BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 16 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Iznájar (Expte. P-49/07), de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008. 114

Número formado por tres fascículos

Lunes, 26 de enero de 2009 **Año XXXI** **Número 16 (2 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA 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

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 16 de octubre de 2008, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Iznájar (Expte. P-49/07), de aprobar definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE IZNÁJAR

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el día 23 de abril de 2008, en relación con el siguiente expediente:

P-49/07

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Iznájar, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 4 de junio de 2007, tiene entrada en esta Delegación Provincial expediente administrativo de tramitación y tres ejemplares de la documentación técnica del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fechas 17 de julio, 13, 14 y 21 de diciembre de 2007, 12 de febrero y 21 de abril de 2008.

2. De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística tiene su origen en la elaboración del Documento de Avance a dicho, que fue sometido a información pública tras su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha con fecha 29 de diciembre de 2004, mediante publicación de anuncio en el BOP núm 42 de 9 de marzo de 2005, en el diario Córdoba de 18 de febrero de 2005 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Este período finaliza con la presentación de 56 sugerencias.

Con fecha 13 de enero de 2006, y previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Iznájar, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm 21, de 1 de febrero de 2006 (corrección de errores BOP núm 133, de 24 de julio de 2006), en el Diario Córdoba de 1 de febrero de 2006 (corrección de errores de fecha 21 de julio de 2006) y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina con la presentación de 76 alegaciones, que son informadas por el equipo redactor en el sentido de estimar 23, estimar parcialmente 28 y desestimar el resto.

Paralelamente a lo anterior, se recibe e incorpora al expediente la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 8 de enero de 2007.

El Ayuntamiento solicitó con fecha 21 de julio de 2006 al Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la emisión del informe de incidencia territorial, el cual no ha sido emitido, una vez transcurrido el plazo previsto para ello.

A continuación, el Pleno del Ayuntamiento procede a aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística y el Estudio de Impacto Ambiental del municipio de Iznájar en sesión celebrada con fecha 24 de abril de 2007.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante Resolución de 27 de noviembre de 2007. Constan igualmente, los informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fechas 21 de abril de 2008, el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura de 16 de marzo de 2006. El PGOU ha sido sometido al trámite de informe de Incidencia territorial y de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sin que estos hayan sido evacuados por el órgano competente en el plazo habilitado al efecto.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Iznájar es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artícu-

los 31.2.B.a de la LOUA, por tratarse de un municipio que no supera los 100.00 habitantes.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª.a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable de fecha 27 de noviembre de 2007, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Asimismo constan en el expediente informes favorables con observaciones, emitidos por los Órganos competentes en del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 21 de abril de 2008, de conformidad con lo previsto en el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y art. 35 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. Y de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, favorable, de fecha 16 de marzo de 2006. Asimismo consta la solicitud del informe previsto en el artículo 25.4 del TR de la Ley de Aguas, y de Incidencia Territorial, sin que los mismos hayan sido emitidos por los órganos competentes, por lo que dichos tramites han sido evacuados con los efectos previstos en su propia legislación sectorial y en el artículo y en el art. 83.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 de la LOUA. Y ello, por cuanto, en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Iznájar, se valora positivamente el modelo urbano configurado en el presente PGOU, y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y su Norma 45.4, interpretada conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por cuanto dispone un crecimiento, para usos residenciales en su primer y segundo cuatrienio, cuya capacidad no supera el 40% del suelo urbano, y el 50% de la población del municipio en una programación inferior a 8 años, y ello, sin perjuicio de las consideraciones y las observaciones contenidas, más adelante, sobre las actuaciones programadas en el tercer y cuarto cuatrienio del PGOU.
- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su calificación, y reequipamiento.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada y la estructura histórica de los asentamientos de población del municipio, evitando la innecesaria dispersión de la edificación y mejorando y completando su ordenación estructural, asegurando, por otra parte, que no se altera con ello, a suelos de especial protección, ni a los afectados por riesgos naturales o antrópicos conocidos conforme a lo regulado en el artículo 9.A.g de la LOUA.
- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquéllos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior, garantizando el mantenimiento, en lo sustancial, de: las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda y otros usos de interés público; la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del núcleo urbano, propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

1.º Efectuándose, no obstante, las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, o cuando el PGOU contenga la ordenación detallada, los proyectos de urbanización, que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten al dominio publico hidráulico y sus áreas de protección, habrán de someterse a informe del órgano competente en dichas materias.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

De carácter general.

Deberá incorporarse al expediente el informe de la Junta Rectora del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, sobre las afecciones del Plan al mencionado Parque.

En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada.

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

- La identificación en los planos de ordenación estructural de los diferentes núcleos de población del sistema viario urbano básico como sistema general singularizado, no integrado, por tanto, en el uso global correspondiente; y la omisión en el plano de ordenación 4. AP.OE.IZ IZNÁJAR, del equipamiento deportivo y espacio libre junto a la barriada Joaquín Narváez integrados en el PISUC-1.
- En las fichas de planeamiento de las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, al identificarse como

determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural: La definición del ámbito, el uso y la intensidad global, y el aprovechamiento, que son determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo.

- En el articulado de las Normas Urbanísticas por cuanto se identifica la pertenencia a la ordenación estructural de materias propias de la ordenación pormenorizada, contenidas en los artículos siguientes: 2.14, salvo en su apartado 2, 8.18, 8.31, 8.45, 8.58, 8.71, 8.84, 8.98, 8.109, 8.120, y 8.132. Por otra parte, no ha sido señalado como perteneciente a la Ordenación Estructural el contenido de los artículos (7.12 a 7.14, 7.20, 7.21 y 7.22).

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.

Las actuaciones de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, de uso global residencial, programadas para el tercer y cuarto cuatrienios, resultan contrarias a la previsión general de programación del crecimiento urbano establecida en la Normas 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (8 años), en relación al artículo 9.A.a de la LOUA; por lo que dichas actuaciones urbanísticas, sólo cabe incorporarlas al modelo urbanístico municipal para su efectivo desarrollo, con las referidas clases y categorías del suelo, en el marco de los umbrales de crecimiento permitidos al municipio por antes señalada Norma 45.4 del POTA, interpretada conforme a la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, o, cuando se haya producido la ejecución de las actuaciones definitivamente programadas en el primer y segundo cuatrienio. En este contexto, resulta contraria a lo regulado en la antedichas normas, la configuración del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado «Iznájar 2», al contener sectores programados en el tercer y cuarto cuatrienio.

Conforme a lo previsto en el artículo 45.1.b y 2.A de la LOUA, los terrenos incluidos en el ARI SUNCod-4 Iznájar 4 presentan las características propias del suelo urbano consolidado, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación establecida en el ámbito por el PGOU, y del establecimiento, en su caso, de las actuaciones urbanísticas que se precisen para garantizar la obtención del viario publico en ella previsto.

La clasificación, como suelo urbanizable, del sector identificado SUS-CHA-1 El Charcón, resulta inadecuada, al carecer de la necesaria justificación respecto del cumplimiento del artículo 9.d de la LOUA y de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativa al Modelo de Ciudad, en relación a la generación de un nuevo asentamiento de población en el municipio.

No queda justificado, en atención a su posición en el nuevo modelo urbano resultante de la ordenación contenida en el PGOU, la clasificación como suelo no urbanizable de las edificaciones existentes al sur del SGEL-2 Cooperativa, debiendo integrarse en el modelo urbano conforme a sus características y condiciones urbanísticas.

En relación a las Áreas de Reforma Interior, Sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Las reservas de dotaciones publicas establecidas en las correspondientes fichas de planeamiento para el sector del suelo urbanizable de uso global residencial SUS-JUN1 Los Juncares, resultan inadecuadas al prescribir un estándar mínimo inferior al previsto en el artículo 17.1.2.ª.a y 3.

La clase y categoría del suelo de la UE-1 del PP 1 Cuesta Colorá, cuyo ámbito queda identificado como uno de los dos SUOT-PP 1 Cuesta Colorá representados en los planos de ordenación del PGOU, es la correspondiente al suelo urbano consolidado, en atención al grado de ejecución alcanzado al momento de la aprobación inicial del presente PGOU, ello sin perjuicio de que a afectos de calificación y del establecimiento de su ordenación detallada se reconozca como de aplicación transitoria el plan parcial de origen.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

Resultan inadecuadas la previsión de usos regulados para las condiciones de implantación de los alojamientos rurales previstos en el arts. 11.20.3.e y 11.21.3.a.2.ª, por cuanto permiten la implantación de apartamentos turísticos rurales, como alojamiento compatible con los Complejos de Ocio, y como Establecimiento Turístico, resultando ésta una tipología cuyos requerimientos formales y funcionales de edificación no resultan compatibles con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable.

Resulta incoherente y contradictorio en relación a los valores y niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de potencial agrícola o ganadero, que la regulación de los usos autorizables y prohibidos previstos en el artículo 11.38.2.b y c no admita la implantación como actuaciones de interés publico de los usos industriales previstos en el artículo 11.23.3.a, c, d, y e.

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para las instalaciones extractivas o las industriales, introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.B de la LOUA (arts. 11.19.5 y 11.23.5).

Las determinaciones relativas a la prohibición llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 ha, incluidas en los artículos 11.33.3.c, 11.34.3.c, 11.36.3.c y 11.38.3, resultan inadecuadas, por cuanto establecen un régimen de uso contradictorio con los usos permitidos para la zona regulada en cada uno de los artículos señalados, y hace referencia especifica a unos terrenos de localización indeterminada en la zonificación del PGOU.

La actuación AA SNU 3, area recreativa El Cuchillo, que según la Declaración de Impacto Ambiental se corresponde casi íntegramente con un monte público, por lo que resulta incoherente que se configure en el PGOU como una actuación expropiatoria, puesto que dichos suelos ya son, en tal caso, de titularidad publica. Por otra parte, las previsiones de uso de edificación pública y establecimientos turísticos contenidas en la ficha de planeamiento del Plan Especial PE SNU-1, garantizaran, en todo caso, su plena compatibilidad con el régimen de usos permitidos para los montes públicos en su legislación sectorial.

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuados, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

La definición de las categorías del suelo urbanizable que se integran en el PGOU, por cuanto omite la de «ordenado» otorgada a diversos sectores de régimen transitorio (arts. 2.1.1.c y 2.3.1.b). La referencia a la posibilidad genérica de que la titularidad del suelo de los equipamientos comunitarios pueda ser privada, al carecer de la explicitación de las características, el contexto y las garantías en que dicha posibilidad puede ser factible (art. 2.16.2).

La definición como uso global especifico y diferente del uso global dotacional, y en consecuencia, no integrados como subcategorías de éste, de los usos de Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas, Espacios Libres, y Garaje y Aparcamiento (art. 5.2, 5.18 a 5.29). El contenido de los artículos reguladores de las condiciones de implantación de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas, al resultar redundantes e incoherentes (arts. 5.8 y 5.9).

La previsión, con carácter general, del uso preferente del hormigón en el pavimentado de las calzadas por resultar excesivamente limitador de las opciones materiales de urbanización (art. 6.29.2).

Las previsiones de demolición de edificios en caso de ruina, al resultar incompletas respecto a los requisitos previstos en la legislación urbanística en los artículos 155 y 157 de la LOUA (art. 7.9.1). La imposición de realización de actuaciones tendentes a la eliminación de todos los elementos declarados fuera de ordenación con la petición de una licencia para cualquier clase de obra, al resultar un mecanismo desproporcionado del que se desconoce su fundamento o exigencia legal (arts. 7.10.3 y 7.39.5). Las medidas de fomento introducidas en el Título VII de Protección del Patrimonio, por ser propias de un programa de actuación más que de normas urbanísticas de obligado cumplimiento (art. 7.26).

El uso característico previsto para los edificios con protección Monumental e Integral no reconoce los usos existentes en estos edificios, al establecerse con carácter general que el uso de los edificios sometidos a la ordenanza de Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado es el residencial unifamiliar (art. 8.31). La habilitación con carácter general del uso de vivienda para guarda en la ordenanza de uso industrial, por resultar incoherente y contradictorio con el uso global industrial, y con el tipo de pequeña industria regulado en dicha ordenanza (8.120.5).

El contenido del Título XII (y las remisiones efectuadas a él en las fichas de planeamiento del suelo urbanizable, y en los arts. 4.1.5 y 3.4.4 de las NN UU) por resultar redundante e innecesario, al corresponderse íntegramente con el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, la cual, quedará integrada en el cuerpo de la resolución a emitir por el del órgano sustantivo en la aprobación definitiva del PGOU, en los términos previstos en el artículo 20.1 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

En relación al Catálogo.

La inclusión en el Catálogo como Patrimonio Arqueológico de los yacimientos incluidos en el Inventario facilitado por la Delegación de Cultura, resulta inadecuada, para todos aquellos de los que no se puede acreditar la existencia de restos estructurales emergentes, o cuyos ámbitos no hayan sido delimitados en extensión mediante excavación arqueológica específica, por carecer de la definición material necesaria para ser catalogados. Por otra parte, dicha catalogación resulta redundante, con la identificación de dichos yacimientos como elementos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Recursos Culturales, para los que la Norma 11.37.3.a establece su régimen de protección cautelar.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Iznájar, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas, aprobadas, y sometidas a información pública por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con los arts. 40 de LOUA y 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente Resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Luque y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 24.3 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

Asimismo, contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 24.2 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, en relación a la disposición transitoria única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Córdoba, 23 de abril de 2008. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: Francisco García Delgado; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo.: María del Mar Ramón Muñoz.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
IZNÁJAR

APROBACIÓN PROVISIONAL

IV. Normas Urbanísticas.

Equipo redactor:
Juan Cantizani Oliva (Arquitecto).
Eduardo Zurita Povedano (Arquitecto).

Í N D I C E

IV. Normas Urbanísticas.
IV.1. Título I: Disposiciones generales.
Capítulo 1. Disposiciones y determinaciones previas.
Capítulo 2. Publicidad del Plan General.
Capítulo 3. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

IV.2. Título II: Régimen urbanístico del suelo.
Capítulo 1. Clasificación y calificación del suelo.
Capítulo 2. Derechos y deberes de la propiedad del suelo.
Capítulo 3. Régimen urbanístico de los sistemas.
Capítulo 4. Determinaciones sobre sistemas.

IV.3. Título III: Desarrollo y ejecución del plan.
Capítulo 1. Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión.
Capítulo 2. Instrumentos de ejecución.

IV.4. Título IV: Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.
Capítulo 1. Licencias.
Capítulo 2. Deber de conservación de las edificaciones.
Capítulo 3. Protección de la legalidad urbanística.

IV.5. Título V: Condiciones de uso.
Capítulo 1. Condiciones generales.
Capítulo 2. Condiciones particulares del uso residencial.
Capítulo 3. Condiciones particulares del uso industrial.
Capítulo 4. Uso terciario.
Capítulo 5. Uso de dotacional.
Capítulo 6. Uso de espacios libres.
Capítulo 7. Uso transportes e infraestructuras urbanas básicas.
Capítulo 8. Uso garaje y aparcamiento.

IV.6. Título VI: Condiciones generales de edificación y urbanización.
Capítulo 1. Condiciones generales de la edificación.
Sección 1. Condiciones de parcela, situación y forma de los edificios.
Sección 2. Condiciones de imagen urbana.
Capítulo 2. Condiciones generales de urbanización.

IV.7. Título VII: Normas de protección del patrimonio.
Capítulo 1. Disposiciones generales.
Capítulo 2. Castillo y recinto amurallado de Iznájar.
Capítulo 3. Protección del patrimonio edificado.
Sección 1. Disposiciones Generales.
Sección 2. Niveles de protección.
Sección 3. Condiciones de intervención.
Capítulo 4. Protección del Patrimonio Arqueológico.
Capítulo 5. Protección de conjuntos urbanos.
Capítulo 5. Protección de vistas, fuentes, escudos y arquitectura rural de interés.

IV.8. Título VIII: Normativa especifica en suelo urbano consolidado.
Capítulo 1. Condiciones generales.
Capítulo 2. Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y recinto amurallado de Iznájar».
Capítulo 3. Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado».
Capítulo 4. Condiciones particulares de la calificación «Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».
Capítulo 5. Condiciones particulares de las calificaciones «Zona alta o histórica» y «Barrio El Coso».
Capítulo 6. Condiciones particulares de la calificación «Barrio La Venta».
Capítulo 7. Condiciones particulares de la calificación «Residencial unifamiliar intensiva».
Capítulo 8. Condiciones particulares de la calificación «Residencial unifamiliar extensiva».
Capítulo 9. Condiciones particulares de la calificación «Residencial plurifamiliar».
Capítulo 10. Condiciones particulares de la calificación «Industrial».
Capítulo 11. Condiciones particulares de la calificación «Residencial en Anejos».

IV.9. Título IX: Normativa especifica en suelo urbano no consolidado.
Capítulo 1. Condiciones generales.
Capítulo 2. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

IV.10. Título X: Normativa especifica en suelo urbanizable.
Capítulo 1. Condiciones generales.
Capítulo 2. Áreas de reparto en suelo urbanizable.

IV.11. Título XI: Régimen del suelo no urbanizable.
Capítulo 1. Ámbito, régimen jurídico y zonificación.
Capítulo 2. Condiciones generales de implantación.
Capítulo 3. Normas particulares de regulación de usos y actividades.
Capítulo 4. Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación especifica.
Capítulo 5. Condiciones particulares para los suelos de especial protección por planificación urbanística.
Capítulo 6. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural.
Capítulo 7. Condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable.
Capítulo 8. Actuaciones previstas en suelo no urbanizable.

IV.12. Título XII: Normas de Protección Medioambiental.
Capítulo 1. Disposiciones generales.
Capítulo 2. Disposiciones relativas al suelo urbano y urbanizable.
Capítulo 3. Disposiciones relativas al suelo no urbanizable.
Capítulo 4. Programa de vigilancia ambiental.

IV.13. Título XIII: Estudio económico y programa de actuación.
Capítulo primero. Programa de actuación.
Capítulo segundo. Estudio económico.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

IV.1. TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Disposiciones y determinaciones previas

Artículo 1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Iznájar, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas (0,0) a pie de página.

3. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística (1.1.1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la Ordenación Estructural y pormenorizada prevista en esta legislación (1.1.2).

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística (1.2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística (1.2.2).

Artículo 1.3. Régimen de innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse afecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (1.3.1), sin perjuicio de la regulación especifica establecida en este Plan.

Artículo 1.4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los dieciséis (16) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario (1.4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b) Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c) Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez (1.4.1).

Artículo 1.5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 1.4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos (1.5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b) Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento (1.5.2).

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d) La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos (1.5.3).

e) La delimitación de reservas de suelo para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan (1.5.4).

f) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta (1.5.5).

4. Cuando la innovación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística (1.5.6).

En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

Artículo 1.6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b) Planos de Ordenación Estructural: del término municipal y de cada uno de sus núcleos de población, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (1.6.1).

c) Planos de Ordenación Completa: del término municipal y de cada uno de los núcleos urbanos, con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística (1.6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural. En donde se recogen:

- Planos de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, referidos al núcleo de Iznájar y anejos a escala 1/2.000 y 1:4.000.
- Planos de Ordenación Completa. Altura de la Edificación, referidos a los núcleos de Iznájar y El Higueral a escala 1/2.000,
- Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio, a escala 1/2.000, donde se localizan los inmuebles, conjuntos, espacios y demás elementos pertenecientes al Catálogo,
- Planos de Ordenación Completa. Criterios de Intervención en Edificios vinculados a Conjuntos Urbanos Singulares «EU.1. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar», a escala 1:500.
- Planos de Ordenación Completa. Infraestructuras urbanas básicas, referidos a las redes de abastecimiento, saneamiento y electricidad, con referencia al término municipal, núcleo de Iznájar y anejos

d) Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.

e) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

f) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 1.7. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de Ordenación Completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 1.8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística (1.8.1).

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

a) Consulta directa.
b) Consultas previas.
c) Informaciones urbanísticas.
d) Cédulas urbanísticas.

2. Consultas directas: Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme a la ordenanza municipal de aplicación que las regule.

3. Consultas previas: Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas: Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas: Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística (1.8.2).

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 1.9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (1.9.1), el Plan General determina en el plano de Ordenación Estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 1.10. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de Ordenación Estructural y en los planos de Ordenación Completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas «(OE)» los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

(1.1.1) LOUA, art. 3.
(1.1.2) LOUA, art. 9.
(1.2.1) LOUA, art. 35.3.
(1.2.2.) LOUA, art. 34.
(1.3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.
(1.4.1) LOT, art. 23.
(1.4.1) LOUA, art. 37.2.
(1.5.1) LOUA, art. 36.1.
(1.5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.
(1.5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.
(1.5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.
(1.5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).
(1.5.6) LOUA, art. 60.c).
(1.6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
(1.6.2) LOUA, art. 10.2.A y B.
(1.8.1) LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004.
(1.8.2) LOUA, art. 40.4.
(1.9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

IV.2. TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 2.1. La clasificación del Suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de Ordenación Estructural y de Ordenación Completa:

a) Suelo Urbano: Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente (2.1.1).

b) Suelo No Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente (2.1.2).

c) Suelo Urbanizable: Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (2.1.3).

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título V.

3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución: La calificación de cada parcela se especifica en los planos de Ordenación Completa, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores: En el caso de contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa, se especifica el uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza que define sus condiciones de ordenación e intensidad, debiendo cumplir, además, los criterios de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión a través, en su caso, del pertinente planeamiento de desarrollo.

Caso de no contar con ordenación detallada, en los planos de Ordenación Completa se asigna el uso global para cada ámbito, debiendo el planeamiento de desarrollo establecer los usos pormenorizados conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

5. Suelo urbanizable: La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

6. Suelo no urbanizable: El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de Ordenación Completa del término municipal.

Artículo 2.3. La ordenación del suelo.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

a) En suelo urbano:

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, que queda incluido en las áreas de reparto de esta categoría de suelo.

- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Se deberán cumplir, además, los criterios y objetivos de ordenación establecidos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión a través del pertinente planeamiento de desarrollo, cuando así se establezca.

- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.

- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

c) En suelo no urbanizable:

- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categoría, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.

- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 2.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente (2.4.1).

Artículo 2.5. La gestión. Áreas de Reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

a) En el suelo urbano:

- Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

b) En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales iguales y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

- Los sectores provenientes del planeamiento general anterior y desarrollados, mediante planes parciales, constituyen cada uno un área de reparto, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento medio por el que se desarrollaron.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de Ordenación Estructural de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 2.6. Expedientes de Alineaciones.
En aquellos casos en los que el Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela.

Artículo 2.7. Fuera de ordenación.
1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.
2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación (2.7.1):

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:
Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo.
b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:
Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente (2.7.2):

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:
Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

CAPÍTULO 3
Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 2.8. Sistemas generales y sistemas locales.
1. Sistemas generales (OE): Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.
2. Sistemas locales: Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 2.9. Clases de sistemas.
1. Sistemas generales (OE), integrados por:

a) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
b) Sistema general de espacios libres.
c) Sistema general de equipamiento comunitario.

2. Sistemas locales, integrados por:

a) Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
b) Sistema local de espacios libres.
c) Sistema local de equipamiento comunitario.

3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 2.10. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).
Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a) En Suelo Urbano: Mediante expropiación u ocupación directa (2.10.1).
b) En Suelo Urbanizable: Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística (2.10.2).
c) En Suelo No Urbanizable: Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente (2.10.2).

Artículo 2.11. Obtención del suelo para sistemas locales.
1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:
Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 2.12. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).
1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.
2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

Artículo 2.13. Titularidad del suelo.
1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada,

existentes, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.

2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 2.14. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

a) El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b) El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano de Ordenación Estructural, y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano de Ordenación Completa.

