios terciarios.

- La parcela edificable será indivisible, considerándose una unidad proyectual y edificable.
- La altura máxima será de dos plantas y 6 metros de altura.
- El uso permisionado preferente será hotelero.
- Será obligatorio vallar las parcelas para marcar la alineación exterior, en aquellos tramos que no se encuentren alineadas por la edificación, utilizando el elemento opaco de hasta 50 cm de altura, el resto hasta una altura máxima de dos metros podrá sustituirse con elementos vegetales o protecciones similares estéticamente admisibles.

Reservas con usos residenciales.

- Se admiten la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admiten la Tipología plurifamiliar en bloques horizontales en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 300 m², frente mínimo 10 metros.
- El número máximo de plantas es de 7 y la altura máxima será de 7,5 metros.

En el caso de modificar la ordenación permisionada establecida por el presente Plan General, será preceptivo la redacción de un estudio de detalle. La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas localizadas resultantes.

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN
 Las reguladas en el Título VII, Capítulo I, Sección 2ª, Subzonas "Aldeas", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS
 Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		-
3. INICIATIVA		-
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1ª CUATRIENIO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS ALTOS"
2. DENOMINACIÓN		AR-2. CALLE MODERNA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	15.030 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	9.332 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	33 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,62 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
1.928	m ²	798	m ²	4.505	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-3	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		ÁREA	
		VIV. LIBRE/PROTG.	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA	1,4	1	1
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3		
UNIFAMILIAR EN ISLETA	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1		
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9		
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1	
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (UA/m ²)	AP OBJETIVO (UA)	AP SUELO/VO (UA)	EXCESOS AP (UA)
0,62	9,332	0,390,0	933,2

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde noroccidental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a revalorizar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Obtención de una pieza de equipamiento que singularice la calle Moderna
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas locativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzona "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

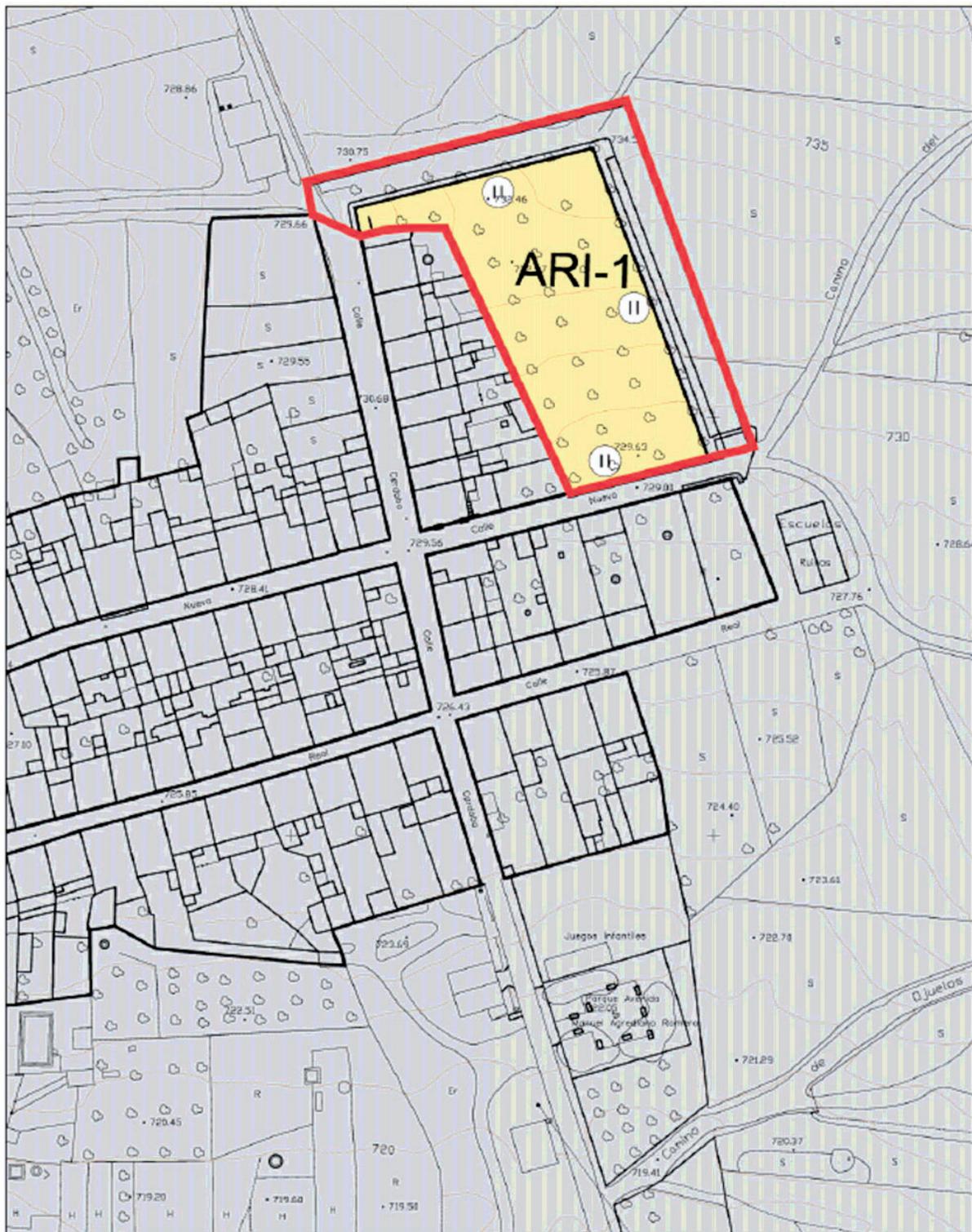
Las reguladas en el Título VIII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBENIO