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 2.15. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de Ordenación Estructural y completa, respectivamente.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 2.16. Sistema de equipamientos.

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, deportivos y servicios de interés público (SIPS), tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística. No obstante, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

(2.1.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45.
(2.1.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.
(2.1.3) LOUA, art. 47.
(2.4.1) Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56.
(2.7.1) LOUA, art. 34.b).
(2.7.2) LOUA, disposición adicional primera.
(2.10.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.
(2.10.2) LOUA, art. 160.
(2.10.2) LOUA, art. 160.

IV.3. TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 3.1. Disposiciones generales. Orden de prioridades.

1. El Plan se desarrollará según las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determine el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.

4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 3.2. Instrumentos de ordenación.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes Parciales de Ordenación: Para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística [(3.2.1)].

b) Planes Especiales: De reforma interior en el suelo urbano cuando no cuente con ordenación detallada, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística [(3.2.2)].

c) Estudios de Detalle: Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento de para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística [(3.2.3)].

d) Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización: Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística [(3.2.4)].

Artículo 3.3. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable (3.3.1).

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa (3.3.2).

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ejecución

Artículo 3.4. Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

a) De urbanización.
b) De obras ordinarias de urbanización.
c) De edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.

3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

4. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas.

Artículo 3.5. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.
- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística (3.5.1).

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial.
b) Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
c) Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.
d) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (3.5.2), y en particular a las siguientes determinaciones:

a) Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.
b) El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 3.6. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación (3.6.1).

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 3.7. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación (3.7.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 3.8. Otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores

o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas podrán ser obras civiles singulares (como pasarelas, puentes muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos), actuaciones estables (como talas de árboles, acondicionamiento de espacios libres de parcela, nuevos cerramientos exteriores de terrenos, tendidos de cables, etc.), actuaciones provisionales (como vallados, sondeos, casetas provisionales, etc.).

3. Los proyectos de estas actuaciones se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y a las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

Artículo 3.9. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

(3.2.1) LOUA, art. 13.
(3.2.2) LOUA, art. 14.
(3.2.3) LOUA, art. 15.
(3.2.4) LOUA, arts. 23 a 25.
(3.3.1) LOUA, arts. 86.a.
(3.3.2) LOUA, art. 107.2.
(3.5.1) LOUA, art. 98.
(3.5.2) LOUA, arts. 153 y 154.
(3.6.1) LOUA, art. 143.1.
(3.7.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1.

IV.4. TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

Artículo 4.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente (4.1.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística (4.1.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local (4.1.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística (4.1.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable (4.1.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

5. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas.

Artículo 4.2. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable (4.2.1).

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 4.3. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de agregación y segregación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 4.4. Licencias de segregación y agregación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c) Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 4.5. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

Artículo 4.6. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 4.7. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable [4.7.1], con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable [4.7.2].

Artículo 4.8. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

ñ) Instalación de casetas prefabricadas

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 4.9. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, elimi-

nación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental [4.9.1], con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia [4.9.2].

Artículo 4.10. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental

1. Las actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental.

b) Declaración de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

d) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

Artículo 4.11. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 41 y 42 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local [4.11.1] cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 4.12. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 4.13. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística [4.13.1], los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 4.14. Situación legal de ruina urbanística.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable [4.14.1].

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 4.15. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva [4.15.1].

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable [4.15.2].

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 4.16. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística [4.16.1].

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística [4.16.2].

(4.1.1) LOUA, art. 169.
(4.1.2) LOUA, art. 170.
(4.1.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q).
(4.1.4) LOUA, art. 172.
(4.1.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.
(4.2.1) LOUA, art. 173.
(4.7.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I.
(4.7.2) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I.
(4.9.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1.
(4.9.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.
(4.11.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.
(4.13.1) Ley 6/1998, LRSV, art.19 y LOUA, art. 155.
(4.14.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.
(4.15.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.
(4.15.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).
(4.16.1) LOUA, arts. 207 a 226.
(4.16.2) LOUA, arts. 195 a 206.

IV.5. TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 5.1. Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 5.2. Relación de usos globales y pormenorizados

1. El Plan distingue los siguientes usos globales, usos pormenorizados y categorías de uso: (OE).

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente semejante.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar vivienda plurifamiliar	1.ª (libre) 2.ª (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles industria de producción y almacenaje estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero	
	comercial	1.ª (local comercial) 2.ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1.ª (sin actividad musical) 2.ª (con actividad musical) 3.ª (aire libre)
	oficinas	1.ª (despachos anexos) 2.ª (local) 3.ª (edificios exclusivos)
DOTACIONAL	docente	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)
	SIPS (Servicios de interés público y social)	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)
	cementerio	
ESPACIOS LIBRES	espacios libres	
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS		
	Viario	
	Infraestructuras urbanas básicas	
GARAJE Y APARCAMIENTO	Garaje	1.ª (como uso complementario) 2.ª (como uso exclusivo)
	Aparcamiento	1.ª (sobre rasante) 2.ª (bajo rasante)

Artículo 5.3. Clases de usos pormenorizados.

1. Por su modalidad de aplicación y gestión, en una determinada parcela, área, zona o sector, y a efectos de las determinaciones de aprovechamiento y ordenación, se diferencian las siguientes clases de usos pormenorizados:

a) Uso característico: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo es de implantación dominante en una parcela, un área, zona o sector.

b) Uso complementario: Es el que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan debe implantarse obligatoriamente, como demanda del uso característico y en una proporción determinada por éste.

c) Uso compatible: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o el planeamiento de desarrollo.

d) Uso alternativo: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma zona o sector, y cuya implantación puede autorizarse en parcela o edificación independiente, en la proporción y condiciones que establezca el Plan o el planeamiento de desarrollo.

e) Uso prohibido o excluyente: Es el excluido por el Plan o por el planeamiento de desarrollo en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a) Los usos que no sean los usos característicos y complementarios, compatibles o alternativos establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b) Los usos compatibles o alternativos que no cumplan las condiciones establecidas o superen los límites de intensidad, que, en su caso, pudiera imponerles el planeamiento.

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales o en la normativa específica en un ámbito determinado.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 5.4. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial es el uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas o residencia familiar (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Categoría 1.ª Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b) Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica [5.4.1] (OE).

Artículo 5.5. Condiciones particulares del uso residencial.

1. Definiciones.

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a) Pieza habitable: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón más comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.
- Cocina: 5 m².
- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m², con cocina mínima de 5,00 m².
- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m².
- Baño: 3 m².
- Aseo: 1,10 m².

3. Condiciones dimensionales: La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, y nunca será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Quedan exceptuados del cumplimiento de este valor límite los edificios protegidos, cuando las determinaciones que les afectan obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

4. Condiciones de iluminación y ventilación: Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación (5.5.1).

5. Condiciones de habitabilidad:

a) Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto, a patios de luces, o de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público, teniendo dichas piezas en fachada una latitud mínima de quinientos cincuenta (550) centímetros y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m².

b) Vivienda interior.

Salvo que las condiciones particulares de la zona lo prohibieran expresamente se permitirán también las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a patios, de manzana o de luces, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, con una latitud mínima en fachada para dichas piezas de quinientos cincuenta (550) centímetros y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m².

6. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrase incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.
- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

7. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación (5.5.2).
- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación (5.5.3).
- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2).

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso industrial

Artículo 5.6. Definición y usos pormenorizados.

1. Es todo aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas: Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden ubicarse en áreas residenciales.

b) Industria de producción y almacenamiento: Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

c) Estaciones de servicio: Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

Artículo 5.7. Condiciones generales de ordenación y edificación.

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio de Vehículos» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

3. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

4. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en este mismo Título. En cualquier caso se cumplirán las condiciones de dotación de garajes establecidas para cada una de las calificaciones definidas en el presente PGOU.

Artículo 5.8. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Las actividades incluidas en el uso pormenorizado de almacenaje, en general deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.

Artículo 5.9. Condiciones de uso de talleres artesanales y pequeñas industrias.

En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse este uso pormerizado las siguientes condiciones:

a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

Artículo 5.10. Condiciones del uso de industria de producción y almacenamiento.

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

Artículo 5.11. Condiciones del uso de estación de servicio.

Las condiciones particulares de este uso son:

a) En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

b) En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación

CAPÍTULO 4
Uso terciario

Artículo 5.12. Definición y usos pormenorizados.

1. Es todo uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE)

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a) Hotelero: Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

b) Comercial: Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen dos categorías:

- 1.ª Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.
- 2.ª Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c) Relación y espectáculos: Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1.ª Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.
- 2.ª Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.
- 3.ª Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d) Oficinas: Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales

Se distinguen tres categorías:

- 1.ª Despachos profesionales anexos a la vivienda.
- 2.ª Locales de oficinas.
- 3.ª Edificios Exclusivos

Artículo 5.13. Condiciones generales de ordenación y edificación.

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en este mismo Título.

Artículo 5.14. Condiciones particulares del uso hotelero.

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (5.14.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

Artículo 5.15. Condiciones particulares del uso comercial.

a) Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía).

b) El uso de 1.ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

Los usos de 2.ª Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.

c) La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 5.16. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos.

a) Los establecimientos de 1.ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

Los establecimientos de 2.ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

b) Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

Artículo 5.17. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a) El uso de oficinas de 1.ª y 2.ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cum-

pliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

El uso de oficinas en 3.ª Categoría solo se permite ubicarse en un edificio exclusivo implantado en parcela independiente.

b) Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

CAPÍTULO 5
Uso de dotacional

Artículo 5.18. Definición y usos pormenorizados.

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente: Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b) Deportivo: Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c) SIPS: Incluye los servicios de interés público y social relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, instalaciones de limpieza y análogos).

d) Cementerio: Incluye los servicios de interés público y social relacionados con cementerios, servicios funerarios y tanatorios. Mediante este servicio se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y SIPS, dos categorías:

- 1.ª Uso dotacional en locales.
- 2.ª Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

Artículo 5.19. Condiciones generales de ordenación y edificación.

a) Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Titulo II.

b) En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en este Título.

Artículo 5.20. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y SIPS.

El uso en 1.ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

El uso en 2.ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

CAPÍTULO 6
Uso de espacios libres

Artículo 5.21. Definición y condiciones particulares.

1. El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general, a la mejora de las condiciones estéticas del ambiente urbano.

2. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

CAPÍTULO 7
Uso transportes e infraestructuras urbanas básicas

Artículo 5.22. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso de transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: Es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas). También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Infraestructuras básicas urbanas: Constituidos por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, repetidores de radio y televisión, etc.

Artículo 5.23. Condiciones particulares del uso pormenorizado de viario.

1. Las secciones mínimas y las características de los materiales serán los especificados en el Título VI, relativo a Condiciones de edificación y urbanización, del presente documento.

2. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la actual Ley 25/1988, de Carreteras, o legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones de la presente PGOU.

3. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Artículo 5.24. Condiciones particulares para el uso pormenorizado de infraestructuras urbanas básicas.

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente. A estos efectos, las determinaciones de la PGOU llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

2. Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

CAPÍTULO 8

Uso garaje y aparcamiento

Artículo 5.25. Definición y usos pormenorizados.

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.

2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Garaje: El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela.

b) Aparcamiento: El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.

3. El uso pormenorizado de garaje comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de la parcela

b) Categoría 2.ª: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

4. El uso pormenorizado de aparcamientos comprende dos categorías:

a) Categoría 1.ª: Se sitúa sobre rasante en los viales o espacios libres.

b) Categoría 2.ª: Se resuelve bajo la rasante de viales y espacios libres.

Artículo 5.26. Condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento.

Las condiciones de implantación del uso garaje y aparcamiento son las siguientes:

- El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.

- El uso de garaje en 2.ª categoría y el de aparcamiento en 2.ª categoría se podrán ubicar en las parcelas o espacios libres que determine el Plan o establezca el planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otro tipo de parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que estudie la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

Artículo 5.27. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1.ª categoría, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. Uso residencial: Las condiciones de dotación de garajes serán las establecidas en cada una de las calificaciones definidas en el presente PGOU

3. Uso industrial:

- En 1.ª categoría, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

- En uso pormenorizado de oficinas (3.ª categoría), se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

- En uso pormenorizado docente (2.ª categoría), se reservará una plaza por aula.

- En usos pormenorizados deportivo (2.ª categoría) y social (2.ª categoría), se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades

Artículo 5.28. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

1. Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m.

- Cuando así lo establezcan las condiciones de zona en el presente PGOU de Iznájar, independientemente de los usos permitidos.

Artículo 5.29. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones: Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos: Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3 metros si es de un solo sentido y de 5 metros si es de doble sentido, y una altura mínima de 2,50 m.

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura

3. Rampas: Tendrán una anchura mínima de 3,00 m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable [5.29.1].

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

En el caso de aparcamientos vinculados a viviendas unifamiliares situadas sobre parcela exclusiva, se admitirá una cierta tolerancia en el cumplimiento de los parámetros límites establecidos en los puntos anteriores del presente artículo, siempre que queden asegurados el buen funcionamiento del acceso de vehículos, y quede suficientemente salvaguardada la seguridad de los viandantes.

4. Altura libre mínima: Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa especifica: En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en re-

lación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

(5.4.1) Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo.
(5.5.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
(5.5.2) Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.
(5.5.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.
(5.14.1) Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
(5.29.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.

IV.6. TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de la edificación

Sección 1. Condiciones de parcela, situación y forma de los edificios

Artículo 6.1. Definiciones.

1. Parcela: Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable (6.1.1).

2. Solar: Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable (6.1.2) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y por la que tiene acceso; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso principal a la misma.

4. Alineación exterior: La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los planos de Ordenación Completa, o de los instrumentos que desarrollen a éstas, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

5. Línea de edificación: La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno, que será o no coincidente con la alineación exterior, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Línea máxima de edificación: La línea máxima de edificación, marcada en su caso en los planos de Ordenación Completa, señala la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

7. Retranqueo de la edificación: Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela. Puede ser de los siguientes tipos, establecidos por las ordenanzas de zona:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.

8. Medianería: Es la pared correspondiente a un tramo de lindero lateral o trasero, cuya continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

9. Separación mínima a linderos: Es la distancia mínima a las que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial: Es el perfil longitudinal de vía pública tomado, salvo indicación contraria, a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por el instrumento de planeamiento o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

11. Ancho del vial: Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o irregularidades, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 6.2. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 6.3. Profundidad máxima edificable.

Es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial. Define la situación límite del plano de fachada trasera recayente al espacio libre interior de la parcela.

Artículo 6.4. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y alta.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al cien por cien de su superficie en planta.

b) Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computaran al cincuenta por ciento.

c) Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al cien por cien de su superficie en planta.

Artículo 6.5. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector: Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo.

2. Índice de edificabilidad neta de parcela: Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m^2t/m^2s.

Artículo 6.6. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector o zona donde se ubican, expresada en viviendas/ha.

2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 6.7. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara inferior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

2. El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

3. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Ambos parámetros deberán cumplirse conjuntamente y vendrán definidas con carácter obligatorio o máximo por las condiciones particulares de zona, y/o lo especificado en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación en el presente PGOU de Iznájar.

Artículo 6.8. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a) Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de doce (12) metros, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

c) Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- Se regulará a efectos de establecimiento de la cota de referencia siguiendo las indicaciones expresadas en el anterior apartado a) para cada una de las fachadas.

- En parcelas con dos frentes a viales situados a la misma cota, la altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

- En parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota, la altura del volumen vinculado al frente recayente al vial situado a mayor cota, podrá prolongarse sólo hasta un fondo máximo de doce (12) metros, medido perpendicularmente desde dicha línea de fachada, sin superar en cualquier caso, la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Además, el resto de volúmenes interiores no podrán en ningún caso rebasar el número de plantas permitido para el frente del vial situado a cota inferior.

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a) La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 6.10, hasta el plano superior del último forjado.

b) En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 6.10: El edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 6.9. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:

a) Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y ciento ochenta (180) si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre ciento ochenta (180) y doscientos (200) centímetros respecto a la cara superior del último forjado.

b) En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte (20) centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el cuarenta y cinco por ciento (45%). La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de trescientos (300) centímetros sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

d) Los cuerpos de edificación permitidos por encima de la altura máxima, en su caso, en las correspondientes ordenanzas de zona.

Artículo 6.10. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre los setenta y cinco (75) centímetros por debajo de la cota de referencia y los setenta y cinco (75) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones de zona de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a cien (100) centímetros con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

3. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja será mayor de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

4. Quedan excluidos del cumplimiento de los valores señalados en este artículo los edificios catalogados en el presente documento cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Artículo 6.11. Planta sótano.

1. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

3. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 6.12. Plantas altas.

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de doscientos sesenta (260) centímetros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta doscientos veinte (220) centímetros en cocinas, pasillos y aseos.

Artículo 6.13. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de luces: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, excepto el frontal, cuyo fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

N.º de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo circulo
2 plantas (PB+1)	9,00 m²	3,00 metros
3 plantas (PB+2)	16,00 m²	4,00 metros

b) Patio de manzana: es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal, y al que por su forma y dimensiones pueden vincularse viviendas interiores.

La superficie del patio manzana será igual o superior a setenta (70) metros cuadrados y deberá poder inscribirse en el mismo un circulo de diámetro mínimo de ocho (8) metros. Las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a cuatro (4) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

3. Salvo en edificaciones plurifamiliares, los patios se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al cincuenta por ciento (50%) de la del patio.

Sección 2. Condiciones de imagen urbana

Artículo 6.14. Definición.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponden al Ayuntamiento, que podrá denegar justificadamente cualquier actuación que resulte inadecuada para la imagen urbana conforme a lo regulado en la presente normativa.

Dicha justificación podrá estar referida al uso, al dimensionado de la edificación, a la composición, características y materiales de las fachadas, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios la ejecución de obras de conservación de las fachadas o espacios visibles desde la vía pública, en cumplimiento de las presentes Normas.

3. Las condiciones de imagen urbana son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana. La regulación de las condiciones de imagen urbana se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de cada una de las zonas.

Artículo 6.15. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

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

3. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

3. Queda especialmente prohibida la colocación de aparatos de acondicionamiento de aire y de antenas que sobresalgan del plano de fachada.

Artículo 6.16. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano vertical de la línea límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de diez (10) centímetros.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), el ancho del vuelo será inferior al cinco por ciento (5%) del ancho de calle y siempre inferior a cincuenta (50) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada.

Artículo 6.17. Salientes ocupables abiertos.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, abiertos, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos, y que poseen su perímetro volado totalmente abierto.

2. Quedan prohibidos los salientes ocupables abiertos en planta baja y a una altura menor de trescientos (300) centímetros sobre la rasante de la acera.

3. El vuelo máximo de será igual e inferior al cinco por ciento (5%) del ancho del vial, y en cualquier caso inferior o igual a cincuenta (50) centímetros en el resto de las plantas, sin que su longitud pueda exceder de doscientos (200) centímetros. Además, tendrán un canto de losa igual o inferior a quince (15) centímetros.

4. En los edificios alineados a vial, estos elementos deberán separarse la medida del vuelo, y como mínimo sesenta (60) centímetros, de la medianería en el plano de la fachada.

Artículo 6.18. Salientes ocupables cerrados.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados, que sobresalen del plano vertical límite de la edificación establecido, ya sea por alineación a vial, fachada retranqueada o separación a linderos, que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

2. Quedan prohibidos los salientes ocupables cerrados en planta baja y a una altura menor de trescientos (300) centímetros sobre la rasante de la acera.

3. Serán de madera o cerrajería montados sobre balcones y acristalados en una proporción del noventa por ciento (90%) de las superficie total en desarrollo.

4. El vuelo máximo será igual e inferior al cinco por ciento (5%) del ancho del vial, y en cualquier caso inferior o igual a cincuenta (50) centímetros en el resto de las plantas, sin que su longitud pueda exceder de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. En los edificios alineados a vial, estos elementos deberán separarse la medida del vuelo, y como mínimo sesenta (60) centímetros, de la medianería en el plano de la fachada, y de doscientos cincuenta (250) centímetros entre ellos.

Artículo 6.19. Portadas, escaparates y rótulos publicitarios.

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales, aplacados o cualquier otro elemento.

2. Los rótulos publicitarios paralelos a fachada deberán quedar integrados en la composición de la fachada. Las banderas o marquesinas perpendiculares a fachada se situarán a una altura mínima de tres metros sobre la rasante de la calle, y su vuelo cumplirá las condiciones establecidas en estas Normas para los salientes ocupables.

Artículo 6.20. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente de teja curva, con pendiente no superior al cuarenta y cinco (45%) por ciento, situándose la línea de cumbrera a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros por encima de la cara superior del forjado de última planta. Se permitirán también azoteas planas con soluciones de pretil macizo y/o con barandilla.

Artículo 6.21. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de cien (100) centímetros, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 6.22. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre doscientos (200) y trescientos (300) centímetros, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

CAPÍTULO 2
Condiciones generales de urbanización

Artículo 6.23. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este Plan en las distintas clases de suelo, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación, cuyo cumplimiento será requisito imprescindible para la autorización de las obras.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas) en los suelos urbanos consolidados y mediante la ejecución de sus previsiones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 6.24. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados. La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

a) Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

b) Zonas industriales: 4.000 m^3/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

c) Parques y jardines: 250 l/m^2/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 Kg/cm^2 (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm^2 (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 6.25. Red de saneamiento.

1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m^2.

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 6.26. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Artículo 6.27. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT).

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a) Viario interurbano: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Viario básico y complementario. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

Artículo 6.28. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:

a) Vario interurbano: Viario interurbano estructural de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario urbano básico: Vías que estructuran distintos sectores de la población.

c) Viario urbano complementario: Vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. El viario urbano interurbano se resolverá con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerado), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.

3. El viario básico separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario complementario podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Con carácter general, el tráfico rodado será sentido único. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m

5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,5 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,25 m.

No obstante atendiendo a la especial configuración del casco consolidado, en los supuestos en los que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 m y 2,70, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

8. En cualquier caso el diseño de las vías representado en la documentación gráfica de la presente PGOU es vinculante en lo referente a secciones, alineaciones, trazados y rasantes, siempre que estos parámetros se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzada.

9. Toda vía de nuevo trazado que cuente con circulación rodada presentará un ancho mínimo de ochocientos cincuenta (850) centímetros en zonas de uso residencial dominante, y de doce (12) metros en áreas de uso dominante industrial, salvo que en las fichas de planeamiento del presente de PGOU queden fijadas unas dimensiones inferiores para la latitud de las vías.

Artículo 6.29. Pavimentación de itinerarios peatonales y vías públicas.

1. La pavimentación de los itinerarios peatonales y aceras se realizará mediante baldosa hidraúlica o tipos tradicionales.

2. Las calzadas dispondrán su pavimento teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Dicho pavimento será preferentemente de hormigón o según tipos tradicionales.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación preferentemente mediante resalte de bordillo de granito.

Artículo 6.30. Áreas libres.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

(6.1.1) LOUA, art. 67.
(6.1.2) LOUA, art. 148.4.

IV.7. TÍTULO VII

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1
Disposiciones generales

Artículo 7.1. Disposiciones generales.

1. Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre la delimitación del Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar, que cuenta con expediente de declaración de BIC con la categoría de monumento en tramitación, y las parcelas, edificaciones, bienes integrantes del patrimonio arqueológico, conjuntos urbanos singulares, vistas, escudos, fuentes y arquitectura rural de interés que se identifican como protegidos en cualquiera de sus niveles o categorías en el presente documento del PGOU de Iznájar, y se incluyen en el correspondiente Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico, Normas de Protección de los Conjuntos Urbanos de carácter Singular, y Normas de Protección de vistas, escudos, fuentes y arquitectura rural de interés.

3. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a los bienes protegidos que se contemplan en la presente PGOU de Iznájar.

2. Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

a) Obras de conservación y mantenimiento: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, dichas adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

C) Obras de demolición: Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y se levanta en su lugar una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

CAPÍTULO 2
Castillo y recinto amurallado de Iznájar

Artículo 7.3. Castillo y recinto amurallado de Iznájar.

Se recoge en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio del presente PGOU la delimitación del Castillo y recinto amurallado de Iznájar , que cuenta con expediente de declaración de BIC con categoría de monumento en tramitación mediante documento redactado con fecha diciembre de 2002.

Artículo 7.4. Criterios de intervención Castillo y recinto amurallado de Iznájar.

La delimitación del Castillo y recinto amurallado de Iznájar cuenta con expediente de declaración de BIC con la categoría de monumento en tramitación mediante documento redactado con fecha diciembre de 2002. Las intervenciones sobre este monumento atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación [7.4.1].

CAPÍTULO 3
Protección del patrimonio edificado

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 7.5. Disposiciones generales.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y recogidos en el correspondiente Catálogo del Patrimonio Edificado.

Artículo 7.6. Niveles de protección.

1. El presente PGOU, en su documentación, determina el nivel de protección de cada inmueble catalogado, estableciendo los siguientes niveles de protección:

A: Protección Monumental.
B: Protección Integral.
C: Protección Estructural.
D: Protección Ambiental.

2. Cada nivel de protección se establece en función de los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, y que se encuentran recogidas en la correspondiente ficha de catálogo. Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección se requerirá un levantamiento exhaustivo de los mismos, que recoja los elementos de interés expresados en la correspondiente ficha de catálogo así como todos aquellos otros que puedan aparecer.

3. En general, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo así como la modificación del nivel de protección asignado requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse a través de una modificación de carácter puntual. En su documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la misma.

Artículo 7.7. Condiciones particulares de parcelación.

En general no se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de Ordenación Completa. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 7.8. Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona donde se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones y/o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y elementos objeto de catálogo, que las hacen acreedoras de dicha protección.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes normas generales de uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se les rehabilite o ponga en servicio.

Artículo 7.9. Situación de ruina en inmuebles protegidos catalogados.

1. Los bienes inmuebles protegidos catalogados no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) sólo podrá concederse conforme a los términos que se establece en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de afección.

2. Si existiese urgencia o peligro inminente, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos catalogados, no darán lugar a actos de demolición, salvo imposibilidad técnica manifiesta de recuperación o mantenimiento de los elementos afectados.

Artículo 7.10. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los elementos protegidos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación los rótulos, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que altere el carácter de los elementos unitarios, y que perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos.

3. En los casos anteriores, y en los elementos y/o edificios discordantes que se señalan en las correspondientes fichas de Catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes Normas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios conforme al artículo siguiente de estas Normas.

Artículo 7.11. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado.

1. Los elementos protegidos catalogados por el presente PGOU deberán ser conservados por sus propietarios en los términos que establecen las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos protegidos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA se regirá por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

4. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser inmediata la aplicación de los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia, y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de los Organismos procedentes, cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones al respecto de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Sección 2. Niveles de protección

1. Protección Monumental

Artículo 7.12. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol, que cuenta con documentación técnica en tramitación con fecha diciembre de 1999 para su inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz con carácter especifico.
- Pósito de Iznájar, que cuenta con documentación técnica en tramitación de fecha mayo de 2003 para su inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, con carácter genérico.

Artículo 7.13. Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación

tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en este Título. Deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

En el caso de BIC. o bienes inscritos en el CGPHA, será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

2. Protección Integral

Artículo 7.14. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Integral es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de protección Integral en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes:

- Ermita de San José.
- Ermita de Nuestra Señora de la Antigua
- Cementerio de Nuestra Señora de la Piedad en Iznájar.

Artículo 7.15. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma de acuerdo con lo establecido en este Título.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen la unidad original.

3. Los elementos y construcciones catalogadas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

3. Protección Estructural

Artículo 7.16. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes edificios:

Calle Antigua, núm 12.
Calle Cementerio, núm 6.
Calle Cementerio, núm 8.
Calle Cruz del Postigo, núm 2.
Calle Julio Burell, núm 3.
Calle Patio Comedias, núm 3.
Calle Peñón, núm 1.
Plaza Nueva, núm 1.
Plaza Nueva, núm 2.
Calle Rosales Ruiz, núm 8.
Calle Rosales Ruiz, núm 18.
Calle Villa, núm 7.
Calle Villa, núm 9.
Calle Villa, núm 11.
Calle Villa, núm 13.
Calle Villa, núm 19.
Calle Villa, núm 21.

Artículo 7.17. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma en la «área de protección estructural» definida para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo, de acuerdo con lo establecido en este Título, mientras que en el resto de la parcela se permitirán obras de nueva planta siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo –área de protección volumétrica– y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación incluidos dentro del «área de protección estructural» ante la obligación de mantenerlos íntegramente.

4. Protección Ambiental

Artículo 7.18. Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Ambiental es el asignado a aquellos edificios en los que su fachada posee interés histórico, y participa de forma muy especial en la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Ambiental en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio.

Se incluyen los siguientes edificios:
Calle Antigua, núm 14.
Calle Antigua, núm 15.
Calle Antigua, núm 16.
Calle Antigua, núm 26.
Calle Antigua, núm 28.
Calle Julio Burell, núm 1.
Calle Julio Burell, núm 15.
Calle Obispo Rosales, núm 14.
Calle Puerta de la Muela, núm 12.
Calle Puerta de la Muela, núm 14.
Calle Real, núm 3.
Calle Real, núm 5.
Calle Real, núm 10.
Calle Real, núm 11.
Calle Real, núm 14.
Calle Real, núm 15.
Calle Real, núm 17.
Calle Real, núm 18.
Calle Real, núm 19.
Calle Real, núm 20.
Calle Real, núm 21.
Calle Real, núm 22.
Calle Real, núm 23.
Calle Real, núm 24.
Calle Real, núm 26.
Calle Real, núm 28.
Calle Real, núm 34.
Calle Ricardo Pavón, núm 22.

Artículo 7.19. Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma de acuerdo con lo establecido en este Título, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a

los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo. No obstante, se permitirá el aumento de la altura existente de última planta en un (1) metro, debiendo esta altura resultante ser considerada como altura total H en el área de protección volumétrica ligada a la fachada a preservar.

Sección 3. Condiciones de intervención

Artículo 7.20. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos.

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural, o bienes inscritos en el CGPHA, y sobre sus entornos, tanto se encuentren declarados, con expediente incoado o propuesto en el vigente PGOU quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. En el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio del presente PGOU, se recoge la delimitación propuesta para los entornos de BIC, por lo que:

a) Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

b) En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) Las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Artículo 7.21. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en este Título.

2. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

En el caso de BIC. o bienes inscritos en el CGPHA, será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 7.22. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección integral.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma de acuerdo con este Título.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

4. Cuando la obra alterase alguna de las características básicas del edificio, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 7.23. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en este Título, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la «área de protección estructural», definida en la correspondiente ficha de catálogo, sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento, y de reforma en la que no se afecten los elementos catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo que definen las principales características arquitectónicas del edificio.

4. En la «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, definida por la «área de protección estructural» y la propuesta situada en la «área de protección volumétrica», respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.

c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.

f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección estructural» y la propuesta definida en la «área de protección volumétrica».

g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

Artículo 7.24. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección ambiental.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en este Título, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo y en las condiciones particulares de zona. No obstante, se permitirá el aumento de la altura existente de última planta en un (1) metro, debiendo esta altura resultante ser considerada como altura total H en el área de protección volumétrica ligada a la fachada a preservar.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con el «área de protección volumétrica», respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.

c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.

f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección volumétrica».

g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

Artículo 7.25. Intervenciones sobre elementos catalogados.

1. Dentro del ámbito de actuación de estas Normas, las intervenciones que sobre elementos catalogados se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

2. Estructura portante.

a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga o pórticos adintelados que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición de los elementos horizontales de forjado.

b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores ambientales, paisajísticos y estéticos de dichos elementos.

e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y espesor del elemento original.

3. Características exteriores de la edificación.

a) Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando estos por efec-

tos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

a.2. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por estas PGOU

b) Elementos de cerrajería.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

d) Carpintería.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

e) Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

El acabado será a la cal sin ningún tipo de elemento alterador.

4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

b) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

5. Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otros en fachadas de la edificación.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

6. Medidas de seguridad.

a). Deberá darse cumplimiento a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

Artículo 7.26. Medidas de fomento.

1. El ámbito de la Delimitación del Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar se conceptúa como Área de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

CAPÍTULO 4

Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 7.27. Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiendo por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

Artículo 7.28. Patrimonio arqueológico.

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuables como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados dentro del ámbito de las presentes Normas, son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establece la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Las investigaciones de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, podrán ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece la vigente legislación en materia de patrimonio histórico artístico.

3. En lo relativo al descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este artículo se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Artículo 7.29. Criterios de Protección Arqueológica.

1. Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico los que se relacionan en el presente Catálogo del PGOU, recogidos en los planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio, y los que en el desarrollo de las mismas alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2. En el caso de hallazgos casuales de interés arqueológico en cualquier clase de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección arqueológica, que establece, entre otras circunstancias, la obligación de los propietarios y/o promotores de costear a su cargo las intervenciones arqueológicas de urgencia que fueran precisas realizar.

3. El presente PGOU, a efectos de su protección, distingue «Elementos Arquitectónicos Singulares en el centro histórico de Iznájar con Interés Arqueológico» (estructuras emergentes).

4. Además, se delimita el ámbito de protección del Castillo y Recinto amurallado de Iznájar como zona con Nivel de Protección Arqueológica Cautelar sobre la que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección y cautela arqueológica.

5. Junto a los anteriores, se identifican un conjunto de yacimientos arqueológicos donde existe constancias de la existencia de patrimonio arqueológico de interés.

- Y1. Cortijo de las Pilas.
- Y2. Depósito de agua.
- Y3. Los Paredones.
- Y4. Huerta de Diego Rodriguez.
- Y5. Tajo Cortado.
- Y6. Ruño.
- Y7. Los Pechos.
- Y8. Embalse de Iznájar.
- Y9. Arroyo del Cerezo.
- Y10. Próximo al Cortijillo.
- Y11. El Cortijillo.
- Y12. Próximo al Arroyo.
- Y13. Las Majadillas.
- Y14. Las Majadillas II.
- Y15. Las Majadillas III.
- Y16. Cooperativa.
- Y17. Cerro del Cuchillo.
- Y18. Celada.
- Y19. Gravera del Cerro de la Pía.
- Y20. Cerro de la Pía.
- Y21. El Villar.
- Y22. El Castillejo del Higueral.
- Y23. El Castillejo de la Fuente del Conde.
- Y24. La Mujea.
- Y25. Cerro del Grajuelo.
- Y26. La Torre.
- Y27. La Ariza.
- Y28. El Jaramillo.
- Y29. Cortijo Chabanco.
- Y30. El Tomillar.
- Y31. Cortijo Piejo.
- Y32. Membrillar.
- Y33. Las Llanadillas.
- Y34. Yacimiento de Valdearenas.

Artículo 7.30. Elementos arquitectónicos singulares en el Centro Histórico de Iznájar de interés arqueológico: restos emergentes. Condiciones particulares de Protección.

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos de alto valor histórico o arqueológico, tales como murallas, puertas y cercas de la Villa de Iznájar, recogidos como Elementos Arquitectónico Singulares del Casco Urbano de Interés Arqueológico en la correspondiente ficha de catálogo y en el plano de Ordenación Completa. Protección del patrimonio del presente PGOU

Dichos elementos son:

ARQ.1/ ARQ.2. Castillo y Recinto Amurallado, puertas y cerca de la villa de Iznájar)

2. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a su recuperación, consolidación y puesta en valor en el paisaje urbano, así como facilitar su visita.

3. Todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización requerirá la autorización de la administración competente en materia de protección del patrimonio.

4. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento.

Artículo 7.31. Nivel de Protección Arqueológica Cautelar.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a la zona de protección del Castillo y Recinto amurallado de la villa de Iznájar, donde se tienen noticias fehacientes de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2. Cualquier intervención sobre las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en este ámbito requerirá la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, será necesaria la autorización del mismo por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, además de la autorización de la Consejería de Cultura de la

Junta de Andalucía, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control del movimiento de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

5. Para las obras de urbanización o dotación de infraestructuras urbanas, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

Artículo 7.32. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.

1. Cualquier tipo de actuación a realizar en el ámbito de los yacimientos arqueológicos reseñados, donde existe constancia de la existencia de patrimonio arqueológico de interés, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que estime necesarias. El Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de protección del patrimonio.

2. En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación.

Artículo 7.33. Exenciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siendo necesaria, en cualquier caso, la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Aquellas parcelas que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, ni afectadas por alguna de las estructuras edilicias emergentes recogidas en el presente PGOU, podrán quedar exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que afecten a alguno de los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico o se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 7.34. Medidas de apoyo y fomento para la protección del patrimonio arqueológico.

1. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones.

2. En todo caso, las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados Bienes de Interés Cultural, podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente de aplicación.

CAPÍTULO 5

Protección de conjuntos urbanos

Artículo 7.35. Bienes objeto de protección.

Son aquellos edificios incluidos en el ámbito del Conjunto Urbano de interés incluidos en el ámbito de protección del Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar, que cuenta con expediente de declaración de BIC con la categoría de monumento en tramitación mediante documento redactado con fecha diciembre de 2002. Estos edificios no poseen valor arquitectónico para su consideración como inmuebles pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación del Conjunto Urbano de interés incluidos en el ámbito de protección del Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar.

Artículo 7.36. Conjunto urbano catalogado.

1. Se caracteriza por un trazado de marcado carácter orgánico, con continuos ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología de carácter rural, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, imágenes de edificios de valor histórico, vistas panorámicas de interés, pavimentado de calles a través de chino de grano medio, y predominio de restos de rocas.

2. En este sentido en el ámbito del PGOU, podemos destacar como conjunto urbano de interés:

- CU.1. Castillo y Recinto amurallado de Iznájar.

Artículo 7.37. Elementos catalogados.

Los elementos catalogados se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo referida al Conjunto urbano del Castillo y Recinto amurallado de Iznájar. Están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público.

Artículo 7.38. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales de interés, el valor de la parcelación existente y, en general, el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dicho conjunto urbano.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos naturales, y demás elementos que participen en la escena urbana, que se recojan en las correspondientes fichas de catálogo y en el Plano de Ordenación Completa «Criterios de Intervención Edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

4. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dicho conjunto urbano, o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este PGOU, y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondiente ficha de catálogo y en el Plano de Ordenación Completa. «Criterios de Intervención Edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

Artículo 7.39. Edificaciones vinculadas al Conjunto urbano de carácter singular Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar. Criterios de intervención.

1. Se recogen todos aquellos edificios incluidos en el ámbito de la delimitación del Conjunto Urbano del Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar, no pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, que participan en la configuración de la imagen urbana de dicho conjunto urbano. Estos edificios no poseen valor arquitectónico para su consideración como inmuebles catalogados. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación de este Conjunto Urbano.

2. En los edificios, calificados como «edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar» se potenciarán las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y de reforma, siendo también factibles las intervenciones de nueva edificación, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo

dispuesto en las ordenanzas de zona y en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. «Criterios de Intervención Edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

3. En el mencionado Plano, y para cada edificio, se definen los criterios de intervención que debe cumplir cualquier obra que se realice en el mismo, mediante la definición de un «área de protección volumétrica» y el establecimiento de unos criterios de intervención que garanticen el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores del edificio que contribuyen a la cualificación y carácter de la imagen del Conjunto Urbano.

4. Las intervenciones de nueva implantación en el «área de protección volumétrica», definida para cada edificio en el Plano de Ordenación Completa. «Criterios de Intervención Edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar», deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas. En el resto de la parcela se permiten nuevas intervenciones siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta en el «área de protección volumétrica», respondiendo a lo establecido en el Plano de Ordenación Completa. «Criterios de Intervención Edificios pertenecientes al Conjunto urbano de carácter singular. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar», y a lo señalado, para el aprovechamiento urbanístico, en las condiciones particulares de zona.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dicho conjunto urbano o dificulten su interpretación histórica. Se impondrán las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón de estas Normas. Esta condición se impondrá al otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

6. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.

c) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.

d) Estudio de integración y articulación de la edificación situada en el «área de protección volumétrica» en relación con la edificación propuesta localizada en el resto de la parcela.

e) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud proyecto de demolición en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

Artículo 7.40. Medidas de fomento de protección de conjuntos urbanos.

Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes Inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que se establecen al efecto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, en la forma que determine la Administración competente.

CAPÍTULO 5

Protección de vistas, fuentes, escudos y arquitectura rural de interés

Artículo 7.41. Bienes objeto de protección.

1. Se incluyen dentro de este apartado aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categorías que contemplan el presente PGOU son la siguientes:

a) Vistas. Uno de los aspectos de mayor interés en la concepción y valoración del núcleo de Iznájar es la implantación de una estructura urbana adaptada a una topografía, como modelo de asentamiento de origen defensivo en un promontorio en la ribera del río Genil. Por ello la percepción visual del casco histórico desde el exterior, la presencia del paisaje agrícola y su entorno natural circundante desde el interior del núcleo, son aspectos que estructuran y cualifican la imagen urbana de esta ciudad y adquieren especial importancia como valores a considerar en el núcleo de Iznájar.

b) Fuentes, como elementos que contribuyen a la estructuración del territorio según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Cultura.

c) Los escudos a proteger en el núcleo de Iznájar.

d) Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural, según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Los bienes inmuebles pertenecientes a la arquitectura en el medio rural, donde se protegen los

Artículo 7.42. Vistas.

1. Se consideran vistas o panorámicas de interés para su protección las perspectivas observables desde los enclaves en los que se sitúan los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito de este PGOU, que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

2. Resultado del análisis realizado, las vistas o panoramicas objeto de protección son las siguientes:

V.1. Percepción de Iznájar desde la CO-334, al Sur y Norte del pantano.
V.2. Percepción de Iznájar desde la Cuesta Colora.
V.3. Percepción de Iznájar desde Vadearenas.
V.4. Vistas desde el Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar.
V.5. Vistas desde el Paseo de la Constitución.
V.6. Vistas desde el mirador de la Cruz de San Pedro.
V.7. Vistas desde Calvario.
V.8. Vistas desde la Puerta del Rey.
V.9. Vistas desde la Ribera del Genil.

Artículo 7.43. Fuentes.

1. Encontramos en el término municipal una serie de fuentes, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante del territorio y posibilidad para albergar otros usos consideramos de interés.

2. Resultado del análisis realizado, los elementos objeto de protección son los siguientes:

F.1. Fuente de la Travesilla.
F.2. Fuente de el Higueral.
F.3. Fuente Chabanco.

Artículo 7.44. Escudos.

1. Se consideran Escudos de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo.

Se incluyen aquellos escudos de inmuebles destacables por sus valores artísticos, singularidad, y/o constituir ejemplos de referencia de estas soluciones arquitectónicas.

2. Resultado del análisis realizado, los Escudos de interés objeto de protección son los siguientes:

E.1. Escudo de la Casa de las Columnas.

Artículo 7.45. Arquitectura rural de interés en el medio rural.

1. Serán objeto de protección específica los inmuebles incluidos en el Catálogo de Arquitectura Rural de interés en el Medio Rural de Iznájar.

Se incluyen aquellos ejemplos de arquitectura en el medio rural destacables por sus valores arquitectónicos, singularidad, valor tipológico, y/o constituir ejemplos de referencia de las implantaciones edilicias en el medio agrario destinadas a la explotación agropecuaria.

2. Resultado del análisis realizado, los inmuebles de interés objeto de protección son los siguientes:

C.1. Cortijo de Cuchilleros o Cuquilleros.
C.2. Cortijo del Mesto.
C.3. Cortijo Hurtado.
C.4. Cortijo de las Pilas.
C.5. Cortijo de los Olivillos.
C.6. Cortijo Valenzuela.

Artículo 7.46. Medidas de protección.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos elementos.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos elementos.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Toda intervención en el ámbito del presente PGOU deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afección de los valores de interés atribuidos a las vistas o panorámicas y otros elementos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y/o puesta en valor.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elemento de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con.

6. En el caso de intervenciones sobre arquitectura rural de interés será de aplicación lo establecido en el Título XI referente a los usos a implantar y sobre «condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes».

7. Cualquier intervención sobre escudos, así como en piezas análogas a éstas, consideradas como Bienes de Interés Cultural, atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio.

Artículo 7.47. Medidas de fomento.

Las actuaciones en bienes declarados BIC. o bienes inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que se establece en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, en la forma que determine la Administración competente.

(7.4.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

IV.8. TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 8.1. Definición y delimitación.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar.
- Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado.
- Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva.
- Zona Alta o Histórica.
- Barrio el Coso.
- Barrio la Venta.
- Residencial unifamiliar intensiva.
- Residencial unifamiliar extensiva.
- Residencial plurifamiliar.
- Industrial.
- Residencial en anejos.

2. Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquéllas que junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo, regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización.

3. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de Ordenación Completa.

Artículo 8.2. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

b) Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística [8.2.1] y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 8.3. Actuaciones previstas en suelo urbano consolidado.

1. Actuaciones Asistemáticas.

En las fichas correspondientes se indica la denominación y ámbito de la Actuación Asistemática correspondiente; el régimen del suelo; los usos globales; los objetivos y criterios de intervención; el sistema de actuación, la programación y gestión, y plazos de ejecución previstos. Las Actuaciones Asistemáticas previstas en el presente PGOU de Iznájar en suelo urbano consolidado son:

- AASUC-1. Sistema General Viario Cuesta Colorá.

2. El Proyecto de Intervención Pública.

En la ficha correspondiente se indica la denominación y ámbito del Proyecto de Intervención Pública previsto; el régimen del suelo; los usos globales; los objetivos y determinaciones previstos; la programación y gestión, plazos de ejecución y sistema de intervención previstos. El Proyecto de Intervención

Pública en suelo urbano previsto en el presente PGOU de Iznájar es el denominado:

- PISUC-1. Proyecto de intervención pública «Equipamiento y Espacio Libre junto Barriada Joaquín Narváez»

3. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas para esta clase de suelo.

Artículo 8.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de dieciséis años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 8.5. Uso, densidad y edificabilidad global en suelo urbano consolidado (OE).

1. Para el suelo urbano consolidado se define los usos, densidades y edificabilidades globales en cumplimiento y con los criterios establecidos en la legislación vigente (8.4.1).

2. A efectos del cálculo de uso, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado se han definido las siguientes zonas:

a) Zona histórica núcleo de Iznájar. Se refiere a la zona histórica del núcleo de Iznájar, englobando básicamente a las calificaciones: Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar, Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado, Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva, Zona Alta o Histórica y Barrio el Coso.

b) Zona de ensanche núcleo de Iznájar. Se refiere a la zona crecimiento consolidada del núcleo de Iznájar, englobando básicamente a la calificación Barrio la Venta.

c) Zona residencial en anejos. Se refiere a los núcleos secundarios, englobando básicamente a la calificación Residencial en anejos. En esta zona se incluyen las siguientes subzonas:

- Arroyo de Priego y los Juncares.
- Corona, Cruz de Algaida, Gata y Adelantado.
- El Higueral.
- Fuente del Conde.
- La Celada.
- Los Pechos.
- Solerche.
- Lorite.
- Ventorros de Balerma.