ARI. I
Calle Nueva



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "OJUELOS BAJOS"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CALLE NUEVA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	250 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	2 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.700 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.306 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	34 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,7 m ² /m ²	6. N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	m ²	0	m ²	0	m ²
0	m ²	0	m ²	0	m ²
					1.608 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR-1		
COEFICIENTES				
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS	AREA			
	VIV. LIBREPROT.G.		LOCALIZAC.	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,6			
UNIFAMILIAR PAREADA	1,3			
UNIFAMILIAR EN HILERA	X 1			
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X 1	1	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL	1			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES	0,9			
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS	1			
APROVECHAMIENTOS				
AP MEDIO (U/m ²)	AP OBJETIVO (U/m ²)	AP SUBJETIVO (U/m ²)	CESIÓN AP (U/m ²)	EXCESOS AP (U/m ²)
0,7	3.306	2.975,4	330,6	0

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el borde nororiental de la Aldea
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial y sea capaz de resolver la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.
- Rematar el borde de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 5 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 15 metros.
- El número máximo de plantas es de 11 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas lucrativas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subzona "Aldeas I, siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRENO

ARI. 1

Calle Camino de la Ermita



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	ALDEA "PORVENIR DE LA INDUSTRIA"
2. DENOMINACIÓN		ARI-1. CAMINO DE LA ERMITA
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. MIN. SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0 m ²
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	0 viv.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	4.527 m ²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.957 m ²
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	35 viv./ha
3. EDIFICABILIDAD	0,653 m ² /m ²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	16 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m ²	5,35 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	1.531 m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		AR-1	
COEFICIENTES			
USO Y TIPOLOGÍA ADMITIDAS		APEA	
		VIV. LIBREPROTG	LOCALIZAC.
UNIFAMILIAR AISLADA		1,4	
UNIFAMILIAR PAREADA		1,3	
UNIFAMILIAR EN HILERA	X	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	X	1	1
PLURIFAMILIAR BLOQUE VERTICAL		1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS INDUSTRIALES		0,9	
CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS		1	
APROVECHAMIENTOS			
AP MEDIO (U/A m ²)	AP OBJETIVO (U/A)	AP SUELTIVO (U/A)	EXCESOS AP (U/A)
0,653	2,957	2,661,3	28,7

IV. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Completar el límite horizontal de la Aldea.
- Generar un ámbito espacial que pueda asumir las tensiones de crecimientos que se puedan generar en la Aldea en los próximos años.
- Obtención y reconfiguración de una superficie de espacio libre que contribuya a recalificar este ámbito espacial.
- Apertura de viario que den continuidad a la trama adyacente y rematar el borde oriental de la ordenación con un viario debidamente acondicionado y con una sección acorde con la función que va a asumir, de transición entre suelo urbano y no urbanizable.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la Tipología unifamiliar entre medianeras en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 120 m², frente mínimo 6 metros.
- Se admite la Tipología plurifamiliar en bloque horizontal en cuyo caso las condiciones de parcelación serán: Superficie mínima de parcela 360 m², frente mínimo 18 metros.
- Fondo Máximo edificable 12 metros
- El número máximo de plantas es de 3 y la altura máxima será de 7,5 metros.
- Alineada a VIAL, continuidad calle Entroque Tierno Galván
- La edificabilidad neta máxima será el resultado de la distribución de la edificabilidad máxima asignada entre las parcelas resultantes

3. ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª, Subsección "Aldeas I", siempre que no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta ficha.

4. CONDICIONES DE USOS

Las reguladas en el Título VII, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3. INICIATIVA		
4. ORDEN DE PRIORIZACIÓN		1º CUATRIBIENIO

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63