USO GLOBAL	ZONA	DENSIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL
RESIDENCIAL	ZONA HISTÓRICA NÚCLEO DE IZNÁJAR	77 VDAS/HA	0.991 M^2T/M^2S
RESIDENCIAL	ZONA DE ENSANCHE NÚCLEO DE IZNÁJAR	68 VDAS/HA	1.030 M^2T/M^2S
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL EN ANEJOS		
	ARROYO DE PRIEGO Y LOS JUNCARES	56 VDAS/HA	1.015 M^2T/M^2S
	CORONA, CRUZ DE ALGAIDA, GATA Y ADELANTADO	49 VDAS/HA	0.882 M^2T/M^2S
	EL HIGUERAL	56 VDAS/HA	1.056 M^2T/M^2S
	FUENTE DEL CONDE	58 VDAS/HA	1.048 M^2T/M^2S
	LA CELADA	61 VDAS/HA	1.099 M^2T/M^2S
	LOS PECHOS	45 VDAS/HA	0.803 M^2T/M^2S
	SOLERCHE	51 VDAS/HA	0.911 M^2T/M^2S
	LORITE	51 VDAS/HA	0.901 M^2T/M^2S
	VENTORROS DE BALERMA	51 VDAS/HA	0.911 M^2T/M^2S

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar»

Artículo 8.6. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con todos aquellos edificios que se encuentran incluidos en la delimitación del Conjunto Urbano Catalogado «Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar» y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado. A través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente que participan en la configuración y calificación de dicho Conjunto Urbano.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán a la calificación identificada como «Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.7. Área de protección volumétrica.

Se entenderá por «área de protección volumétrica» a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en el plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar». La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en dicho plano. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del conjunto urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 8.8. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Estas parcelas podrán ser no obstante objeto de agregación cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Urbano.

b) No se perjudique con ello al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados de los espacios urbanos a los que se vincula la edificación.

c) Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito la unidad morfológica –manzana y/o espacio urbano catalogado- donde se encuentren ubicadas las parcelas a agregar, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 8.9. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en el correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

Artículo 8.10. Ocupación de parcela.

1. En la «área de protección volumetrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de

cubierta establecidas para dicha área en el correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar»

2. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, fijándose para el mismo una ocupación máxima del 90% siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

3. No obstante, los valores máximos anteriormente expresados de ocupación, podrán ser rebasados en los siguientes casos:

a) Cuando el cumplimiento de las condiciones señaladas en la correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar» suponga una ocupación mayor a la indicada.

b) Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando la superficie de la parcela sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, siempre que ello sea compatible con el cumplimiento de lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas.

5. En el cómputo de la ocupación, la denominada «área de protección volumétrica» participará de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

Artículo 8.11. Ocupación bajo rasante.

No se permitirá la construcción bajo la rasante, salvo que ya existentes –antiguas bodegas o sótanos– incluidas en áreas de protección volumétrica.

Artículo 8.12. Altura y número de plantas.

1. En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en el correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar». Podrán ser las siguientes:

a) Expresada mediante el código H: Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b) Expresada con el código 0: La altura será de cero plantas.

c) Expresada con el código 0/1: La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d) Expresada con el código 1: La altura propuesta será de una planta (PB).

f. Expresada con el código 2: La altura propuesta será de dos plantas (PB+1).

2. En el resto de la parcela, no grafiada como «área de protección volumétrical», el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), medido según los criterios expresados en las Condiciones Generales de la Edificación.

3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

Artículo 8.13. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.14. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.15. Patios.

Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.16. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones correspondientes a la presente calificación se adaptarán o integrarán con la arquitectura tradicional circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Específicamente se atenderá a las siguientes prescripciones:

Composición y materiales de fachada.

1. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

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

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso de hueco de proporción acorde con el entorno.

4. Los paramentos verticales de las edificaciones que queden vistas desde los espacios públicos deberán construirse mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón visto, ladrillo visto y las fachadas total o parcialmente alicatadas, así como cualquier otro acabado exterior que no sea a la cal.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas estarán acabadas a la cal no permitiéndose la mampostería en ningún caso.

Zócalos.

1. Todas las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura de cincuenta (50) a ciento cincuenta (150) centímetros, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2. Los zócalos tendrán un acabado mediante guarnecido de mortero pintado a la cal.

3. El vuelo del zócalo con respecto al plano de fachada, estará comprendido entre cinco (5) y diez (10) centímetros.

4. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos, terrazos, mamposterías.

Proporción y tipos de huecos.

1. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

2. La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja y primera, admitiendo en la planta de desván huecos con formas más diversas.

3. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán ser acordes con lo especificado anteriormente, no permitiéndose huecos que no queden integrados en la composición general del edificio. Además, en el caso de los huecos destinados a instalaciones comerciales o establecimientos públicos quedan expresamente prohibidos los huecos de gran tamaño que impliquen la desaparición del muro portante de fachada (intervenciones tipo escaparate), no pudiendo en ningún caso su ancho superar los cientos cincuenta (150) centímetros.

4. Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.

1. Quedan prohibidas las carpinterías exteriores de aluminio. En general se recomienda el empleo de madera, y en su defecto, las de acero pintadas en tonos oscuros.

2. Las persianas serán enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros, predominando los verdes y marrones. Quedan prohibidas las persianas enrollables de lamas cuyo funcionamiento se realiza mediante tambor y cinta.

3. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

Cerrajería.

1. Serán de acero o perfil tubular pintadas en color oscuro, predominando el negro.

2. Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas o una posición central.

3. La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:

- Enrasada con el plano de fachada.
- Volada una distancia menor a quince (15) centímetros con respecto al plano de fachada.
- Ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en planta baja con las características de los tradicionales. Su vuelo será inferior a quince (15) centímetros y su tratamiento será mediante cierro de reja alineada a dicho vuelo. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en la planta primera y desván. El ancho del vuelo será en cualquier caso inferior a cuarenta (40) centímetros. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

4. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Elementos salientes. Aleros y cornisas.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior en cualquier caso a cuarenta (40) centímetros. Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

4. El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinte (20) centímetros.

Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de portales o de cualquier otro elemento.

Medianerías.

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

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

Cubiertas.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en el correspondiente plano de Ordenación Completa. «Criterios de intervención. Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

2. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección volúmetrica» podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

3. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

4. En general, no es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose resolver preferentemente mediante el vuelo de las piezas de canal -meones- con respecto al alero de remate del edificio.

5. En el caso de emplear canalón, será de cinc o acero para pintar en los tonos tradicionales de Iznájar (blanco, verde o marrón en tonos oscuros). Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones y se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros, medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público.

Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal.

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

3. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

Protección de elementos naturales.

1. Protección de la vegetación y arbolado.

El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

Igualmente deberá procederse a la protección del arbolado y/o elementos vegetales ubicados en espacios libres privados de parcelas cuando los mismos aparezcan como elementos protegidos en el correspondiente Catálogo del presente documento.

2. Protección de restos de rocas.

Se recomienda el mantenimiento y protección de los restos de rocas existentes en el núcleo.

Tratamiento de las construcciones por encima de la altura máxima permitida y situación de los elementos de instalaciones en los edificios.

1. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento de las chimeneas tradicionales en la arquitectura de Iznájar.

2. Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

3. Las antenas de televisión, radio, o de cualquier telecomunicación deberán situarse en la edificación evitando impactos negativos sobre la imagen urbana, quedando expresamente prohibida su colocación en las fachadas de los edificios vinculadas a calles o espacios públicos.

4. Se prohíben los aparatos o unidades exteriores de climatización vistos por encima de la altura máxima permitida y/o ubicados en fachadas a vial o espacio público, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos, o en fachadas vinculadas a patios interiores.

Artículo 8.17. Condiciones de imagen urbana derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a la relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.18. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario: Ninguno.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional SIPS situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos: Ninguno

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.19. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación «Edificios pertenecientes al conjunto urbano de interés. Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares de la calificación «Edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado»

Artículo 8.20. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con la calificación denominada como «edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado», en donde se pretende mantener y potenciar las características arquitectónicas y tipológicas de la edificación existente, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen o intervienen en la imagen urbana del núcleo de Iznájar.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como «edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.21. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.

1. Se entenderá por «área de protección estructural» en cada parcela, a aquella zona que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio. En la edificación incluida dentro de dicha «área de protección estructural» deberán mantenerse los elementos catalogados en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

2. Se entenderá por «área de protección volumétrica» a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural o con Nivel de Protección Ambiental de acuerdo con lo establecido en el Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado. Asimismo, deberán mantenerse, en su caso, los ele-

mentos catalogados en dicha «área de protección volumétrica» recogidos en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 8.22. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Estas parcelas sólo podrán ser objeto de agregación cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del núcleo urbano.

b) Una (1) parcela podrá agregarse con una (1) parcela y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas posea una superficie de parcela igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

c) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito la unidad morfológica –manzana y/o espacio urbano catalogado– donde se encuentren ubicadas las parcelas a agregar, en donde se definan la volumetría propuesta –altura, número de plantas y tratamiento de cubierta–, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 8.23. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas de catálogo.

Artículo 8.24. Ocupación de parcela.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la ocupación será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no afecten a los elementos objetos de catalogación y que cumplan lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y con Nivel de Protección Ambiental, se cumplirá lo siguiente:

a) En la «área de protección estructural» de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.

b) En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, fijándose para el mismo una ocupación máxima del 90% siempre que se cumplan las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

3. No obstante, los valores máximos anteriormente expresados de ocupación, podrán ser rebasados en los siguientes casos:

a) Cuando el cumplimiento de las condiciones señaladas en las correspondientes fichas de Catálogo supongan una ocupación mayor a la indicada.

b) Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) cuando la superficie de la parcela sea inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, siempre que ello sea compatible con el cumplimiento de lo establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones establecidas en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto– de estas Normas.

5. En el cómputo de la ocupación, las denominadas como «área de protección estructural» y «área de protección volumétrica» participarán de igual modo, y con los mismos criterios de medición, que el resto de la edificación.

Artículo 8.25. Ocupación bajo rasante.

No se permitirá la construcción bajo la rasante en aquellos ambitos grafiados como «áreas de protección estructural» en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado, salvo que ya existiesen -antiguas bodegas o sótanos-

Artículo 8.26. Altura y número de plantas.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo con lo establecido en el Título VII de esta Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural y con Nivel de Protección Ambiental, se cumplirá lo siguiente:

a) En la «área de protección estructural» de cada parcela, la altura y número de plantas serán las de la edificación existente.

b) En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo. Podrán ser las siguientes:

b.1. Expresada mediante el código H: Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

En el caso de edificios con Nivel de Protección Ambiental se permitirá el aumento de la altura existente de última planta en un (1) metro, debiendo esta altura resultante ser considerada como altura total H en el área de protección volumétrica ligada a la fachada a preservar.

b.2. Expresada con el código 0: La altura será de cero plantas.

b.3. Expresada con el código 0/1: La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

b.4. Expresada con el código 1: La altura propuesta será de una planta (PB).

b.5. Expresada con el código 2: La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+1).

b.6. Expresada con el código 3: La altura propuesta será de dos plantas más desván (PB+2).

c) En el resto de la parcela, no grafiada como «área de protección estructural» ni como «área de protección volumétrica», el número máximo de plantas, medido según los criterios expresados en las Condiciones Generales de la Edificación, será:

- En el ámbito del Conjunto Urbano Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar: dos plantas (PB+1).
- En el resto del núcleo de Iznájar: Tres plantas (PB+2.

d) La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para tres plantas (PB+2), se fija una altura de máxima de mil (1.000) centímetros.

e) En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría a conservar y/o situar en el área de protección estructural y/o volumétrica, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

Artículo 8.27. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en las áreas definidas como «área de protección estructural» y «área de protección volumétrica» sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento. No se autorizará ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

2. En el resto de la parcela, no grafiada como «área de protección estructural» ni como «área de protección volumétrica», sólo podrán autorizarse, además de las construcciones indicadas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaría de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y cuya superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuados construidos.

Artículo 8.28. Edificabilidad neta (OE).

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación siempre que se cumpla con lo establecido en el Título VII de estas Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Estructural y Ambiental la edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.29. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Cuarto de estas Normas.

Artículo 8.30. Condiciones de imagen urbana.

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural dentro del «área de protección estructural» se cumplirán las condiciones resultantes de la aplicación de las determinaciones contempladas en el Título VII de estas Normas.

2. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera se situará a una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

3. El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección estructural» ni «área de protección volumétrica» podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

4. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco con altura mínima de doscientos (200) centímetros.

5. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 8.31. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Ninguno

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional docente situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional SIPS situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos: Ninguno

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.32. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación «edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado».

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de la calificación «Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva»

Artículo 8.33. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con un tipo de vivienda escasamente representado en la provincia de Córdoba. Se trata de un tipo habitacional basado en el aprovechamiento de cavidades naturales, grutas o cuevas, que se dan en el núcleo de Iznájar en tres ámbitos: Calvario, Puerta del Rey y Peñón. Estas edificaciones en unos casos se produce el simple aprovechamiento de la cavidad natural, y en otros ésta se complementa con otras construcciones exteriores. Un elemento fundamental en este tipo de edificaciones, unidas a la ventilación de las dependencias excavadas, son las chimeneas.

Estos edificios no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado y a través de las presentes ordenanzas se pretende mantener y potenciar todas aquellas características espaciales que participan en la configuración y cualificación de este tipo de hábitat.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona identificada como «Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.34. Área de protección volumétrica.

Se entenderá por «área de protección volumétrica» a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva». La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del

Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

Artículo 8.35. Condiciones particulares de parcelación.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones entre las parcelas incluidas en esta zona a la entrada en vigor de las presentes PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las condiciones de parcelación y de propiedad serán las existentes, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas y en la ficha del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

Artículo 8.36. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

Artículo 8.37. Ocupación de parcela.

La ocupación sobre cada parcela será la establecida en las fichas del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva», a través de la definición de «área/s de protección volumétrica» en donde la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la correspondiente ficha del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

Artículo 8.38. Ocupación bajo rasante.

1. La ocupación bajo la rasante será la existe, no permitiéndose la alteración dimensional y/o espacial de la misma.

2. Sobre las dependencias situadas bajo rasante solo se permitirán obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo del presente documento.

3. Las dependencias ubicadas bajo rasante quedarán eximidas del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto– de estas Normas.

Artículo 8.39. Altura y número de plantas.

1. En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en las correspondientes fichas del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva». Podrán ser las siguientes:

a) Expresada mediante el código H: Se mantiene la altura existente en cualquier punto de la fachada considerada desde la rasante actual de la vía pública hasta la intersección de la cara superior del forjado que forme el techo de la última planta existente con el plano vertical de fachada.

b) Expresada con el código 0: La altura será de cero plantas.

c). Expresada con el código 0/1: La altura propuesta podrá ser de cero plantas o una planta (PB).

d) Expresada con el código 1: La altura propuesta será de una planta (PB).

e) Expresada con el código 2: La altura propuesta será de dos plantas (PB+1).

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección volumétrica, y la edificación que se ubica bajo la rasante.

Artículo 8.40. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 8.41. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.42. Patios.

Responderán a las dimensiones establecidas en las fichas del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva». Quedando eximidos del cumplimiento de las condiciones dimensionales establecidas en el Título Quinto y Sexto de estas Normas.

Artículo 8.43. Condiciones de imagen urbana.

1. El tratamiento de cubierta correspondiente al «área de protección volumétrica» en cada parcela será obligatoriamente el definido para la misma en la correspondiente ficha del Anejo «Criterios de intervención. Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

Podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

b) Definido por el código N. El tratamiento será mediante elementos naturales y roca existentes.

3. El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco de altura mínima doscientos (200) centímetros.

4. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas para la calificación «edificios pertenecientes al conjunto urbano Castillo y Recinto Amurallado de Iznájar».

Artículo 8.44. Condiciones de imagen urbana derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas en lo referente a la relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 8.45. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario: Ninguno.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas situado en planta baja.

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes y aparcamientos situados en planta baja.

4. Usos alternativos: Ninguno.
5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.46. Dotación de garajes.

Quedan eximidos del cumplimiento de la dotación obligatoria de garajes, en cualquiera de los usos establecidos en el artículo anterior, los inmuebles pertenecientes a la calificación «Edificios caracterizados como arquitectura troglodita. Casas cueva».

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares de las calificaciones «Zona Alta o Histórica» y «Barrio el Coso»

Artículo 8.47. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con Zona Alta o Histórica y con el Barrio del Coso. La primera incluye a la zona del arrabal histórico comprendido entre los dos recintos amurallados, que se estructura en torno a los tres accesos históricos (Puerta del Postigo, Puerta del Rey y Puerta de la Muela), los cuales tienen su continuidad hacia el primer recinto amurallado a través de los viales principales de esta zona, como las calles Real, Obispo Rosales, Antigua, Tercia, etc. El Barrio del Coso se corresponde con una zona residencial surgida a finales del siglo XIX y principios del XX, estructurada en torno a las calle de El Coso y Puente Nuevo. En general son suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone entre medianeras y alineada a vial, configurando manzanas cerradas que se adaptan a las especiales condiciones topográficas con que cuenta el núcleo urbano de Iznájar.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como «Zona Alta o Histórica» y «Barrio el Coso» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.48. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un conjunto urbano de interés.

b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) o una superficie inferior a cien (100) metros.

c) En cualquier caso, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

3. No se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.

b) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

4. En el caso de operaciones que afecten a parcelas incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación responderán a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8.49. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior o sobre la linea de edificación grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.50. Ocupación máxima de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo el ochenta por ciento (80%) de la superficie neta de su parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación del presente PGOU.

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios en la franja definida en dichos siete (7) metros.

3. Podrá ocuparse el 100 % de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto– de estas Normas.

4. Sólo, en el caso de la Zona Alta o Histórica cuando la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de uso.

5. En cualquier caso la edificación no podrá rebasar cualquier línea máxima de edificación, cuando ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y de Calificación, Usos y Sistemas .

Artículo 8.51. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en documentación de la presente PGOU.

Artículo 8.52. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.53. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter obligatorio.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

La altura fijada podrá ser de dos plantas (PB+1) o tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación sólo tendrá carácter obligatorio para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. En parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota e igual valor de número de plantas, la altura del volumen vinculado al frente recayente al vial situado a mayor cota, podrá prolongarse hasta un fondo máximo de doce (12) metros, medido perpendicularmente desde dicha línea de fachada, sin superar en cualquier caso, la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Además, el resto de volúmenes interiores no podrán en ningún caso rebasar el número de plantas permitido para el frente del vial situado a cota inferior.

3. En el caso de parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota y diferente valor de número de plantas, la altura de los volúmenes vinculados a cada frente responderán al fondo máximo grafiado para cada una de ellas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación.

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1.000) centímetros.

5. En los supuestos de agregación de parcelas, la altura de la parcela resultante será la menor de las alturas propuestas de las dos (2) parcelas objeto de agregación, y en el caso de segregación la altura propuesta de las parcelas resultantes será la de la parcela originaria.

Artículo 8.54. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, para parcelas con altura grafiada de tres plantas (PB+3), o de dos y tres plantas (PB+1 y PB+2) caso de contener dos altura diferentes una misma parcela, se permitirán, además de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaría de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y que, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45º trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En el caso de parcelas con altura grafiada de dos plantas (PB+1), además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera y otras construcciones accesorias al servicio del edificio, que sólo en el caso de vivienda unifamiliar podrán integrarse con las plantas inferiores, y además, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al treinta por ciento (30%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45.º trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.55. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.56. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.57. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. El tratamiento de las cubiertas será preferentemente mediante soluciones inclinadas de teja cerámica.

4. La disposición y tamaño de los huecos de fachada, así como la relación hueco-macizo y las relativas a alturas y anchuras de huecos deberán encontrarse dentro de las invariantes existentes en esta zona.

La proporción entre la superficie de huecos y superficie de frente de fachada no superará la relación de 1/5, pudiendo exceptuarse de dicho cómputo miradores, cierres, y huecos de cocheras y locales comerciales en planta baja.

Los balcones se adecuarán al tratamiento tradicional, con soluciones de balcón por hueco, quedando prohibidos en esta zona los denominados balcones corridos.

6. Se emplearán preferentemente materiales tradicionales, mediante enlucido o revoco, pintado o encalado en color blanco o tonos claros. Queda prohibida la utilización de otros materiales tales como azulejos, plaquetas cerámicas, chapas metálicas, etc.

7. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.58. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.59. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de la calificación «Barrio la Venta»

Artículo 8.60. Delimitación de la zona.

1. Estas ordenanzas se corresponden con el Barrio la Venta. Se corresponde con un área urbana implantada a finales del siglo XIX en el sitio que fue ocupado por una antigua venta de la que se tiene constancia documental desde el siglo XVIII. Desde esta plaza es posible el acceso al núcleo originario a través de la calle Córdoba. En general son suelos residenciales colmatados y en los que la edificación se dispone entre medianeras y alineada a vial, en una zona cuya topografía es menos extrema que las de las calificaciones anteriores.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como «Barrio la Venta» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.61. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6,00) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

4. En el caso de operaciones que afecten a parcelas incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación responderán a lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 8.62. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.63. Ocupación máxima de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo del setenta por ciento (70%) de la superficie neta de su parcela.

2. La ocupación será obligatoriamente del 100 % en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada con las condiciones de altura establecidas en estas ordenanzas y en los correspondientes planos de Ordenación Completa. Altura de la edificación del presente PGOU

En el caso de parcelas con más de un lindero frontal, se ocupará obligatoriamente el 100% en un fondo mínimo de siete (7) a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal.

En aquellas parcelas en las que bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad del cumplimiento de las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto- de estas Normas, no se pudiese cumplir lo establecido en los párrafos anteriores de este mismo epígrafe, podrán disponerse patios en la franja definida en dichos siete (7) metros.

3. Podrá ocuparse el 100% de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto– de estas Normas.

4. Cuando la planta baja se destine a otro uso distinto del residencial, la ocupación en esta planta podrá ser del cien por cien (100%), siempre y cuando dicho uso esté permitido en la zona y se cumplan las Condiciones de uso.

5. En cualquier caso la edificación no podrá rebasar cualquier línea máxima de edificación, cuando ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación y de Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.64. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior definida en documentación de la presente PGOU.

Artículo 8.65. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de uso y Generales de la Edificación y de la Edificación.

Artículo 8.66. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter obligatorio.

Dicho valor tendrá carácter obligatorio hasta una profundidad mínima de siete (7) metros medida perpendicularmente a la fachada exterior. En el resto de la parcela este parámetro se considerará con carácter de máximo.

La altura fijada podrá ser de dos (PB+1) o tres plantas (PB+2).

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación sólo tendrá carácter obligatorio para el frente de parcela en el que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

2. En parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota e igual valor de número de plantas, la altura del volumen vinculado al frente recayente al vial situado a mayor cota, podrá prolongarse hasta un fondo máximo de doce (12) metros, medido perpendicularmente desde dicha línea de fachada, sin superar en cualquier caso, la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas). Además, el resto de volúmenes interiores no podrán en ningún caso rebasar el número de plantas permitido para el frente del vial situado a cota inferior.

3. En el caso de parcelas con dos frentes a viales situados a diferente cota y diferente valor de número de plantas, la altura de los volúmenes vinculados a cada frente responderán al fondo máximo grafiado para cada una de ellas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación.

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

- Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1.000) centímetros.

Artículo 8.67. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, para parcelas con altura grafiada de tres plantas (PB+3), o de dos y tres plantas (PB+1 y PB+2) caso de contener dos altura diferentes una misma parcela, se permitirán, además de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, los castilletes de escalera y para maquinaría de ascensor al servicio del edificio, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc. y que, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie construida será siempre inferior a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45.º trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

2. En el caso de parcelas con altura grafiada de dos plantas (PB+1), además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse cajas de escalera y otras construcciones accesorias al servicio del edificio, que sólo en el caso de que el uso pormenorizado sea de vivienda unifamiliar podrá integrarse con las plantas inferiores, y además, en cualquier caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una ocupación superior al treinta por ciento (30%) de la superficie máxima ocupable en última planta.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45.º trazado por la línea de intersección entre el plano de enrase del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.68. Edificabilidad neta.(OE).

La edificabilidad de la parcela será la resultante de la combinación de los parámetros de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.69. Patios.

Se permitirán los patios de luces y manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.70. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se cumplirán además las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.71. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.72. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de la calificación «residencial unifamiliar intensiva»

Artículo 8.73. Delimitación de la zona.

1. Esta zona se corresponde básicamente con las áreas de ensanche residencial existentes en suelo urbano que son fruto del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente PGOU de Iznájar. Responden a la tipología de vivienda unifamiliar adosada con alineación a vial o con frente de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas como «residencial unifamiliar intensiva» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

Artículo 8.74. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para el núcleo de Iznájar:
- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seis (6,00) metros.

b) Para el resto de núcleos urbanos:
- Superficie mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.

c) Caso de Vivienda Protegida en el núcleo de Iznájar y en el esto de núcleos urbanos:
- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 8.75. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores o línea de edificación en el caso de que ésta se encuentre definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas.

Artículo 8.76. Ocupación de parcela.

La edificación deberá ocupar como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de parcela.

Artículo 8.77. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a la alineación exterior o línea de edificación definida en los documentos de la presente PGOU.

Artículo 8.78. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.79. Altura y número de plantas.

1. En el núcleo de Iznájar de El Higueral el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo. En el resto de los núcleos urbanos la altura máxima será dos plantas (PB+1).

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas: Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

Artículo 8.80. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45.º trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.81. Edificabilidad neta (OE).

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.82. Patios.

Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.83. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana contenidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.84. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar.

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.85. Dotación de garajes.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

Artículo 8.86. Intervención singular.

1. Se permitirán intervenciones de carácter singular cuando la intervención responda a un proyecto de arquitectura unitario que englobe, cuando menos, a un frente completo de manzana.

2. En este caso será de aplicación todo lo establecido en las ordenanzas que regulan esta calificación, excepto en lo siguiente:

a) No se establece determinación sobre la ocupación de parcela neta. La edificabilidad neta en cualquier caso no superará los uno con cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,5 m^2t/m^2s).

b) Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas, siempre que ello responda a una composición de ritmo uniforme en el frente de la manzana.

CAPÍTULO 8

Condiciones particulares de la calificación «residencial unifamiliar extensiva»

Artículo 8.87 Ámbito de aplicación.

1. Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar resueltas mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose la misma de todos los linderos de la misma. Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia y zonas de ensanche.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las calificaciones identificadas como «residencial unifamiliar extensiva» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.88. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados.
- Lindero frontal: veinte (20) metros.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas pertenezcan a la misma calificación y las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Artículo 8.89. Disposición de la edificación.

La edificación presentará un retranqueo mínimo de tres (3) metros respecto a la alineación oficial y de cualquiera de los linderos, cuando no estuviese expresamente recogido en

los correspondientes planos de la documentación gráfica del PGOU de Iznájar.

Artículo 8.90. Alineación a vial o espacio público.
1. Las edificaciones dispondrán su fachadas retranquedas respecto a la alineación exterior según lo establecido en el artículo anterior.
2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, así como los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.91. Ocupación de parcela.
La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 8.92. Ocupación bajo rasante.
Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.93. Altura y número de plantas.
1. El número máximo de plantas será de dos (PB+1) para cualquier volumen construido en la parcela. Dicho valor tendrá carácter de máximo.
2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para edificios de una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
b) Para edificios de dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.

3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas para edificación exenta en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 8.94. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos, oficinas, etc., y además no tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.

Artículo 8.95. Edificabilidad.
La edificabilidad máxima de las parcelas calificadas como «Residencial Unifamiliar Extensiva» será de cero con cinco (0,5 m^2t/ m^2s) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 8.96. Patios.
Se permitirán los patios de luces de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.97. Condiciones de imagen urbana.
1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta inclinada de teja cerámica, aunque se admite la solución de volúmenes con cubiertas planas.
4. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana de las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.98. Condiciones particulares de uso (OE).
1. Uso característico: Residencial vivienda unifamiliar.
2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.
3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.
5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.99. Dotación de garajes.
1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.
2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 9
Condiciones particulares de la calificación «residencial plurifamiliar»

Artículo 8.100. Delimitación de la zona.
1. Las áreas que integran esta calificación se corresponden básicamente con sectores de extensión residencial en suelo urbano. Estas zonas están consolidadas mediante ordenación de edificios de viviendas plurifamiliares de altura tres plantas que se corresponden con el conjunto de viviendas de tipología plurifamiliar del Barrio Joaquín Narváez.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán a la calificación integrada por las áreas grafiadas como «residencial plurifamiliar» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.101. Condiciones particulares de parcelación.
1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.
2. La parcela mínima será aquella que posea una superficie de al menos trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
3. Agregaciones y segregaciones.
Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 8.102. Disposición de la edificación.
1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.
2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. Se prohíbe la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 8.103. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.104. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

2. El número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo.

3. La altura máxima de tres plantas (PB+2).

4. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas: Para edificios de tres plantas (PB+2), se fija una altura máxima de mil (1000) centímetros.

Artículo 8.105. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada sólo podrán autorizarse las construcciones permitidas por encima de la altura máxima establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.106. Edificabilidad neta (OE).

1. La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad neta: Para edificios de tres plantas (PB+2): dos con cuarenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2,40 m^2t/m^2s).

2. En los supuestos de agregación y segregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar la regla del epígrafe anterior a la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 8.107. Patios.

Se permitirán los patios de luces y de manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.108. Condiciones de imagen urbana.

1. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido el Título Sexto del presente documento.

Artículo 8.109. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Residencial vivienda plurifamiliar.

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja.
- Terciario situado en planta baja.
- Dotacional situado en planta baja.
- Garajes situados en planta baja.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.110. Dotación de garajes.

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 10

Condiciones particulares de la calificación «industrial»

Artículo 8.111. Delimitación de la zona.

1. Comprende esta zona las áreas de ensanche industrial provenientes del desarrollo de las vigentes PGOU de planeamiento, así como otros sectores propuestos para dicho uso.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como «industrial» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.112. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima, aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.
- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este capítulo.

Artículo 8.113. Alineaciones.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores o sobre la línea de edificación, no superando en ningún caso la línea máxima de edificación, si alguna de estas determinaciones estuviera grafiada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.114. Ocupación sobre rasante.

1. La edificación tendrá una ocupación máxima sobre la superficie neta de parcela del setenta por ciento (70%).

2. La superficie libre de parcela no podrá estar ocupada por ningún elemento construido.

Artículo 8.115. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación contenidas en estas Normas.

Artículo 8.116. Altura y número de plantas.

1. La altura total de la edificación será de setecientos cincuenta (750) centímetros, medida desde la cota de referencia hasta la línea de alero o cornisa del edificio, o plano inferior de apoyo de la estructura de solución de la cubrición del inmueble. Excepcionalmente y por razones técnicas justificadas derivadas de las características particulares de la edificación, podrá autorizarse una altura mayor a la total indicada para elementos singulares relacionados con el uso de la edificación (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, chimeneas,..).

2. Se establece como dos (PB+1), el número máximo de plantas.

3. No se permiten construcciones por encima de la altura total del edificio, salvo los elementos indicados en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 8.117. Edificabilidad neta (OE).

La edificabilidad neta de la parcela será de un metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo (1 m^2t/m^2s).

Artículo 8.118. Patios.

Se permiten los patios de parcela que deberán permitir inscribir un circulo de diámetro igual a tres (3) metros, siendo su superficie mínima igual a nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 8.119. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con acabado adecuado para su integración en el entorno.

Artículo 8.120. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico: Industrial.

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos.

Se prohíbe expresamente el uso residencial y los no considerados anteriormente, así como el resto de los usos no señalados como permitidos en el apartado anterior. No obstante, los usos anteriores podrán albergar una vivienda para su guarda, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

a) La vivienda esté situada íntegramente en la planta primera de la edificación.

b) La superficie útil no supere los setenta (70) metros cuadrados.

4. En todo caso, deberá siempre atenderse a lo señalado en las correspondientes legislaciones sectoriales de aplicación para la implantación de aquellos usos regulados y/o afectados por las mismas.

Artículo 8.121. Dotación de garajes.

Se cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 11

Condiciones particulares de la calificación «residencial en anejos»

Artículo 8.122. Ámbito de aplicación.

1. Se trata de zonas reconocidas de asentamientos originarios, históricos y/o consolidados en los núcleos secundarios del término de Iznájar. La calificación agrupa a manzanas con usos residenciales preferentemente de vivienda unifamiliar en donde, dada la diversidad de características edilicias de los Anejos de Iznájar, aparecen diferentes tipologías edilicias (edificaciones entre medianeras con fachadas situadas sobre alineaciones oficiales, edificaciones adosadas a uno o varios linderos, asociaciones lineales con retranqueos delanteros, etc.).

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas como «Residencial en Anejos» en el Plano Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas.

Artículo 8.123. Condiciones particulares de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de la presente PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento ochenta (180) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8,00) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 8.124. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones pertenecientes a la presente calificación dispondrán sus fachadas sobre la alineación exterior grafiada en la documentación gráfica del presente PGOU de Iznájar.

Se admiten retranqueos de los planos de fachada de la edificación en relación con la alineación exterior fijada en la documentación gráfica del presente PGOU, así como en relación con el resto de linderos de la parcela, siempre que los mismos se justifiquen en razón de la presencia de soluciones análogas en las preexistencias y/o de manera mayoritaria en las fincas colindantes e integrantes de la manzana a la que pertenece la parcela. Dicha justificación conllevará un estudio exhaustivo de tales circunstancias que deberá acompañar al resto de determinaciones del proyecto técnico de intervención, debiendo autorizarse expresamente por el Ayuntamiento en el acto de concesión de licencia de obras.

2. Se prohíben la apertura de nuevos adarves o calles en fondo de saco, tanto de naturaleza pública como privada, y los soportales y las plantas bajas porticadas.

Artículo 8.125. Ocupación de parcela.

1. Toda inmueble podrá ocupar como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de su parcela.

2. Podrá ocuparse el 100% de la superficie neta total de la parcela en el caso de que la superficie de la misma sea inferior a cien (100) metros cuadrados o bien en parcelas en esquina o con más de un frente a vial público, siempre que se cumplan las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación –Títulos Quinto y Sexto– de estas Normas.

Artículo 8.126. Ocupación bajo rasante.

Se autorizan construcciones bajo rasante para uso no residencial. En cualquier caso se cumplirá lo establecido en las Condiciones de Uso y Generales de la Edificación.

Artículo 8.127. Altura y número de plantas.

1. En el núcleo de El Higueral el número de plantas fijado para cada parcela se corresponde con el establecido en el Plano de Ordenación Completa. Altura de la Edificación que tendrá carácter de máximo. En el resto de los núcleos urbanos la altura máxima será dos plantas (PB+1).

2. La altura en unidades métricas con respecto a la cota de referencia vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para edificios de una plantas (PB), se fija una altura máxima de cuatrocientos (400) centímetros.
- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de setecientos (700) centímetros.
- Para edificios de tres plantas (PB+1), se fija una altura máxima de mil (1.000) centímetros.

Artículo 8.128. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior, además de lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación, podrán autorizarse sólo los castilletes de escalera, que nunca podrán destinarse a uso de vivienda, despachos,

oficinas, etc., y además deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No tendrán una superficie construida mayor a quince (15) metros cuadrados construidos.

b) Todas las construcciones autorizadas por encima de la altura máxima permitida se encontrarán por debajo de un plano a 45.º trazado por la línea de intersección entre la cara superior del último forjado y el plano de fachada exterior.

Artículo 8.129. Edificabilidad neta (OE).

Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y número de plantas definidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.130. Patios.

Se permitirán los patios de luces y de manzana de acuerdo con las características establecidas en el Título Sexto de estas Normas.

Artículo 8.131. Condiciones de imagen urbana.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como a la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. El tratamiento de cubierta será preferentemente mediante cubierta de teja cerámica.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. En aquellas parcelas que presenten el plano de fachada retranqueado con respecto a la alineación exterior será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. Se cumplirán las condiciones de imagen urbana de las Condiciones Generales de la Edificación, según lo establecido en el Título Sexto de las presentes Normas.

Artículo 8.132. Condiciones particulares de uso (OE).

1. Uso característico:

- Residencial vivienda unifamiliar para edificaciones con altura máxima permitida de dos plantas (PB+1)
- Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar para edificaciones con altura máxima permitida de tres plantas (PB+2).

2. Uso complementario: Garajes según lo establecido en el artículo siguiente.

3. Usos compatibles:

- Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja o en edificio exclusivo.
- Terciario situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Dotacional situado en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garajes situados en planta baja o en edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas en planta baja o en edificio exclusivo.

4. Usos alternativos: Ninguno.

5. Usos prohibidos: Los no considerados anteriormente.

Artículo 8.133. Dotación de garajes.

1. En edificios plurifamiliares de nueva ejecución que alberguen dos (2) o más viviendas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda.

2. En viviendas unifamiliares de nueva ejecución se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.

3. El resto de los usos cumplirán, en cuanto a dotación de garajes, las condiciones establecidas para los mismos en las Condiciones de Uso definidas en el Título Quinto de estas Normas.

(8.2.1) LOUA, art. 139.1.b.
(8.4.1) LOUA, art. 10.1

IV.9. TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECIFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 9.1. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de Ordenación Completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a) En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución: Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación (9.1.1) y por el propio Plan.

b) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda definido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión y/o del oportuno proyecto de urbanización.

c) En los sectores o áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

d) Áreas transitorias con planeamiento de desarrollo aprobado: En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 9.2. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pú-

blica o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos (9.2.1).

Artículo 9.3. Actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado.

1. En el PGOU de Iznájar se prevén las siguientes Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada, en las que, para cada una de ellas, se define en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales.

ARI SUNCod-1. IZNÁJAR 1
ARI SUNCod-2. IZNÁJAR 2
ARI SUNCod-3. IZNÁJAR 3
ARI SUNCod-4. IZNÁJAR 4
ARI SUNCod-5. IZNÁJAR 5
ARI SUNCod-6. IZNÁJAR 6
ARI SUNCod-7. IZNÁJAR 7
ARI SUNCod-8. IZNÁJAR 8
ARI SUNCod-AD-1. ADELANTADO 1
ARI SUNCod-AD-2. ADELANTADO 2
ARI SUNCod-CO-1. CORONA 1
ARI SUNCod-CO-2. CORONA 2
ARI SUNCod-CO-3. CORONA 3
ARI SUNCod-CO-4. CORONA 4
ARI SUNCod-CO-5. CORONA 5
ARI SUNCod-CEL-1. LA CELADA 1
ARI SUNCod-CEL-2. LA CELADA 2
ARI SUNCod-CEL-3. LA CELADA 3
ARI SUNCod-CEL-4. LA CELADA 4
ARI SUNCod-CEL-5. LA CELADA 5
ARI SUNCod-CEL-6. LA CELADA 6
ARI SUNCod-CEL-7. LA CELADA 7
ARI SUNCod-CEL-8. LA CELADA 8
ARI SUNCod-CEL-9. LA CELADA 9
ARI SUNCod-CEL-10. LA CELADA 10
ARI SUNCod-CEL-11. LA CELADA 11
ARI SUNCod-ELH-1. EL HIGUERAL 1
ARI SUNCod-ELH-2. EL HIGUERAL 2
ARI SUNCod-ELH-3. EL HIGUERAL 3
ARI SUNCod-ELH-4. EL HIGUERAL 4
ARI SUNCod-ELH-5. EL HIGUERAL 5
ARI SUNCod-ELH--6. EL HIGUERAL 6
ARI SUNCod-FC-1. FUENTE DEL CONDE 1
ARI SUNCod-FC-2. FUENTE DEL CONDE 2
ARI SUNCod-FC-3. FUENTE DEL CONDE 3
ARI SUNCod-FC-4. FUENTE DEL CONDE 4
ARI SUNCod-FC-5. FUENTE DEL CONDE 5
ARI SUNCod-FC-6. FUENTE DEL CONDE 6
ARI SUNCod-FC-7. FUENTE DEL CONDE 7
ARI SUNCod-FC-8. FUENTE DEL CONDE 8
ARI SUNCod-FC-9. FUENTE DEL CONDE 9
ARI SUNCod-JAR-1. JARAMILLO 1
ARI SUNCod-LOR-1. LORITE 1
ARI SUNCod-LP-1. LOS PECHOS 1
ARI SUNCod-LP-2. LOS PECHOS 2
ARI SUNCod-LP-3. LOS PECHOS 3
ARI SUNCod-LP-4. LOS PECHOS 4
ARI SUNCod-LP-5. LOS PECHOS 5
ARI SUNCod-SOL-1. SOLERCHE 1
ARI SUNCod-SOL-2. SOLERCHE 2
ARI SUNCod-SOL-3. SOLERCHE 3
ARI SUNCod-SOL-4. SOLERCHE 4
ARI SUNCod-VB-1. VENTORROS DE BALERMA 1
ARI SUNCod-VB-2. VENTORROS DE BALERMA 2
ARI SUNCod-VB-3. VENTORROS DE BALERMA 3
ARI SUNCod-VB-4. VENTORROS DE BALERMA 4

2. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas referido a esta clase de suelo.

Artículo 9.4. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 9.5. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m^2 de techo del uso y tipología característico por m^2 de suelo.

2. En las áreas de reforma interior con ordenación detallada, cada una de ellas se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente como área de reparto (9.4.1). En cada una de ellas se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente (9.4.2)–, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

IZNÁJAR							
DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-1	AR- SUNC-1	0,855400	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONA ALTA O HISTÓRICA	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL ZONA ALTA O HISTÓRICA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-2	AR-SUNC-2	0,855400	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BARRIO EL COSO	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL BARRIO EL COSO. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-3	AR-SUNC-3	0,836600	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA. VIVIENDA PROTEGIDA	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-4	AR-SUNC-4	1,212600	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA.	70%	1,00	0,940000
				RESIDENCIAL BARRIO LA VENTA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-5	AR-SUNC-5	0,601000	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-6	AR-SUNC-6	0,743000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-7	AR-SUNC-7	0,574000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000

CORONA ALGAIDA Y ÁGATA

DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-AD-1	AR-SUNC-AD-1	1,086640	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-AD-2	AR-SUNC-AD-2	0,440000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000
ARI SUNCod-CO-1	AR-SUNC-CO-1	0,846940	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CO-2	AR-SUNC-CO-2	0,620400	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CO-3	AR-SUNC-CO-3	1,037760	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CO-4	AR-SUNC-CO-4	0,984180	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CO-5	AR-SUNC-CO-5	0,674000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	100%	1,00	1,000000

LA CELADA

DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-CEL-1	AR-SUNC-CEL-1	0,746360	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-2	AR-SUNC-CEL-2	0,931540	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-3	AR-SUNC-CEL-3	0,970080	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-4	AR-SUNC-CEL-4	0,866680	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-5	AR-SUNC-CEL-5	0,861980	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-6	AR-SUNC-CEL-6	0,764220	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-7	AR-SUNC-CEL-7	1,128940	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

DENOMINACIÓN ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-CEL-8	AR-SUNC-CEL-8	1,028360	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-9	AR-SUNC-CEL-9	1,089460	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-10	AR-SUNC-CEL-10	0,855400	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-CEL-11	AR-SUNC-CEL-11	1,078180	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

EL HIGUERAL

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-ELH-1	AR-SUNC-ELH-1	1,056560	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-2	AR-SUNC-ELH-2	0,841300	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-3	AR-SUNC-ELH-3	0,745420	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-4	AR-SUNC-ELH-4	0,759520	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-5	AR-SUNC-ELH-5	0,806520	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-ELH-6	AR-SUNC-ELH-6	1,082880	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

FUENTE DEL CONDE

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-FC-1	AR-SUNC-FC-1	1,124240	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-2	AR-SUNC-FC-2	0,947520	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-3	AR-SUNC-FC-3	1,091340	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-4	AR-SUNC-FC-4	0,909920	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-5	AR-SUNC-FC-5	1,081000	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-6	AR-SUNC-FC-6	1,130820	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-7	AR-SUNC-FC-7	0,892060	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-FC-8	AR-SUNC-FC-8	0,877020	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-FC-9	AR-SUNC-FC-9	0,909920	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

ARROYO DE PRIEGO Y LOS JUNCARES

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-JAR-1	AR-SUNC-JAR-1	0,274700	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	70%	1,00	0,820000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,40	

LORITE

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-LOR-1	ARI SUNCod-LOR-1	0,751060	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

LOS PECHOS

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-LP-1	ARI SUNCod-LP-1	0,527340	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-LP-2	ARI SUNCod-LP-2	0,972900	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-LP-3	ARI SUNCod-LP-3	0,923080	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-LP-4	ARI SUNCod-LP-4	0,783960	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI NCOA-LP-5	ARI NCOA-LP-5	1,222000	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

SOLERCHE

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-SOL-1	ARI SUNCod-SOL-1	0,942820	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-SOL-2	ARI SUNCod-SOL-2	0,911800	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-SOL-3	ARI SUNCod-SOL-3	0,796180	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-SOL-4	ARI SUNCod-SOL-4	0,948460	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

VENTORROS DE BALERMA							
DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	COEFICIENTE PONDERACIÓN			
				USO Y TIPOLOGIA PORMENORIZADOS	% PARTICIPACIÓN	COEFI-CIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERA-CIÓN ÁREA URBANA
ARI SUNCod-VB-1	ARI SUNCod-VB-1	0,836600	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-VB-2	ARI SUNCod-VB-2	0,693720	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-VB-3	ARI SUNCod-VB-3	0,912740	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	
ARI SUNCod-VB-4	ARI SUNCod-VB-4	1,048100	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR INTENSIVA	70%	1,00	0,940000
				UNIFAMILIAR INTENSIVA. VIVIENDA PROTEGIDA	30%	0,80	

(9.1.1) LOUA, art. 55.2.
(9.2.1) LOUA, art. 110.
(9.4.1) LOUA, art. 60.
(9.4.2) LOUA, art. 61.4 y 5.

IV.10. TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 10.1. Definición y delimitación (OE).

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

SUELO URBANIZABLE				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SGel-1 MAJADILLAS	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	20.865,00	0,495590
SUS-1	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	51.052,00	0,495590
SUS-2	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	185.305,70	0,495590
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	8.410,15	0,547970
SUS-3	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	65.466,00	0,547970
SUS-4	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	41.041,00	0,547970
SUS-5	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	17.889,00	0,547970
SUS-6	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	37.105,00	0,547970
SUS-7	AR-IZ.2	INDUSTRIAL	22.708,00	0,547970
SUS-8	AR-IZ.2	INDUSTRIAL	103.280,00	0,547970
SUS-CEL-1	AR-ANEJ	RESIDENCIAL	43.931,00	0,496920
SUS-CHA-1	AR-ANEJ	RESIDENCIAL	90.817,00	0,496920
SUS-JUN-1	AR-ANEJ	RESIDENCIAL	174.647,00	0,496920
SUS-AD-1	AR-ANEJ	RESIDENCIAL	72.060,00	0,496920

2. El Plan clasifica también como suelo urbanizable los siguientes sistemas generales que adscribe en áreas de reparto:

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS SUELO URBANIZABLE				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SGel-1. MAJADILLAS	AR-IZ.1	RESIDENCIAL	20.865,00	0,495590
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2	RESIDENCIAL	8.410,15	0,547970

3. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUOT-CIERZOS Y CABRERAS	AR-CYC	RESIDENCIAL	29.147,00	AR-CYC
SUOT-LAS ARCAS	AR-ARCAS	RESIDENCIAL	13.027,00	AR-RCAS
SUOT-PP-1- CUESTA COLORA	AR-CCO	RESIDENCIAL	36.670,00	AR-CCO
SUOT-PP-2. VALDEARENAS	AR-VAL	RESIDENCIAL	74.165,00	AR-VAL

Artículo 10.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al titulo II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

3. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas referido a esta clase de suelo.

Artículo 10.3. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Estructural son las siguientes (OE):

a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.

b) La asignación de usos globales.

c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.

d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública (10.3.1).

e) Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de Ordenación Completa, son las siguientes:

a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio (OE).

1. El Plan delimita las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector.

2. El Plan a efectos del suelo urbanizable establece los siguientes usos y tipologías:

USOS Y TIPOLOGÍAS:	EDIF BRUTA	VDAS/ HA	M2T/ VDA	PARCELA NETA	EDIF NETA
(UAA) UNIFAMILIAR AISLADA BAJA DENSIDAD	0,125	5	250	1000	0,25
(AA)) UNIFAMILIAR AISLADA	0,25	10	250	500	0,5
(AD) UNIFAMILIAR ADOSADA	0,6	35	170	120	1,4
(ADvp) UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA PROTEGIDA	0,6	50	120	80	1,5
(IND) INDUSTRIAL	0,6				1

2. Los coeficientes de ponderación de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología y de localización del mismo y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, son los siguientes.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SECTOR

SECTOR	COEF. USO Y TIPOLOGIA					COEFICIENTE LOCALIZACION					COEF PARTICIPACION TIPOS EN EL SECTOR					COEF PONDERACION SECTOR (UTC)
	UAA	UA	AD	ADpv	IND	UAA	UA	AD	ADpv	IND	UAA	UA	AD	ADpv	IND	
SUS-1	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	1,100000	0,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,70	0,00	0,30	0,00	1,780000
SUS-2	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	1,095347	1,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,60	0,10	0,30	0,00	1,654416
SUS-3	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	1,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	0,940000
SUS-4	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	1,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	0,940000
SUS-5	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	1,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	0,940000
SUS-6	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	1,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00	0,940000
SUS-7	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,940000
SUS-8	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,940000
SUS-CEL-1	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	1,000000	0,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,70	0,00	0,30	0,00	1,640000
SUS-CHA-1	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	1,000000	0,000000	1,000000	0,000000	0,00	0,70	0,00	0,30	0,00	1,640000
SUS-JAR-1	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	1,000000	1,000000	0,000000	1,000000	0,000000	0,70	0,00	0,00	0,30	0,00	3,030001
SUS-AD-1	3,985715	2,000000	1,000000	0,800000	0,940000	0,000000	1,000000	0,000000	1,000000	1,000000	0,00	0,70	0,00	0,30	0,00	1,640000

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (10.4.1) son los siguientes:

ÁREA DE REPARTO AR-IZ.1

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	U. GLOBAL	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	AP. OBJETIVO M2T TOTAL	UAA		UA		UD		UDpv		TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSIDAD VDAS/ HA	A.MEDIO M2T UTC/ M2S	COEF PONDERACION SECTOR	AP. HOM SECTOR (M2T UTC)	EXC APRV HOM. (M2T UTC)
						M2T UAA	Núm VDAS UAA	M2T UA	Núm VDAS UA	M2T UD	Núm VDAS UD	M2T UD pv	Núm VDAS UDvp							
SUS-1	AR-IZ.1	R	51.052,00	0,303	15.468,76	0	0	10.828,13	43	0,00	0	4.640,63	39	82	39	16	0,495590	1,780000	25.300,88	2.233,50
SUS-2	AR-IZ.1	R	185.305,70	0,326	60.409,66	0	0	36.245,79	145	6.040,97	36	18.122,90	151	332	151	18	0,495590	1,654416	91.835,65	8.107,08
SGel-1 MAJADILLAS	AR-IZ.1		20.865,00														0,495590		10.340,49	

ÁREA DE REPARTO AR-IZ.2

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	U. GLOBAL	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	AP. OBJETIVO M2T TOTAL	UAA		UA		UD		UDpv		TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSIDAD VDAS/ HA	A.MEDIO M2T UTC/M2S	COEF PONDERACIÓN SECTOR	AP. HOM SECTOR M2T UTC	EXC APRV HOM. M2T UTC
						M2T UAA	Núm VDAS UAA	M2T UA	Núm VDAS UA	M2T UD	Núm VDAS UD	M2T UD pv	Núm VDAS UDvp							
SUS-3	AR-IZ.2	R	65.466,00	0,600	39.279,60	0	0	0	0	27.495,72	162	11.783,88	98	260	98	40	0,547970	0,940000	35.873,39	1.049,43
SUS-4	AR-IZ.2	R	41.041,00	0,600	24.624,60	0	0	0	0	17.237,22	101	7.387,38	62	163	62	40	0,547970	0,940000	22.489,24	657,89
SUS-5	AR-IZ.2	R	17.889,00	0,600	10.733,40	0	0	0	0	7.513,38	44	3.220,02	27	71	27	40	0,547970	0,940000	9.802,64	286,76
SUS-6	AR-IZ.2	R	37.105,00	0,600	22.263,00	0	0	0	0	15.584,10	92	6.678,90	56	147	56	40	0,547970	0,940000	20.332,43	594,79
SUS-7	AR-IZ.2	IN	22.708,00	0,600	13.624,80												0,547970	0,940000	12.443,30	364,01
SUS-8	AR-IZ.2	IN	103.280,00	0,600	61.968,00												0,547970	0,940000	56.594,34	1.655,58
SGel-2 COOPERATIVA	AR-IZ.2		8.410,15														0,547970		4.608,51	

ÁREA DE REPARTO AR-ANEJ

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	U. G L O B A L	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	AP. OBJE-TIVO M2T TOTAL	UAA		UA		UD		UDpv		TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSI-DAD VDAS/ HA	A.MEDIO M2T UTC/M2S	COEF PON-DERACION SECTOR	AP. HOM SECTOR M2T UTC
						M2T UAA	Núm VDAS UAA	M2T UA	Núm VDAS UA	M2T UD	Núm VDAS UD	M2T UDpv	Núm VDAS UDvp						
SUS-CEL-1	AR-ANEJ	R	43.931,00	0,303	13.311,09	0	0	9.317,77	37	0	0	3.993,33	33	71	33	16	0,496920	1,640000	21.830,19
SUS-CHA-1	AR-ANEJ	R	90.817,00	0,303	27.517,55	0	0	19.262,29	77	0	0	8.255,27	69	146	69	16	0,496920	1,640000	45.128,78
SUS-JUN-1	AR-ANEJ	R	174.647,00	0,164	28.642,11	20.049,48	80	0	0	0	0	8.592,63	72	152	72	9	0,496920	3,030001	86.785,60
SUS-AD-1	AR-ANEJ	R	72.060,00	0,303	21.834,18	0	0	15.283,93	61	0	0	6.550,25	55	116	55	16	0,496920	1,640000	35.808,06

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

(10.3.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
(10.4.1) LOUA, art. 60.

IV.11. TÍTULO XI
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1
Ámbito, régimen jurídico y zonificación

Artículo 11.1. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Completa, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente (11.1.1).

Artículo 11.2. Categorías.

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de Ordenación Completa.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
b) S.N.U.E.P. Embalse de Iznájar.
c) S.N.U.E.P. de cauces y riberas
d) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
e) S.N.U.E.P.de infraestructuras territoriales

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

a) S.N.U.E.P. Entorno Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas.
b) S.N.U.E.P. Sierra de Campo Agro.
c) S.N.U.E.P. Natural Cerro del Cuchillo- Las Majadillas.
d) S.N.U.E.P. Valdearenas.
e) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar. Relación Valdearenas- núcleo de Iznájar.
f) S.N.U.E.P. Entorno próximo pantano de Iznájar.
g) S.N.U.E.P. de recursos culturales

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
a) S.N.U. de carácter rural o natural con valor o potencial agrícola.

5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican dos tipos de sistemas generales:

a) Sistema de equipamientos.
b) Sistema de espacios libres.

Artículo 11.3. Normativa complementaria.

1. Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

2. Según el P.E.P.M.F. se encuentran catalogados como áreas a proteger en el Término Municipal de Iznájar los siguientes espacios y bienes protegidos:

CS-26, Complejo serrano de interés ambiental de Sierra Horconera y Rute.

Presenta un relieve abrupto de montaña, destacando sus valores zoológicos, botánicos y geológicos. Siendo sus usos actuales fundamentales los de tipo ganadero y forestal, con presencia del cultivo del olivar en las zonas de menor relieve, presenta como riesgos o problemáticas a considerar la posibilidad de cambios de usos y aprovechamientos, el sobrepastoreo y la caza incontrolada, y las afecciones derivadas de los trabajos de movimientos de tierras y trazado de nuevos viales.

En esta área de protección se cumplirán las determinaciones establecidas al respecto en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

RA-7, Río de las Hoz.

Se corresponde a las zonas de riberas del Río de La Hoz y Arroyo de Las Herreras. Este paraje está caracterizado por la cantidad y calidad de las aguas del curso fluvial, así como por la presencia de importantes acuíferos merced al sustrato permeable, así como por la existencia de buenos ejemplos de bosque galería o de ribera bien conservado con su avifauna asociada. Como riesgos más destacables puede citarse las posibilidades de vertidos incontrolados que reduzcan la calidad de las aguas.

En esta área de protección se cumplirán las determinaciones establecidas al respecto en el P.E.P.M.F. de la provincia de Córdoba.

Artículo 11.4. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos establecidos en la legislación urbanística (11.4.1):

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística (11.4.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles (11.4.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concurra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 11.8 de las presentes Normas.
6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente (11.4.4).

Artículo 11.5. Régimen urbanístico.
1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:
Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística (11.5.1).
2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE): Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.
3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.
Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística (11.5.2).

Artículo 11.6. Garantía y prestación compensatoria.
1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística (11.6.1).
2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación (11.6.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 11.7. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE).
1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente (11.7.1).
2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.
Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.
3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.
4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación urbanística (11.7.2).

Artículo 11.8. Formación de nuevos asentamientos (OE).
1 Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (11.8.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.
3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de Implantación.

Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b) Usos autorizables: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación.

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

Artículo 11.11. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b) Tener el carácter de aisladas.

-Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 3 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

Artículo 11.12. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

1. Se corresponde con aquellas edificaciones que desde el siglo XVIII se han ido erigiendo en el medio rural del término municipal de Iznájar. Quedando excluidas de este apartado todas las edificaciones de nueva ejecución surgidas en los últimos años con fines recreativos bajo cualquier tipo de ilegalidad. En estos asentamientos tradicionales existentes se permitirá única y exclusivamente su renovación y adecuación a unas condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad. Todo

ello encaminado a la conservación y rehabilitación de estos modos históricos de asentamiento en el medio rural en base a lo establecido en la legislación vigente (11.12.1).

Se trata de edificaciones que surgieron vinculadas históricamente a una explotación agrícola y/o ganadera bajo un sistema que estuvo basado principalmente en el autoabastecimiento.

2. Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b) La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.

c) Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d) La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

No obstante, en estos asentamientos tradicionales se permitirá, en cualquier caso, su renovación y adecuación a unas condiciones mínimas higiénicas y de habitabilidad. En este sentido se permitirán obras de rehabilitación y ampliación que supongan el aumento en un 20% de la superficie útil residencial existente, pudiéndose alcanzar, en cualquier caso, una superficie de 90 m^2 útiles. Todo ello encaminado a la conservación y puesta en valor de estos modos históricos de asentamiento en el medio rural.

e) La altura será la existente, si bien en obras de ampliación se admiten una o dos plantas, con una altura máxima de siete (7) metros desde la cota de referencia.

Artículo 11.13. Cierres de finca.

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 11.14. Vertidos y otras afecciones medioambientales.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohiben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

4. Será de aplicación lo establecido en el Título XII de las presentes Normas referido al suelo no urbanizable

CAPÍTULO 3

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 11.15. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 hectáreas.
- Secano: 2,5 hectáreas

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial especifica que le sea de aplicación.

c) Distancia mínima de la edificación a carreteras: conforme a lo que disponga la legislación de carreteras.

3. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias

b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

4. Condiciones particulares de la edificación:

a) Altura: una o dos plantas.

b) Separación a linderos.

- Parcela de regadío: 5 m.
- Parcela de secano: 50 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5% de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano, o bien 100 m^2 por cada hectárea.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas:

- La cubierta será inclinada y de teja.
- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 11.16. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y las del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

3. Usos.

a) Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b) Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras)

c) Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d) Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f) Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g) Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h) Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i) Aeropuertos y helipuertos.

j) Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

4. Condiciones particulares de la edificación:

a) Altura: La que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b) Separación a linderos: En caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración [(11.16.1)].

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal [(11.16.2)].

Artículo 11.17. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m^2.

3. Usos.

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye actividades de transformación de productos primarios.

b) Establos de ganado, vaquerizas y cebaderos.

c) Aserraderos y explotaciones forestales.

4. Condiciones particulares de la edificación:

a) Altura: justificadamente, la que necesite la instalación.

b) Ocupación: as edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público [(11.17.1)].

Artículo 11.18. Vertedero.

1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras..).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos.

a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Estercoleros.

d) Vertederos de chatarras.

e) Cementerios de coches.

f) Balsas de alpechín.

g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

a) Altura: una planta.

b) Separación a los linderos: 10 m.

c) Cerramiento de parcela: La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de

continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.14.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (11.18.1).

Artículo 11.19. Instalaciones extractivas.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (art. 11.23).

3. Usos.

a) Minas a cielo abierto.

b) Minas subterráneas.

c) Canteras.

d) Graveras.

4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial que le sea de aplicación y la normativa de protección, en concreto el Plan Especial de Protección del Medio Físico, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a) Altura: La que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

c) Infraestructuras y dotaciones: No se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d) Cese de las explotaciones: Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (11.19.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo e itinerarios de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

Artículo 11.20. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: No integradas en el mismo complejo: 150 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: No se establece.
- Complejos de ocio: 2 ha.

3. Usos.

a) Adecuaciones naturalistas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (<2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (>2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta.
- Adecuaciones recreativas: 1 planta.
- Parque rural: 2 plantas.
- Instalación de ocio. 2 plantas.
- Complejos de ocio: 2 plantas.

b) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio.

c) Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1 %.
- Adecuaciones recreativas: 1 %.
- Parque rural: 2 %.
- Instalación de ocio: 5 %.
- Complejos de ocio: 5 %.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (11.20.1), a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 11.21. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 500 m.

c) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.
- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 1 hectáreas.

3. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: Aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: La edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c) Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (11.21.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 11.22. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final

en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

3. Usos.

a) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

b) Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Centros docentes, de formación sindical, profesional, casa de ejercicios, noviciados y seminarios.

e) Centros sanitarios y hospitalarios.

f) Cementerios.

g) Equipamiento social.

4.Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b) Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

c) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

d) Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 20% como máximo de la superficie de la parcela.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público [11.22.1], salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 11.23. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m^2, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m^2.

3. Usos.

a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m^2 o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m^2. Podrán albergar una vivienda para guarda.

b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos..) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c) Industria energética: Aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil), plantas de biomasa (orujo, ramón, rastrojos, purines, lodos de depuradora, etc.), plantas de cogeneración eléctrica.

d) Plantas de energía solar.

e) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

f) Otras industrias: Aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: La que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) Separación a linderos: La edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con las siguientes excepciones:

- En gran industria, se autorizará una ocupación máxima del 40%.

- En plantas de energía solar, la implantación podrá ocupar la totalidad de la parcela, cumpliendo la separación a linderos establecida.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) Infraestructuras y dotacioneS: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público [11.23.1].

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e

itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

Artículo 11.24. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.
- Cultivos de secano: 3,5 ha.
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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

3. Usos.

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b) Ocupación: La superficie máxima edificada será de 150 m^2.

c) Separación a linderos: 10 m.

d) Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e) Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) Cerramiento de parcela: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público (11.24.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 11.25. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- carreteras.

b) Aéreas:

-líneas de alta tensión.
-líneas telefónicas.
-instalaciones de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas:

- redes de agua.
- emisarios.
- gasoductos y oleoductos.
- otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones de especificas para las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones de especificas para las infraestructuras subterráneas.

Todas las infraestructuras harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

6. Tramitación.

Para la implantación de infraestructuras y servicios cuya legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística (legislaciones de carreteras, ferrocarriles, obras hidráulicas y aeropuertos) se estará a lo previsto en la correspondiente legislación sectorial.

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística (11.25.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal (11.25.2).

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, que no se encuentran en el supuesto expresado en los párrafos anteriores (gasoductos, oleoductos, líneas de alta tensión, estaciones base de telecomunicaciones, etc.), se consideran actuaciones de interés público (11.25.3).

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 11.26. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas (OE).

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Iznájar grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Esta zona corresponde al ámbito dentro

del término municipal de Iznájar definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba (11.26.1). Según Anexo al Decreto referenciado anteriormente, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Iznájar se establece para su líimite norte, del siguiente modo:

«.. Se inicia en la confluencia del camino de Gámiz con el camino vecinal 9, sigue a este último en dirección hacia Las Lagunillas que las bordea por el límite norte del suelo urbano, continúa por los caminos vecinales 61 y 276, "Camino de los Prados" y "Vereda de la Roquilla" que bordean las caras sureste y sur del Cerro Camorrilla. Confluye en la carretera comarcal 334 en el río de Hoz. Continúa por ésta y la "Vereda de la Hoz", sigue por el arroyo Hondo aguas arribas y continúa por el límite de las repoblaciones forestales bajando hacia la carretera local 220 por el Arroyo de la Confitera en el PK 3... ».

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá a las condiciones establecidas en la legislación vigente (11.26.2). Se permiten los usos o actividades que autorice la Consejería competente en materia de medio ambiente, considerándose a estos efectos como construcciones o edificaciones de interés público las destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo. La regulación de usos es la siguiente:

a) Permitidos:
- Ninguno
b) Autorizables:
- Edificación agrícola.
- Edificación pública (sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo).
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales. Sólo las subterráneas.
c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: No incluidas como autorizables.
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública: El resto
- Industria
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Infraestructuras territoriales: El resto.

Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Embalse de Iznájar (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (11.27.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en el embalse de Iznájar.

2. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos:
- Edificación agrícola
b) Autorizables:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas» , «adecuaciones recreativas» y «parque rural» , siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales: El resto.

Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces y riberas (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (11.28.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10m de anchura a cada lado del cauce (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), en la que es de aplicación el régimen particular definido en este artículo.

3. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos:
- Edificación agrícola.
b) Autorizables:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: Exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
c) Prohibidos:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: El resto.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales: El resto.

Artículo 11.29. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (11.29.1).

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental (11.29.2).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de Ordenación Completa representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

Núm.	Denominación	Anchuras en metros		
		Legal	Propuesta	Sobrante
1	Cordel de Loja	37,61	37,61	0,00
2	Vereda de Cuevas	20,89	20,89	0,00
3	Vereda de Villanueva de Tapia	20,89	20,89	0,00
4	Vereda de la Vega	20,89	20,89	0,00
5	Vereda de la Fuente de la Gitana	20,89	20,89	0,00
6	Colada de Valdearenas	33,24	33,24	0,00

5. Dentro del los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discurra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) Permitidos:

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del artículo precedente.

b) Autorizables:

- Infraestructuras territoriales.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.

c) Prohibidos:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 11.30. Suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. En el ámbito del presente PGOU de Iznájar, se diferencian las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección. Sistema viario o de comunicaciones:

- Viario de primer orden. Lo constituye la A-333 que enlaza con la autovía A-92, y la antigua CO-334 que, a través de las aldeas de Fuente del Conde, los Pechos y Ventorros de Balerma, conecta con Loja y Granada.
- Viario de segundo orden. Destacan las carreteras provinciales CP-61 y CP-23-65. La primera, coincidente con la Vereda de la Vega, conecta Las Lagunillas con Rute y posee escasa incidencia en la estructura viaria del término municipal de Iznájar. La segunda conecta la CO-334 con Priego de Córdoba y cuenta con dos variantes hasta confluir en la aldea de El Higueral. La que discurre sensiblemente paralela al arroyo de Priego sirve de acceso a los anejos de La Celada, Arroyo de Priego, Los Juncares, El Jaramillo, Los Cortijuelos y El Higueral, mientras que la segunda, discurriendo en su inicio junto al arroyo Hurtado, y permite la conexión con la el anejo de Solerche.
- Vías de tercer orden. Se encuentra la que sirve de conexión con Villanueva de Algaidas y posibilita la conexión de los anejos de El Adelantado, Corona, Algaidas y Gata con el núcleo de Iznájar y la A-333.
- Otros caminos. La constituye el resto de la estructura de comunicación del territorio, formada por la red de caminos rurales, completada a su vez por pistas y/o sendas.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial. Para las subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección del sistema viario será de aplicación la vigente Ley de Carreteras y/o las diferentes legislaciones sectoriales de afección, que en función de su naturaleza y/o dominio.

CAPÍTULO 5

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por planificación urbanística

Artículo 11.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Es una zona de contacto con el Parque Natural de las Sierras Subbéticas cuyo límite Sur está definido por la carretera A-333 y el eje viario dirección Priego que une los enclaves urbanos de Solerche, El Jaramillo, Los Juncares y El Higueral. Están presentes, como zona limítrofe con el Parque Natural, las mismas constantes, aunque con menor grado de singularidad, que caracterizan a éste.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: Serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos: El resto.
- Edificación pública.
- Industria.

Artículo 11.32. Suelo no urbanizable de especial protección. Sierra de Campo Agro (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Se corresponde con la Sierra de Campo Agro y sus estribaciones en dirección Norte. Incluye los parajes de El Tomillar, El Cerrajón, Arroyo del Cerezo y Cañada Honda, además de los enclaves urbanos de Fuente del Conde, Los Pechos y Ventorros de Balerma.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Instalación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: Serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos: El resto.
- Edificación pública.
- Industria.

Artículo 11.33. Suelo no urbanizable de especial protección natural. Cerro del Cuchillo y las Majadillas (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Incluye a los parajes de las Majadillas y cerro del Cuchillo. El primero llega a adquirir la altura de 599 metros, algo superior que la cota 540 sobre la que se asienta el núcleo de Iznájar.

Se justifica su protección natural por constituir un paraje con pervivencias del matorral disperso originario mediterráneo, actualmente reducido a manifestaciones arbustivas de mayor densidad en laderas, con predominio del olivar en las zonas de menor pendiente. El subsuelo está constituido por calizas detríticas al norte, calizas bioclásicas al sur, y por arcillas, limos y arenas en las zonas de contacto con el embalse.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) Autorizables:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: Serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación pública.

c) Prohibidos:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalación agropecuaria.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: El resto.
- Establecimientos turísticos: El resto.
- Industria.

No se podrá llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 ha. Estos terrenos, por aplicación de la legislación vigente, son de dominio público, por lo que se consideran inembargables, imprescriptibles e inalienables. Estos montes ejercen importantes funciones ecológicas, destacando la protección del suelo frente a la erosión, protección de las aguas embalsadas frente a la contaminación procedente de las malas prácticas agrarias y freno en la colmatación por acumulación de materiales sólidos arrastrados por la escorrentía, diversificación del paisaje y refugio de biodiversidad. No obstante, el mantenimiento del Uso Forestal Protector de estos terrenos sólo puede ser compatible con el uso naturalista o recreativo de los mismos, siempre y cuando se garantice la conservación y mantenimiento de los valores naturales que sustenta el medio y se tramite el correspondiente expediente de ocupación del monte público.

Artículo 11.34. Suelo no urbanizable de especial protección. Valdearenas (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Este sector está constituido por un área especialmente sensible ligada al embalse de Iznájar, prácticamente llana, en el que predominan los limos y arenas, y en donde a través de la redacción del Plan Especial de Regeneración del Medio Natural se ha pretendido compatibilizar la implantación de usos recreativos con la preservación.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) Autorizables:

- Instalaciones naturalistas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación pública.

c) Prohibidos:
- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalación agropecuaria.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Industria.

No se podrá llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 has. Estos terrenos, por aplicación de la legislación vigente, son de dominio público, por lo que se consideran inembargables, imprescriptibles e inalienables. Estos montes ejercen importantes funciones ecológicas, destacando la protección del suelo frente a la erosión, protección de las aguas embalsadas frente a la contaminación procedente de las malas prácticas agrarias y freno en la colmatación por acumulación de materiales sólidos arrastrados por la escorrentía, diversificación del paisaje y refugio de biodiversidad. No obstante, el mantenimiento del Uso Forestal Protector de estos terrenos sólo puede ser compatible con el uso naturalista o recreativo de los mismos, siempre y cuando se garantice la conservación y mantenimiento de los valores naturales que sustenta el medio y se tramite el correspondiente expediente de ocupación del monte público.

Artículo 11.35. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno próximo pantano de Iznájar. Relación Valdearenas- núcleo de Iznajar (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Este ámbito incluye los terrenos situados entre el límite Norte del núcleo de Iznájar y el nivel de aguas del embalse, justamente en la desembocadura del arroyo de Priego. Es un sector en donde el embalse presenta gran variabilidad en su nivel de aguas dada su escasa profundidad, de modo que en determinadas épocas del año afloran antiguas conexiones viarias que antaño conectaban Iznájar con otros núcleos urbanos. Es un área especialmente significativa con predominio de arcillas, limos y arenas, y de escasa vegetación dada la influencia del embalse. Por otro lado este ámbito participa de las mismas características que la colindante área de Valdearenas.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:
- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) Autorizables:
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación pública.

c) Prohibidos:
- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalación agropecuaria.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Industria.

No se podrá llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 ha. Estos terrenos, por aplicación de la legislación vigente, son de dominio público, por lo que se consideran inembargables, imprescriptibles e inalienables. Estos montes ejercen importantes funciones ecológicas, destacando la protección del suelo frente a la erosión, protección de las aguas embalsadas frente a la contaminación procedente de las malas prácticas agrarias y freno en la colmatación por acumulación de materiales sólidos arrastrados por la escorrentía, diversificación del paisaje y refugio de biodiversidad. No obstante, el mantenimiento del Uso Forestal Protector de estos terrenos sólo puede ser compatible con el uso naturalista o recreativo de los mismos, siempre y cuando se garantice la conservación y mantenimiento de los valores naturales que sustenta el medio y se tramite el correspondiente expediente de ocupación del monte público.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación relacionada con la posible afección al embalse de Iznájar.

5. Todas las instalaciones y actividades de nueva implantación en esta categoría de suelo no urbanizable dentro del término municipal de Iznájar, deberán poner en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no suponer con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores.

Artículo 11.36. Suelo no urbanizable de especial protección. Entorno próximo pantano de Iznájar (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar. Incluye a los terrenos situados entre los límites este, norte y sur del núcleo o parque periurbano de Iznájar y el nivel de aguas del embalse. Es un área de especial incidencia en la imagen de Iznájar, afectada en parte por la variabilidad del nivel de aguas del embalse, con escasa vegetación dada la influencia del embalse. Por otro lado este ámbito participa de las mismas características que el anterior, si bien en muchos casos sus condiciones topográficas lo convierten en prácticamente inaccesible.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:
- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 1 del artículo precedente.

b) Autorizables:
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación pública.

c) Prohibidos:
- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalación agropecuaria.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Industria.

No se podrá llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 has. Estos terrenos, por aplicación de la legislación vigente, son de dominio público, por lo que se consideran inembargables, imprescrip-

tibles e inalienables. Estos montes ejercen importantes funciones ecológicas, destacando la protección del suelo frente a la erosión, protección de las aguas embalsadas frente a la contaminación procedente de las malas prácticas agrarias y freno en la colmatación por acumulación de materiales sólidos arrastrados por la escorrentía, diversificación del paisaje y refugio de biodiversidad. No obstante, el mantenimiento del Uso Forestal Protector de estos terrenos sólo puede ser compatible con el uso naturalista o recreativo de los mismos, siempre y cuando se garantice la conservación y mantenimiento de los valores naturales que sustenta el medio y se tramite el correspondiente expediente de ocupación del monte público.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación relacionada con la posible afección al embalse de Iznajar.

5. Todas las instalaciones y actividades de nueva implantación en esta categoría de suelo no urbanizable dentro del término municipal de Iznájar, deberán poner en alza los valores ambientales y paisajísticos de dicha zona, y en todo caso no suponer con su implantación y/o desarrollo un deterioro de dichos valores.

Artículo 11.37. Suelo no urbanizable de especial protección. Recursos Culturales (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo elementos naturales o construidos singulares, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, históricos, paisajísticos, etnográficos, naturales, o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como BIC. o aparecer inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:

Y.1. Cortijo de las Pilas.
Y.2. Depósito de agua.
Y.3. Los Paredones.
Y.4. Huerta de Diego Rodriguez.
Y.5. Tajo Cortado.
Y.6. Ruño.
Y.7. Los Pechos.
Y.8. Embalse de Iznájar.
Y.9. Arroyo del Cerezo.
Y.10. Próximo al Cortijillo.
Y.11. El Cortijillo.
Y.12. Próximo al Arroyo.
Y.13. Las Majadillas.
Y.14. Las Majadillas II.
Y.15. Las Majadillas III.
Y.16. Cooperativa.
Y.17. Cerro del Cuchillo.
Y.18. Celada.
Y.19. Gravera del Cerro de la Pía.
Y.20. Cerro de la Pía.
Y.21. El Villar.
Y.22. El Castillejo del Higueral.
Y.23. El Castillejo de la Fuente del Conde.
Y.24. La Mujea.
Y.25. Cerro del Grajuelo.
Y.26. La Torre.
Y.27. La Ariza.
Y.28. El Jaramillo.
Y.29. Cortijo Chabanco.
Y.30. El Tomillar.
Y.31. Cortijo Piejo.
Y.32. Membrillar.
Y.33. Las Llanadillas.
Y.34. Yacimiento de Valdearenas.

Los elementos de la relación anterior que no se encuentran georeferenciados por la administración competente en materia de cultura no se grafian en el plano de Ordenación Completa.

b) Patrimonio cultural hidrológico: fuentes, pilares y veneros. Se recogen los incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

F.1. Fuente de la Travesilla.
F.2. Fuente de el Higueral.
F.3. Fuente Chabanco.

c) Patrimonio arquitectónico: Arquitectura rural de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

C.1. Cortijo de Cuchilleros o Cuquilleros.
C.2. Cortijo del Mesto.
C.3. Cortijo Hurtado.
C.4. Cortijo de las Pilas.
C.5. Cortijo de los Olivillos.
C.6. Cortijo Valenzuela.

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

a) Patrimonio arqueológico:

Dado su limitado interés o deficiente estado de conservación (incluso desaparición), el Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

b) Patrimonio cultural hidrológico y arquitectónico:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

CAPÍTULO 6

Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural

Artículo 11.38. Normas específicas del suelo no urbanizable de carácter rural o natural con potencial valor o potencial agrícola.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar, que se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Iznájar en el PGOU de Iznájar.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero: son autorizables los usos «vertederos de escombros y restos de obras», «vertederos de chatarras», «balsas de alpechín» y «plantas de transferencia».
- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria: son autorizables los usos «industrias vinculadas al medio rural» y «otras industrias».
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:
- Vertedero (el resto).
- Industria (el resto).

No se podrá llevar a cabo ninguna actuación sobre los montes públicos demaniales de los «Terrenos del Pantano de Iznájar», que de forma dispersa y discontinua rodean el pantano, ocupando una superficie total de 737,70 ha. Estos terrenos, por aplicación de la legislación vigente, son de dominio público, por lo que se consideran inembargables, imprescriptibles e inalienables. Estos montes ejercen importantes funciones ecológicas, destacando la protección del suelo frente a la erosión, protección de las aguas embalsadas frente a la contaminación procedente de las malas prácticas agrarias y freno en la colmatación por acumulación de materiales sólidos arrastrados por la escorrentía, diversificación del paisaje y refugio de biodiversidad. No obstante, el mantenimiento del Uso Forestal Protector de estos terrenos sólo puede ser compatible con el uso naturalista o recreativo de los mismos, siempre y cuando se garantice la conservación y mantenimiento de los valores naturales que sustenta el medio y se tramite el correspondiente expediente de ocupación del monte público.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable

Artículo 11.39. Normas específicas de los sistemas en suelo no urbanizable.

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistemas en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

2. Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

a) Sistema de infraestructuras.
- Emisarios de saneamiento.
- Depósitos de agua.

b) Sistema de espacios libres.
- Parque periurbano de Iznájar. (Sistema general) (OE).
- Área Recreativa de El Cuchillo. (Sistema general) (OE).

c) Sistema de equipamientos.
- (1) Cementerio de El Higueral (Sistema general) (OE).
- (2) Equipamiento junto a Valdearenas.
- (3) Equipamiento deportivo en el Higueral.
- (4) Escolar en Solerche.
- (5) Equipamiento junto a Cooperativa Olivarera en el núcleo de Iznájar.

3. Para el desarrollo del sistema general de espacios libres, Parque Periurbano de Iznájar, será necesaria la formulación de un proyecto de intervención pública, que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios, tal como se recoge en la correspondiente de planeamiento y gestión.

4. Para el desarrollo del sistema general de espacios libres de Área Recreativa de El Cuchillo será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso, que responderán a lo establecido en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión.

5. Para el Sistema general de infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

6. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO 8

Actuaciones previstas en suelo no urbanizable

Artículo 11.40. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.

A continuación se enumeran las Actuaciones Asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas, que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

AASNU-1. Sistema viario de acceso a nueva Estación Depuradora.

AASNU-2. Sistema General de espacios libres. Parque Periurbano de Iznájar.

AASNU-3. Sistema General de espacios libres. Área Recreativa El Cuchillo.

Artículo 11.41. Actuaciones relacionadas con proyectos de intervención pública en suelo no urbanizable.

A continuación se enumeran las actuaciones previstas en suelo no urbanizable relacionadas con la redacción de proyectos de intervención pública que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

PISNU-1. Parque Periurbano de Iznájar (Sistema General de espacios libres).

PISNU-2. Relación Valdearenas- Núcleo de Iznájar.

Artículo 11.42. Actuaciones relacionadas con la redacción de planes especiales en desarrollo o de nueva redacción.

A continuación se enumeran las actuaciones previstas en suelo no urbanizable relacionadas con la redacción de planes especiales bien con planeamiento desarrollado o a redactar que se fijan en el presente PGOU de Iznájar.

PESNU-1. Plan Especial Área Recreativa El Cuchillo (Sistema General de espacios libres).

PESNUT-1. Plan Especial de Regeneración del Medio Natural de Valdearenas, que cuenta con planeamiento desarrollado.

(11.1.1) Ley 6/1998 LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art.1 uno) y LOUA, art. 46.1.
(11.4.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
(11.4.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.
(11.4.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
(11.4.4) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 57.
(11.5.1) LOUA, art. 52.1.
(11.5.2) LOUA, art. 52.1.
(11.6.1) LOUA, art. 52.4.
(11.6.2) LOUA, art. 52.4.
(11.7.1) Ley 6/1998 LRSV, art.20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68.
(11.7.2) LOUA, art. 67.
(11.8.1) LOUA, art. 52.6.a).
(11.12.1) LOUA, art. 52.1 B.c).
(11.16.1) LOUA, art. 170.2.
(11.16.2) LOUA, art. 52.1.B.e.
(11.17.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.18.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.19.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.20.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.22.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.25.1) LOUA, art.170.2.
(11.25.2) LOUA, art. 52.1.B.e).
(11.25.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
(11.26.1) Decreto 232/1988, de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía.
(11.26.2) Ley 4/1989, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

(11.27.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
(11.28.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
(11.29.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.
(11.29.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

IV.12. TÍTULO XII

NORMAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 12.1. Disposiciones de carácter general.

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4 del Reglamento de Evaluación Ambiental, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de la obtención de las demás autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos exigibles con arreglo a la legislación especial y de Régimen Local.

2. Las empresas o actividades que pretendan implantarse en el núcleo urbano o en los polígonos industriales, y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94, de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma.

3. Todas las industrias que pretendan ubicarse en los polígonos tendrán que estar a lo dispuesto por la legislación ambiental, fundamentalmente en lo referente a la gestión y producción de residuos peligrosos, vertidos de toda índole, así como a la emisión de contaminantes a la atmósfera sea cual sea su naturaleza.

4. Ninguna de las actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental obtendrá licencia de obras sin la previa Declaración de Impacto o Informe Ambiental favorable de esta Conserjería.

5. Aquellas actividades que se encuentren incluidas en el anexo 1 de la Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación, deberán obtener la preceptiva Autorización Ambiental Integrada conforme a lo establecido en el articulo 2 de la citada normativa.

6. Las obras de ejecución de las propuestas urbanizadoras de los suelos urbanizables deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones se tendrán que realizar dentro de su perímetro. En caso de no ser así deberá justificarse forzosamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

7. Los materiales de préstamo que se utilicen en las obras de urbanización deberán proceder de canteras

8. Las actuaciones que afecten a cauces fluviales deberán contar con la autorización del Órgano de Cuenca, y la resolución favorable, en su caso, del procedimiento de prevención ambiental que proceda.

Artículo 12.2. Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Dado que el término municipal de Iznájar se considera «Zona de Peligro» en función de la Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento de Desarrollo, se deberá contemplar la adopción de las medidas que se detallan a continuación, las cuales deberán ser incluidas expresamente en el Planeamiento de desarrollo de los distintos sectores:

- Las empresas, núcleos de población aislados, urbanizaciones, can1pings e instalaciones o cualquier otra actividad que se prevea ubicar dentro de la Zona de Peligro, deberán presentar un Plan de Autoprotección en el Municipio para su aprobación por la correspondiente Entidad Local. En él se establecerán las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos. Los Planes de Autoprotección que se elaboren se integrarán en el Plan Local de Emergencias municipal, como establece el Reglamento de Prevención y Lucha contra Los Incendios Forestales, aprobado mediante el Decreto 247/2001.

- En los terrenos forestales y zona de influencia forestal (faja circundante de 400 metros de anchura) todo núcleo de población, edificación, instalación de carácter industrial y urbanización, deberá n1antener la faja de seguridad de 15 metros de anchura mínima, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se podrán mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

- Se deberá dar cumplimiento al resto de las determinaciones establecidas en la Ley 5/99 y su Reglamento (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre) en cuanto a carreteras, vías terreas, conducciones eléctricas, etc.

CAPÍTULO 2

Disposiciones relativas al suelo urbano y urbanizable

Artículo 12.3. Disposiciones de carácter general.

Con carácter general, se implementarán las siguientes medidas en las actuaciones sobre Suelo Urbano y/o Urbanizable:

1. En todos los ámbitos de suelo urbano que el planeamiento general se desarrolle al nivel de planeamiento parcial, deberán incluirse las determinaciones ambientales que para el mismo se establezcan.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras aplicables a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

3. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

4. Se adoptarán medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

5. Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Artículo 12.4. Protección del ambiente atmosférico.

1. Todas las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que aparecen recogidas en el Anexo 1 del Decreto 74/1996, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, deberán atenerse a los límites de emisiones

establecidos en el Decreto 833/75, así como en cualquier modificación o adición posterior total o parcial de esta normativa.

2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1.996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (en lo que se refiere a materia), así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 1.8-10-76, y posteriores modificaciones.

3. Igualmente en el proyecto de urbanización, y en lo que se refiere a energía, se deberán observar las prescripciones contempladas en el Decreto 326/2003, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en el que se establecen entre otras las medidas necesarias para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación acústica por ruidos y vibraciones.

4. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

5. Para prevenir la emisión excesiva de gases contaminantes y ruidos producidos por los vehiculos y maquinaria implicados en la ejecución del proyecto, se realizará un adecuado mantenimiento de los mismos, con revisiones periódicas que garanticen su buen funcionamiento.

Artículo 12.5. Protección de las Aguas superficiales y subterráneas.

1. Las actuaciones urbanísticas previstas en todas las zonas estudiadas deben respetar los cauces naturales, quedando prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces total o parcialmente, que alteren el curso normal de la., aguas, o que constituyan peligro de contaminación de las aguas.

2. Siempre que sea posible, se promoverá por parte del Ayuntamiento la recuperación ambiental de los cauces de la zona, mediante la revegetación y recuperación de sus márgenes y riberas.

3. Según establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se respetará la Zona de Servidumbre de 5 m para permitir el uso público, con prohibición de edificar y las restricciones a la plantación de especies arbóreas y arbustivas sobre dicha zona que establece el Reglamento.

4. Para evitar cualquier tipo de contaminación durante la fase de construcción y la de funcionamiento queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como cualquier otro tipo de vertido de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación vigente, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames o se realice en talleres apropiados.

5. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dinlensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

Artículo 12.6. Residuos.

1. Se procederá a la eliminación de los puntos de vertido no autorizados, así como a la clausura de los vertederos ilegales existentes en el término municipal.

2. Los Planes de desarrollo del Planeamiento Urbanístico y Proyectos de Urbanización incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

3. Se exigirá a los contratistas que el origen del material de Préstamo para rellenos sea de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

4. Las determinaciones para los Suelos Urbano y Urbanizable deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos sólidos urbanos.

En cualquier caso, se observarán las prescripciones establecidas en la Ley 10/1998, Básica de Residuos y el Real Decreto 833/1988, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, así como en sus posteriores adiciones o modificaciones totales o parciales.

Igualmente, se observarán las prescripciones de la Ley 11/1997, de Envases y Residuos de envases y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, cuyo objetivo es la prevención y reducción del impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases.

5. Según dispone el Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de los residuos peligrosos.

6. Los materiales sobrantes durante la fase de ejecución, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas; estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.

7. El Ayuntamiento de Iznájar garantizará la limpieza viaria, la recogida de R.S.U., así como el resto de servicios municipales en la ampliación del suelo urbanizable que supone la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 12.7. Protección de suelos.

1. A efectos de lo previsto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados, previo al desarrollo de cualquier actuación urbanística objeto del presente expediente, y en el caso de haberse llevado a cabo en algún tiempo dentro de los limites de la actuación alguna actividad de las enumeradas en el Anexo I de dicho Real Decreto, se solicitará conformidad a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente para poder llevar a cabo dicha actuación.

2. Los proyectos que se presenten incluirán expresamente la procedencia o no de aplicación del Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la Relación de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados.

3. Se deberá garantizar la protección del suelo frente a vertidos de aceites, grasas y combustibles entes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras, debiéndose realizar estas operaciones en talleres autorizados o en zonas acondicionadas a tal efecto. A este respecto, los proyectos de urbanización incluirán la obligación para el cons-

tructor de mantener la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para el cambio de aceite de dicha maquinaria.

4. Así mismo, el Proyecto de Urbanización deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

5. La retirada del suelo fértil que vaya a ser utilizado en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinarniento de las áreas degradadas o de las zonas verdes de los espacios libres, se efectuará de forma adecuada para garantizar su viabilidad con vistas a su uso posterior. En este sentido, se acopiará en montones de altura inferior a 2 metros y en caso de que el tiempo de acopio sea superior a seis meses se le realizarán los tratamientos adecuados para conservar su capacidad agrológica. Todo volumen de suelo que no sea recuperado para las zonas verdes, deberá ser derivado preferentemente para reposición del suelo perdido por erosión en las zonas agrícolas externas, cuyos suelos tengan una calidad agrológica menor o, en su defecto, para obras de jardinería locales, en las zonas que vayan a ser ocupadas por espacios verdes.

Artículo 12.8. Tratamiento de aguas residuales.

1. Se estima conveniente que previo al desarrollo de los distintos sectores previstos, la EDAR municipal esté ejecutada y en funcionamiento. Igualmente, se debe garantizar la conexión de todos los núcleos de población de Iznájar a la red de saneamiento municipal.

2. Cualquier suelo urbanizable residencial o industrial no conectado con la red de saneamiento municipal, deberá prever la construcción de una nueva depuradora para sus aguas residuales o la ampliación del sistema de colectores para verter sus aguas a la red de saneamiento municipal. El tipo de depuradora que se proyecte deberá realizarse en función de la clase dominante de industrias que pretendan instalarse.

3. No se podrá dar licencia sin contar previamente con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

4. Todas las actividades que se emplacen en los polígonos industriales se conectarán a la red de saneamiento y depuración de los polígonos, En el caso de que los efluentes industriales, por sus características fisico-quimicas no puedan verterse directamente a la red de saneamiento, será de aplicación el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que especifica que los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo.

5. En el caso de preverse elementos de depuración previos al vertido a la red del polígono, por no alcanzarse los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a la misma, deberá incorporarse la instalación de depuración al proyecto que sirva de base para la obtención de la licencia municipal, valorándose su idoneidad en dicho procedimiento.

6. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

7. Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del planeamiento para cualquier categoría de suelo; incluirán el trazado y características de las redes de servicios, entre ellas, las de saneamiento, depuración y de abastecimiento de agua potable. Todas las edificaciones deberán conectarse a dichas redes, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

8. Sería conveniente que en los nuevos crecimientos la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispusiera de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa.

9. Los lodos residuales que se generen en el proceso de depuración deberán ser caracterizados de manera que si resultaren peligrosos deberán ponerse a disposición de gestores autorizados.

10. Para evitar cualquier tipo de contaminación durante la fase de construcción, queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras, así como de cualquier otro tipo de vertido de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación vigente.

Artículo 12.9. Geología y Geomorfología.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. Las urbanizaciones se acomodarán en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Artículo 12.10. Riesgos naturales.

En aquellas localizaciones en las que sean previsibles problemas debido a inundaciones, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos, y siempre que no exista alternativa de localización, la viabilidad de la actuación quedará condicionada al resultado del correspondiente estudio geotécnico. Análogamente, en las zonas susceptibles de inundación se realizará un estudio hidrológico que permita establecer las medidas de protección necesarias para evitar riesgos de inundación o cualquier otra afección.

Se deben adoptar precauciones durante la fase de obras de urbanización para evitar fomentar o inducir procesos erosivos.

Artículo 12.11. Vegetación y Paisaje.

1. El avance de las obras de urbanización se limitará a la fase que en su momento se esté desarrollando, sin eliminar la vegetación y la capa de suelo de las áreas circundantes, hasta que éstas no se pongan en desarrollo, previa aprobación del correspondiente Plan Parcial. A su vez las fases deberán seguir una secuencia evolutiva en el espacio con solución de continuidad, de forma que no se genere un crecimiento desordenado, arbitrario o disperso.

2. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

3. En la creación de zonas verdes, se utilizarán preferentemente especies arbóreas y arbustivas de origen autóctono. No se recomienda la creación de espacios con césped debido a su exigente cuidado y la gran cantidad de agua necesaria para su mantenimiento. En el caso de diseñar zonas ajardinadas, se deberá optar por la plantación de especies herbáceas tapizantes adaptadas al régimen climático mediterráneo y resistentes a condiciones de sequía, utilizando a ser posible especies que tomen como referente la vegetación natural de la zona.

3. Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos en suelos municipales a través de planes de regeneración.

4. Las especies arbóreas y arbustivas autóctonas que se localicen dentro de los terrenos afectados por las actuaciones previstas en el planeamiento se intentarán conservar como parte inalterable del paisaje.

Artículo 12.12. Criterios de sostenibilidad.

El Ayuntamiento promoverá que para las actividades que se implanten en el municipio se adopten en lo posible medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (Gas, gasolina libre de plomo, etc).
- Aprovechamiento de energías alternativas.
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

Artículo 12.13. Medidas específicas para los polígonos industriales.

1. En las zonas que linden con canales de tráfico se ubicarán las empresas con menor actividad productiva, creando así una «fachada» en el área industrial.

2. Dentro del suelo industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias.

3. El Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, dispone que en los suelos de uso industrial en los que por las característica de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con automación para la gestión de los residuos peligrosos.

4. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del Plan Parcial o .en el período de explotación, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 1986 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Decreto 925/97, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento anterior.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Unidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley de 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos
- Real Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

5. Los residuos procedentes de envases, deben gestionarse de acuerdo con la Ley 11/97, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Reglamento que la desarrolla, R.D. 782/1998, de 30 de abril.

6. Si el sector industrial está en posición de borde, en el Plan Parcíal se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

Artículo 12.14. Condiciones Relativas a Sistemas Generales, Locales e Infraestructuras.

1. No se utilizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

2. La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrirse de la manera más adecuada a la estética urbana y preferentemente mediante canalización subterránea, Particularmente, en lo que respecta a las líneas eléctricas que haya previsto realizar, se tendrá en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctrica de alta tensión, en el que se establecen las condiciones técnico-ambientales exigibles a las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión que discurran por el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de minimizar los riesgos de mortalidad de la avifauna por electrocución y colisión con las mismas,

3. Los accesos a las nuevas propuestas urbanizables, se deberán adecuar convenientemente, de forma que en todo momento se garantice la seguridad de los peatones, así como de cualquier usuario que circule por esta zona,

4. El diseño y trazado de los viales a desarrollar ha de posibilitar la existencia de vías de evacuación,

Artículo 12.15. Plan de Restauración.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares
- Destino de los escombros que se generen
- Procedencia de los materiales de relleno necesarios
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales
- Accesos y vías abiertas para la obra
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada,

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.
- No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar, siendo obligatoria la conexión a la red general.
- Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en

un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

CAPÍTULO 3

Disposiciones relativas al suelo no urbanizable

Artículo 12.16. Disposiciones de carácter general en Suelo No Urbanizable.

Con carácter general en todo el suelo No Urbanizable se han de establecer:

a) Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio.

b) Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras, construcciones e instalaciones, para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, y medidas que deban adoptarse para proteger y, en su caso, restaurar los valores singulares de las diferentes categorías de suelo rústico, con especial atención a los espacios naturales protegidos, áreas de sensibilidad ecológica y zonas con suelos agrícolas productivos.

Artículo 12.17. Sistema Hidrológico.

1. En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal.

2. Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá autorización de la Confederación Hidrográfica, y garantizarse su compatibilidad con el medio receptor.

3. Se deberá establecer para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más o caso, deberán cumplirse las determinaciones del Real Decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y demás legislación vigente.

4. Se establecerá un control sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

5. Se prohíbe la construcción de pozos negros, debiéndose promover la desaparición de los ya existentes.

Artículo 12.18. Residuos.

1. Se controlará la ausencia de residuos sólidos urbanos, inertes o agrarios que pudieran emplazarse en las parcelas clasificadas como Suelo No Urbanizable.

2. Se determinarán mecanismos precisos para evitar el vertido de residuos de forma ilegal, y la retirada de los vertidos no autorizados existentes, particularmente en cauces o zonas de vaguada, que es uno de los principales impactos existentes identificados en la documentación ambiental. La gestión de los RSU se someterá a lo previsto en el Plan Director de Residuos sólidos Urbanos de la provincia y legislación sectorial vigente.

3. En cualquier caso en la licencia de obras figurará el destino final de dichos residuos.

Artículo 12.19. Suelos.

1. Se impedirán los desmontes y la desaparición. de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados. A tal efecto, en aquellas obras que conlleven movimientos de tierras, deberá aportarse, conjuntamente con la licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

2. La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de los terrenos o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.

Artículo 12.20. Terrenos forestales.

Según lo previsto en el art. 50 de la Ley 5/99, de prevención y lucha contra los incendios forestales, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

Artículo 12.21. Fauna.

1. Los cerramientos de las parcelas, deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

2. En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales de fauna si las mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

3. Se evitará la desaparición de las áreas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la migración de la fauna a otros territorios.

CAPÍTULO 4

Programa de vigilancia ambiental

Artículo 12.22. Programa de vigilancia ambiental.

El programa de vigilancia ambiental propuesto en el Estudio de Impacto Ambiental se completará con las siguientes condiciones ambientales:

- El Ayuntamiento de Iznájar velará por el cumplimiento de las medidas correctoras estipuladas en párrafos anteriores, tanto para la fase de urbanización como para la de funcionamiento de los distintos sectores. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

- Asimismo, controlará que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales idos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial.

- Por otra parte extremará las labores de policía y disciplina urbanística para impedir que surjan implantaciones incontroladas en el municipio que por su naturaleza debieran ubicarse en el suelo industrial o clasificado.

- El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal tras someterse al procedimiento de Calificación Ambiental (tal y como figura en el art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental).

- En consonancia con lo establecido en los artículos 29 y 30 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental. el Ayuntamiento no otorgará licencias municipales. concesiones o autorizaciones, a aquellas actividades sometidas al procedimiento de Informe Ambiental que no hayan presentado la correspondiente Certificación Técnica y cuya adecuación a los términos del Informe Ambiental no haya sido informado favorablemente por esta Delegación.

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a esta Delegación de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución. En relación con lo anterior se deberán

adoptar las medidas necesarias para asegurar que no se mezclan residuos de distinta naturaleza entre sí.

- Se verificará el cumplimiento de la legislación vigente relativa a los vertidos de efluentes, así como el resto de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente condicionado relativas a las aguas superficiales y subterráneas.

- Con respecto a las medidas a adoptar relativas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18.10.76, y posteriores , modificaciones, que deberán contemplarse en el proyecto de ejecución de la actuación contemplada en el referido documento de planeamiento, según se indicó en el cuerpo de la presente resolución, se realizará un control dirigido a poner de manifiesto que se están llevando a efecto y son eficaces.

- El contenido del párrafo anterior se hará extensivo a efectos del Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

IV.13. TÍTULO XIII

ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Programa de actuación

Artículo 13.1. Programa de Actuación del PGOU de Iznájar.

1. En razón de las prioridades estimadas a corto y medio plazo, el PGOU de Iznájar establece un Programa de Actuación en donde se estima y prevé el desarrollo de sus diversas actuaciones.

2. Aunque conforme a la legislación vigente, la vigencia del PGOU puede considerarse indefinida, para el cumplimiento de sus objetivos se estima un periodo de dieciséis años, dividiendo en dos fases o periodos a efectos de programación de actuaciones.

3. En todo caso, conforme a lo señalado en la Normativa del presente PGOU, el Ayuntamiento de Iznájar podrá proceder a la revisión y adaptación del Programa de Actuación del PGOU de Iznájar, fundamentalmente para potenciar y/o fomentar el adelantamiento en la consecución de los objetivos propuestos por la planificación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN PGOU DE IZNÁJAR

ACTUACIÓN	1.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO	3.º CUATRIENIO	4.º CUATRIENIO
Suelo Urbano Consolidado				
PISUC-1				
AASUC-1				
Suelo Urbano No Consolidado				
ARI SUNCod-1				
ARI SUNCod-2				
ARI SUNCod-3				
ARI SUNCod-4				
ARI SUNCod-5				
ARI SUNCod-6				
ARI SUNCod-7				
ARI SUNCod-8				
ARI SUNCod-AD-1				
ARI SUNCod-AD-2				
ARI SUNCod-CO-1				
ARI SUNCod-CO-2				
ARI SUNCod-CO-3				
ARI SUNCod-CO-4				
ARI SUNCod-CO-5				
ARI SUNCod-CEL-1				
ARI SUNCod-CEL-2				
ARI SUNCod-CEL-3				
ARI SUNCod-CEL-4				
ARI SUNCod-CEL-5				
ARI SUNCod-CEL-6				
ARI SUNCod-CEL-7				
ARI SUNCod-CEL-8				
ARI SUNCod-CEL-9				
ARI SUNCod-CEL-10				
ARI SUNCod-CEL-11				

ARI SUNCod-ELH-1				
ARI SUNCod-ELH-2				
ARI SUNCod-ELH-3				
ARI SUNCod-ELH-4				
ARI SUNCod-ELH-5				
ARI SUNCod-ELH-6				
ARI SUNCod-FC-1				
ARI SUNCod-FC-2				
ARI SUNCod-FC-3				
ARI SUNCod-FC-4				
ARI SUNCod-FC-5				
ARI SUNCod-FC-6				
ARI SUNCod-FC-7				
ARI SUNCod-FC-8				
ARI SUNCod-FC-9				
ARI SUNCod-JAR-1				
ARI SUNCod-LOR-1				
ARI SUNCod-LP-1				
ARI SUNCod-LP-2				
ARI SUNCod-LP-3				
ARI SUNCod-LP-4				
ARI SUNCod-LP-5				
ARI SUNCod-SOL-1				
ARI SUNCod-SOL-2				
ARI SUNCod-SOL-3				
ARI SUNCod-SOL-4				
ARI SUNCod-VB-1				
ARI SUNCod-VB-2				
ARI SUNCod-VB-3				
ARI SUNCod-VB-4				
Suelo Urbanizable				
SUS-1				
SUS-2				
SUS-3				
SUS-4				
SUS-5				
SUS-6				
SUS-7				
SUS-8				
SUS-CEL-1				
SUS-CHA-1				
SUS-JUN-1				
SUS-AD-1				
SGel-1				
SGel-2				
SUOT-CIERZOS	0	0	0	0
SUOT-LAS ARCAS	0	0	0	0
SUOT-PP-1	0	0	0	0
SUOT-PP-2	0	0	0	0
Suelo No Urbanizable				
AASNU-1				
PISNU-1/AASNU-2				
PESNU-1/AASNU-3				
PISNU-2				
PESNUT-1	0	0	0	0

CAPÍTULO SEGUNDO

Estudio económico

Artículo 13.2. Estudio económico del PGOU de Iznájar.

1. El PGOU de Iznájar procede a la estimación de los costos previsibles para la ejecución de las actuaciones propuestas por el mismo, conforme al Estudio Económico que se adjunta, considerando, mediante la correspondiente evaluación, la intervención e implicación en la ejecución del PGOU de los agentes inversores previstos, y considerando la lógica secuencial de la consecución de objetivos derivada de las previsiones de ejecución contenidas en el correspondiente Programa de Actuación.

2. El Ayuntamiento, al objeto de conseguir el cumplimiento de los objetivos urbanísticos recogidos en el presente PGOU, podrá arbitrar las medidas oportunas para la viabilidad de la financiación de su exclusiva competencia, conforme a los mecanismos contenidos en las legislaciones vigentes de aplicación.

3. Las actuaciones no señaladas como de iniciativa pública, con financiación exclusiva o compartida por parte de la administración municipal, se entenderán como de iniciativa privada.

4. El PGOU establece, en función de unas repercusiones de costos a estimar en la ejecución de viales, infraestructuras, espacios libres y redes de aparcamientos públicos, el coste previsto para cada una de las actuaciones planificadas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA IZNÁJAR

APROBACIÓN PROVISIONAL

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

EQUIPO REDACTOR:
Juan Cantizani Oliva (Arquitecto)
Eduardo Zurita Povedano (Arquitecto)

Í N D I C E

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
AASUC-1. SISTEMA VIARIO CUESTA COLORÀ

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
PISUC-1. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE JUNTO BARRIADA JOAQUÍN NARVÁEZ.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ARI SUNCod-1. IZNÁJAR 1
ARI SUNCod-2. IZNÁJAR 2
ARI SUNCod-3. IZNÁJAR 3
ARI SUNCod-4. IZNÁJAR 4
ARI SUNCod-5. IZNÁJAR 5
ARI SUNCod-6. IZNÁJAR 6
ARI SUNCod-7. IZNÁJAR 7
ARI SUNCod-8. IZNÁJAR 8
ARI SUNCod-AD-1. ADELANTADO 1
ARI SUNCod-AD-2. ADELANTADO 2
ARI SUNCod-CO-1. CORONA 1
ARI SUNCod-CO-2. CORONA 2
ARI SUNCod-CO-3. CORONA 3
ARI SUNCod-CO-4. CORONA 4
ARI SUNCod-CO-5. CORONA 5
ARI SUNCod-CEL-1. LA CELADA 1
ARI SUNCod-CEL-2. LA CELADA 2
ARI SUNCod-CEL-3. LA CELADA 3
ARI SUNCod-CEL-4. LA CELADA 4
ARI SUNCod-CEL-5. LA CELADA 5
ARI SUNCod-CEL-6. LA CELADA 6
ARI SUNCod-CEL-7. LA CELADA 7
ARI SUNCod-CEL-8. LA CELADA 8
ARI SUNCod-CEL-9. LA CELADA 9
ARI SUNCod-CEL-10. LA CELADA 10
ARI SUNCod-CEL-11. LA CELADA 11
ARI SUNCod-ELH-1. EL HIGUERAL 1
ARI SUNCod-ELH-2. EL HIGUERAL 2
ARI SUNCod-ELH-3. EL HIGUERAL 3
ARI SUNCod-ELH-4. EL HIGUERAL 4
ARI SUNCod-ELH-5. EL HIGUERAL 5
ARI SUNCod-ELH--6. EL HIGUERAL 6
ARI SUNCod-FC-1. FUENTE DEL CONDE 1
ARI SUNCod-FC-2. FUENTE DEL CONDE 2
ARI SUNCod-FC-3. FUENTE DEL CONDE 3
ARI SUNCod-FC-4. FUENTE DEL CONDE 4
ARI SUNCod-FC-5. FUENTE DEL CONDE 5
ARI SUNCod-FC-6. FUENTE DEL CONDE 6
ARI SUNCod-FC-7. FUENTE DEL CONDE 7
ARI SUNCod-FC-8. FUENTE DEL CONDE 8
ARI SUNCod-FC-9. FUENTE DEL CONDE 9
ARI SUNCod-JAR-1 LOS JUNCARES 1
ARI SUNCod-LOR-1. LORITE 1
ARI SUNCod-LP-1. LOS PECHOS 1
ARI SUNCod-LP-2. LOS PECHOS 2
ARI SUNCod-LP-3. LOS PECHOS 3
ARI SUNCod-LP-4. LOS PECHOS 4
ARI SUNCod-LP-5. LOS PECHOS 5
ARI SUNCod-SOL-1. SOLERCHE 1
ARI SUNCod-SOL-2. SOLERCHE2
ARI SUNCod-SOL-3. SOLERCHE3
ARI SUNCod-SOL-4. SOLERCHE4
ARI SUNCod-VB-1. VENTORROS DE BALERMA 1
ARI SUNCod-VB-2. VENTORROS DE BALERMA 2
ARI SUNCod-VB-3. VENTORROS DE BALERMA 3
ARI SUNCod-VB-4. VENTORROS DE BALERMA 4

SUELO URBANIZABLE:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SECTOR SUS-1. JUNTO VALDEARENAS
SECTOR SUS-2. MAJADILLAS
SECTOR SUS-3. JUNTO CIERZOS Y CABRERAS 1
SECTOR SUS-4. JUNTO CIERZOS Y CABRERAS 2
SECTOR SUS-5. PROLONGACIÓN CUESTA COLORA
SECTOR SUS-6. LA DEHESA
SECTOR SUS-7. AMPLIACIÓN LAS ARCAS 1
SECTOR SUS-8. AMPLIACIÓN LAS ARCAS 2
SECTOR SUS-CEL-1. LA CELADA
SECTOR SUS-CHA-1. EL CHARCÓN
SECTOR SUS-JUN-1. LOS JUNCARES
SECTOR SUS-AD-1. ADELANTADO

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SGel-1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. LAS MAJADILLAS.
SGel-2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. COOPERATIVA.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

SUOT-CIERZOS Y CABRERAS
SUOT-LAS ARCAS
SUOT-PP-1-CUESTA COLORA
SUOT-PP-2- MARGEN SUR DEL CAMINO DE VALDEARENAS

SUELO NO URBANIZABLE:

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS RELACIONADAS CON LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE:

AASNU-1. ACTUACIÓN ASISTEMATICA. SISTEMA VIARIO ACCESO A NUEVA ESTACIÓN DEPURADORA.
AASNU-2. ACTUACIÓN ASISTEMATICA. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PARQUE PERIURBANO DE IZNÁJAR.
AASNU-3. ACTUACIÓN ASISTEMATICA. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES AREA RECREATIVA EL CUCHILLO.

PROYECTOS DE INTERVENCION PÚBLICA EN SUELO NO URBANIZABLE:

PISNU-1. PARQUE PERIURBANO DE IZNÁJAR
PISNU-2. RELACIÓN VALDEARENAS- NÚCLEO DE IZNÁJAR

PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE:

PESNU-1. ÁREA RECREATIVA EL CUCHILLO.

PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PESNUT- 1. PLAN ESPECIAL DE REGENERACIÓN DEL MEDIO NATURAL DE VALDEARENAS.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
AASUC-1. SISTEMA VIARIO CUESTA COLORÀ

PROYECTOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO:
PISUC-1. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIO LIBRE JUNTO BARRIADA JOAQUÍN NARVÁEZ.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ARI SUNCod-1. IZNÁJAR 1
ARI SUNCod-2. IZNÁJAR 2
ARI SUNCod-3. IZNÁJAR 3
ARI SUNCod-4. IZNÁJAR 4
ARI SUNCod-5. IZNÁJAR 5
ARI SUNCod-6. IZNÁJAR 6
ARI SUNCod-7. IZNÁJAR 7
ARI SUNCod-8. IZNÁJAR 8
ARI SUNCod-AD-1. ADELANTADO 1
ARI SUNCod-AD-2. ADELANTADO 2
ARI SUNCod-CO-1. CORONA 1
ARI SUNCod-CO-2. CORONA 2
ARI SUNCod-CO-3. CORONA 3
ARI SUNCod-CO-4. CORONA 4
ARI SUNCod-CO-5. CORONA 5
ARI SUNCod-CEL-1. LA CELADA 1
ARI SUNCod-CEL-2. LA CELADA 2
ARI SUNCod-CEL-3. LA CELADA 3
ARI SUNCod-CEL-4. LA CELADA 4
ARI SUNCod-CEL-5. LA CELADA 5
ARI SUNCod-CEL-6. LA CELADA 6
ARI SUNCod-CEL-7. LA CELADA 7
ARI SUNCod-CEL-8. LA CELADA 8
ARI SUNCod-CEL-9. LA CELADA 9
ARI SUNCod-CEL-10. LA CELADA 10
ARI SUNCod-CEL-11. LA CELADA 11
ARI SUNCod-ELH-1. EL HIGUERAL 1
ARI SUNCod-ELH-2. EL HIGUERAL 2
ARI SUNCod-ELH-3. EL HIGUERAL 3
ARI SUNCod-ELH-4. EL HIGUERAL 4
ARI SUNCod-ELH-5. EL HIGUERAL 5
ARI SUNCod-ELH--6. EL HIGUERAL 6
ARI SUNCod-FC-1. FUENTE DEL CONDE 1
ARI SUNCod-FC-2. FUENTE DEL CONDE 2
ARI SUNCod-FC-3. FUENTE DEL CONDE 3
ARI SUNCod-FC-4. FUENTE DEL CONDE 4
ARI SUNCod-FC-5. FUENTE DEL CONDE 5
ARI SUNCod-FC-6. FUENTE DEL CONDE 6
ARI SUNCod-FC-7. FUENTE DEL CONDE 7
ARI SUNCod-FC-8. FUENTE DEL CONDE 8
ARI SUNCod-FC-9. FUENTE DEL CONDE 9
ARI SUNCod-JAR-1. JARAMILLO 1
ARI SUNCod-LOR-1. LORITE 1
ARI SUNCod-LP-1. LOS PECHOS 1
ARI SUNCod-LP-2. LOS PECHOS 2
ARI SUNCod-LP-3. LOS PECHOS 3
ARI SUNCod-LP-4. LOS PECHOS 4
ARI SUNCod-LP-5. LOS PECHOS 5
ARI SUNCod-SOL-1. SOLERCHE 1
ARI SUNCod-SOL-2. SOLERCHE 2
ARI SUNCod-SOL-3. SOLERCHE 3
ARI SUNCod-SOL-4. SOLERCHE 4
ARI SUNCod-VB-1. VENTORROS DE BALERMA 1
ARI SUNCod-VB-2. VENTORROS DE BALERMA 2
ARI SUNCod-VB-3. VENTORROS DE BALERMA 3
ARI SUNCod-VB-4. VENTORROS DE BALERMA 4

AASUC-1. ACTUACION ASISTEMATICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. SISTEMA VIARIO CUESTA COLORÁ

AASUC-1	Sistema Viario Cuesta Colorá
Definición del ámbito (*):	Régimen del suelo(*):
tipo: Sistema Viario	Clasificación: Urbano
Superficie: 231,50 m²	Categoría: Consolidado

Uso global(*):

Viario

Aprovechamiento(*):

Área de reparto: -

A. Medio: - m² UTC / m² s

Sistema de actuación:

Expropiación

Previsiones de programación y gestión

Obtención del suelo	4 años
Plazo máximo Aprobación:	4 años

Objetivos y criterios de ordenación

Preceptivos y vinculantes:

Se pretende el ensanchamiento del actual viario para evitar el estrangulamiento existente y así facilitar la conexión del núcleo histórico de Iznájar con la zona de ensanche situada al Este del mismo.

Potestativos:

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente:	pública

Situación y ordenación

PISUC-1 PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO LIBRE JUNTO BARRIADA JOAQUÍN NARVÁEZ"

PISUC-1	Sistema de equipamientos y espacio libre

Denominación:

Proyecto de intervención pública "Equipamiento y espacio libre junto Barriada Joaquín Narváez" (proyecto de urbanización y edificación).

Definición del ámbito (*):

tipo:	Sistema General
Superficie:	9.976,27 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	Consolidado

Uso global (*):

Equipamiento > 1.500,00 m2
Espacio libre > 5.000,00 m2

Aprovechamiento (*):

Área de reparto:	-	
A. Medio:	-	m² UTC / m²

Sistema de actuación:

(Titularidad Pública)

Previsiones de programación y gestión

Obtención del suelo	-
Plazo máximo Aprobación:	-

Objetivos y determinaciones:

Condiciones urbanísticas de aplicación:

Las establecidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Objetivos de intervención:

- Edificación de un equipamiento público deportivo –Pabellón Cubierto-
- Acondicionamiento de espacio libre entorno al anterior.
- La edificación debe atender en su posicionamiento y formalización la necesidad de puesta en escala de la imagen urbana e la Barriada Joaquín Narváez próxima al ámbito en las percepciones del núcleo de Izmájar desde el sur
- Integración del inmueble y espacio libre a ejecutar en la escenografía y secuencias urbanas a las que van a pertenecer en las visualizaciones desde el acceso sur al núcleo.

Plazos de ejecución

De la urbanización:	4 años
De la edificación:	4 años

Previsiones de intervención:

Tipo de iniciativa preferente:	pública

Situación y ordenación

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 39

Título: **Ley por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 40

Título: **Ley del Voluntariado**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,92 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: **Ley de Carreteras de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico