

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 25 de septiembre de 2009, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del acuerdo y normas urbanísticas del cumplimiento de resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso, en el municipio de El Viso, de toma en conocimiento por el Delegado Provincial en Córdoba de fecha 16 de abril de 2009.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN Y DOCUMENTO TÉCNICO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL VISO, EN EL MUNICIPIO DE EL VISO

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-99/07: Cumplimiento de Resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de El Viso, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U), en sesión celebrada con fecha 19 de junio de 2008, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 2 de enero de 2009 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de El Viso comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 18 de diciembre de 2008, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U, de 19 de junio de 2008, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U de 19 de junio de 2008, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación

Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y art. 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; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Córdoba, 16 de abril de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE).

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE).

Artículo 13. La ordenación del suelo.

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 14. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Artículo 15. La gestión. Áreas de reparto.

Artículo 16. Expedientes de Alineaciones.

Artículo 17. Régimen de fuera de ordenación (OE).

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales.

Artículo 19. Clases de sistemas.

- Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas generales (OE).
 Artículo 21. Obtención del suelo para sistemas locales.
 Artículo 22. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE).
 Artículo 23. Titularidad del suelo.

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

- Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras (OE).
 Artículo 25. Sistema de espacios libres.
 Artículo 26. Sistema de equipamiento comunitario.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Artículo 27. Disposiciones generales. Orden de prioridades.
 Artículo 28. Instrumentos de ordenación.
 Artículo 29. Sistemas de actuación.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 30. Proyectos Técnicos.
 Artículo 31. Proyectos de urbanización.
 Artículo 32. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.
 Artículo 33. Proyectos de edificación o demolición.
 Artículo 34. Otras actuaciones urbanísticas.
 Artículo 35. Proyectos de instalaciones y actividades.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

- Artículo 36. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.
 Artículo 37. Plazos de las licencias.
 Artículo 38. Tipos de licencias.
 Artículo 39. Licencias de segregación y agregación.
 Artículo 40. Licencia de demolición.
 Artículo 41. Licencia de movimiento de tierras.
 Artículo 42. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.
 Artículo 43. Licencia de obras menores.
 Artículo 44. Licencia de actividad.
 Artículo 45. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental o informe ambiental.
 Artículo 46. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.
 Artículo 47. Licencia de ocupación y primera utilización.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 48. Deber de conservación.
 Artículo 49. Situación legal de ruina urbanística.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística.
 Artículo 51. Infracciones urbanísticas.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

- Artículo 52. Protección de la imagen urbana.
 Artículo 53. Protección de servidumbres de infraestructuras.
 Artículo 54. Protección del medio físico.
 Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje.
 Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico.
 Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 58. Ámbito de aplicación.
 Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados.
 Artículo 60. Clases de usos pormenorizados.
 Artículo 61. Uso global residencial.
 Artículo 62. Uso global industrial.
 Artículo 63. Uso global terciario.
 Artículo 64. Uso dotacional.
 Artículo 65. Uso garaje y aparcamiento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 66. Definiciones.
 Artículo 67. Condiciones particulares.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 68. Reserva de plazas de garaje.
 Artículo 69. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.
 Artículo 70. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 71. Definiciones.
 Artículo 72. Ocupación de parcela.
 Artículo 73. Profundidad máxima edificable.
 Artículo 74. Superficie de techo edificable.
 Artículo 75. Edificabilidad.
 Artículo 76. Densidad de viviendas.
 Artículo 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.
 Artículo 78. Criterios de medición de la altura.
 Artículo 79. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.
 Artículo 80. Planta baja.
 Artículo 81. Planta sótano.
 Artículo 82. Plantas altas.
 Artículo 83. Patios.
 Artículo 84. Salientes no ocupables.
 Artículo 85. Salientes ocupables.
 Artículo 86. Armonización de las edificaciones.
 Artículo 87. Vallas y medianerías.
 Artículo 88. Cerramientos provisionales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 89. Condiciones generales.
 Artículo 90. Red de abastecimiento de agua.
 Artículo 91. Red de saneamiento.
 Artículo 92. Red de suministro de energía eléctrica.
 Artículo 93. Red de alumbrado público.
 Artículo 94. Red viaria.
 Artículo 95. Áreas libres.

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 96. Zonas del suelo urbano consolidado.
 Artículo 97. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.
 Artículo 98. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 99. Aplicación.
 Artículo 100 Clases de obra.

- Artículo 101. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.
Artículo 102. Grados de protección en edificaciones catalogadas.
Artículo 103. Grados de protección en espacios catalogados.
Artículo 104. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.
Artículo 105. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DEL CASCO

- Artículo 106. Delimitación.
Artículo 107. Parcela mínima edificable.
Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
Artículo 110. Altura máxima edificable.
Artículo 111. Condiciones de imagen urbana.
Artículo 112. Regulación de usos (OE).

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

- Artículo 113. Definición y delimitación.
Artículo 114. Parcela mínima edificable.
Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
Artículo 117. Altura máxima edificable.
Artículo 118. Condiciones de imagen urbana.
Artículo 119. Regulación de usos (OE).

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL AISLADA

- Artículo 120. Definición y delimitación.
Artículo 121. Parcela mínima edificable.
Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
Artículo 124. Altura máxima edificable.
Artículo 125. Condiciones de imagen urbana.
Artículo 126. Regulación de usos (OE).

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

- Artículo 127. Definición y delimitación.
Artículo 128. Parcela mínima edificable.
Artículo 129. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
Artículo 131. Altura máxima edificable.
Artículo 132. Condiciones de imagen urbana.
Artículo 133. Regulación de usos (OE).

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO 2

- Artículo 134. Definición y delimitación.
Artículo 135. Parcela mínima edificable.
Artículo 136. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.
Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad.
Artículo 138. Altura máxima edificable.
Artículo 139. Condiciones de imagen urbana.
Artículo 140. Regulación de usos (OE).

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 141. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

Artículo 142. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

Artículo 143. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 144. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 145. Definición y delimitación. (OE).
Artículo 146. Desarrollo del suelo urbanizable.
Artículo 147. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 148. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE).

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 149. Ámbito.
Artículo 150. Categorías.
Artículo 151. Normativa complementaria.
Artículo 152. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.
Artículo 153. Régimen urbanístico.
Artículo 154. Garantía y prestación compensatoria.
Artículo 155. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).
Artículo 156. Formación de nuevos asentamientos. (OE).
Artículo 157. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.
Artículo 158. Condiciones generales de implantación.
Artículo 159. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.
Artículo 160. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
Artículo 161. Cierres de finca.
Artículo 162. Vertidos.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 163. Edificación Agrícola.
Artículo 164. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
Artículo 165. Instalación agropecuaria.
Artículo 166. Vertedero.
Artículo 167. Instalaciones extractivas.
Artículo 168. Instalaciones naturalísticas o recreativas.
Artículo 169. Establecimientos turísticos.
Artículo 170. Edificación Pública.
Artículo 171. Industria.
Artículo 172. Vivienda vinculada a fines agrarios.
Artículo 173. Infraestructuras territoriales.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- Artículo 174. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).
Artículo 175. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE).
Artículo 176. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural (OE).
Artículo 177. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (OE).
- Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo ribereño río Zújar-Guadmatilla (OE).
- Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección: Dehesa singular (OE).
- Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística: Sierra de El Viso (OE).
- Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos culturales (OE).

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL

- Artículo 183. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa.
- Artículo 184. Suelo no urbanizable de carácter natural: Orilla del Zújar.
- Artículo 185. Suelo no urbanizable de carácter natural: Valle Serrano.

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER RURAL

- Artículo 186. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos cerealísticos.
- Artículo 187. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de El Viso.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 188. Sistemas generales territoriales (OE).

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Objetivos y vigencia del Plan

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Viso, 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), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación (1.2).

Artículo 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 (2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística (2.2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) 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 (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 (4.1).

Artículo 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 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos (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 (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 (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 (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 (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 (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 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 información: del término municipal (I.1) y de cada uno de los núcleos urbanos (I.2).

c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (6.1).

d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística (6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f) Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

g) Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 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.

(1.1) LOUA, art. 3.

(1.2) LOUA, art. 9.

(2.1) LOUA, art. 35.3.

(2.2) LOUA, art. 34.

(3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 y cuatro y cinco), 37 y 38.

(4.1) LOT, art. 23.

(4.1) LOUA, art. 37.2.

(4.1) LOT, art. 23.

(4.1) LOUA, art. 37.2.

(5.1) LOUA, art. 36.1.

(5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.

(5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.

(5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.

(5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).

(5.6) LOUA, art. 60.c).

(6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

(6.2) LOUA, art. 10.2.A y B.

CAPÍTULO 2

Publicidad del Plan General

Artículo 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 (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 se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

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 de 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 (8.2).

(8.1) LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004.

CAPÍTULO 3

Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (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 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.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 11. 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 O1 y O2 y de ordenación completa O3 y O4:

a) Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente (11.1).

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 (11.2).

c) Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (11.3).

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 12. 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 O4, 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:

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo 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 13. 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 ordenado incluido en áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades e edificabilidades globales para cada área.

- El suelo urbano no consolidado incluido en sectores, donde se remite la ordenación a 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.

- 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 calificación, 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.

(11.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 8 y LOUA, art. 45.

(11.2) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.

(11.3) LOUA, art. 47.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 14. 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 (14.1).

Artículo 15. 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.

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

b) En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, tres 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.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto de los diferentes sectores se establece en los planos de ordenación estructural O.2.

Artículo 16. Expedientes de alineaciones.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del 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 17. Régimen de fuera de ordenación. (OE).

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 (17.1):

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.

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre los núcleos de población.

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 (17.2):

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.

(14.1) Ley 6/1998, LRSV, arts. 12 a 21 (modif. Ley 10/2003, art. 1 dos y tres) y LOUA, arts. 48 a 56.

(17.1) LOUA, art. 34.b).

(17.2) LOUA, Disposición Adicional Primera.

CAPÍTULO 3

Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 18. 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 19. Clases de sistemas.

1. (OE) Sistemas generales, 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 20. 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 (20.1).

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 (20.2).

c) En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente (20.2).

Artículo 21. 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 22. 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 23. 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 en el momento de la aprobación inicial, 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.

(20.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.

(20.2) LOUA, art. 160.

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 24. 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 O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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 25. 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 26. Sistema de equipamiento comunitario

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales, 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.

Excepcionalmente, 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.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

Desarrollo del Plan General. Instrumentos de ordenación y gestión

Artículo 27. 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 28. 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 (28.1).

b) Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (28.2).

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 (28.3).

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 (28.4).

Artículo 29. 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 (29.1).

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 (29.2).

(28.1) LOUA, art. 13.

(28.2) LOUA, art. 14.

(28.3) LOUA, art. 15.

(28.4) LOUA, arts. 23 a 25.

(29.1) LOUA, art. 86.a).

(29.2) LOUA, art. 107.2.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ejecución

Artículo 30. 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 el 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.

3. 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.

4. 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.

Artículo 31. 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 (31.1).

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 (31.2), 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 32. 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 (32.1).

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

Artículo 33. 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 (33.1), 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 34. 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 atenderán 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 35. 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 atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

(31.1) LOUA, art. 98.

(31.2) LOUA, arts. 153 y 154.

(32.1) LOUA, art. 143.1.

(33.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Licencias

Artículo 36. 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 (36.1), 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 (36.2).

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 (36.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística (36.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable (36.5), 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.

Artículo 37. 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 (37.1).

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 38. 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 39. 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 40. 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 1:1.000), 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 41. 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 1:2.000.

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 42. 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 (42.1), 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 el artículo 29.3 de estas Normas.

Artículo 43. 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 públicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o) 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 44. 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, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

e) 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 (44.1), 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 (44.2).

Artículo 45. 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 46. 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 (46.1) 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 47. 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.

(36.1) LOUA, art. 169.

(36.2) LOUA, art. 170.

(36.3) Ley 7/1985, LRRL, art. 21.1.q).

(36.4) LOUA, art. 172.

(36.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.

(37.1) LOUA, art. 173.

(42.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.

(44.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.

(44.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.

(46.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.

CAPÍTULO 2

Deber de conservación de las edificaciones

Artículo 48. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística (48.1), 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 49. Situación legal de ruina urbanística.

1. 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 (49.1).

(48.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 19 y LOUA, art. 155.

(49.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RDU, arts. 17 y ss.

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 50. 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 (50.1).

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable (50.2).

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 51. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística (51.1).

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística (51.2).

(50.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.

(50.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).

(51.1) LOUA, arts. 207 a 226.

(51.2) LOUA, arts. 195 a 206.

CAPÍTULO 4

Normas generales de protección

Artículo 52. Protección de la imagen urbana.

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

4. 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 53. Protección de servidumbres de infraestructuras.

1. La protección de las servidumbres de las infraestructuras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, prevaleciendo en caso de contradicción sobre las condiciones específicas de estas Normas, y afectando a todas las clases de suelo.

2. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre las servidumbres de las siguientes infraestructuras:

a) Vías de comunicación: Las zonas de dominio público, de afección y de servidumbre, y la separación de edificaciones e instalaciones se ajustarán a la legislación sectorial. Las actuaciones sobre las zonas de afección y servidumbre requieren la autorización previa del órgano administrativo competente (53.1).

b) Red de energía eléctrica: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial, quedando prohibidas las plantaciones y construcciones bajo las líneas eléctricas (53.2).

c) Oleoducto: La servidumbre se ajustará a la legislación sectorial aplicable.

3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo la construcción en la banda de 4,00m. de anchura total situada a lo largo del eje de la conducción, en su trazado por suelo no urbanizable.

Artículo 54. Protección del medio físico.

1. El Plan General hace suyo e incorpora a sus Normas Urbanísticas el régimen de protección de la legislación sectorial sobre el medio físico en las materias relacionadas en este artículo.

2. Protección ambiental: La producción de emisiones y vertidos y, en general, las afecciones ambientales de las actividades quedan sometidas al régimen establecido en la legislación sectorial (54.1).

3. Vías pecuarias: Quedan clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, siendo de aplicación lo dispuesto en ésta (54.3).

4. Recursos hidrológicos: Las actuaciones en el entorno de cauces y la apertura de pozos de captación de aguas subterráneas quedan sometidas a las disposiciones de la legislación sectorial (54.4).

5. Vegetación: Las actuaciones sobre masas arbóreas y vegetación deben ajustarse a las disposiciones de la legislación sectorial (54.5).

Artículo 55. Protección del suelo y el paisaje.

1. Con la finalidad de garantizar la protección del suelo, la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³ quedará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación necesaria para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

- La licencia podrá incorporar la exigencia de adoptar las medidas necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos y corregir los impactos negativos que pudiera suponer la actuación.

1. Con objeto de evitar afecciones negativas al paisaje natural, se establecen las siguientes condiciones de protección:

- Con carácter general, se cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas sobre protección de la topografía, de los cauces y de la vegetación y masas arbóreas.

- Las actuaciones de implantación de infraestructuras contemplarán la reposición de la capa vegetal en las zonas colindantes con la actuación y el tratamiento de desmontes y terraplenes mediante cobertura vegetal o plantación de arboleada.

- Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, no autorizándose que se pinten directamente sobre elementos naturales del territorio, ni que por sus características generen impactos visuales importantes.

Artículo 56. Protección del patrimonio cultural y arqueológico.

1. Las intervenciones sobre elementos de interés histórico o cultural protegidos por la legislación sectorial se someterán a las disposiciones de ésta (56.1).

2. El hallazgo de restos arqueológicos deberá ser notificado con arreglo a lo dispuesto en esta misma legislación, adoptándose las medidas de protección que resulten procedentes para su cumplimiento.

Artículo 57. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de este Plan quedarán sujetas a las determinaciones de protección recogidas en éste, en función de la clase de obra proyectada, el nivel de intervención y el grado de protección del elemento.

2. Las actuaciones sobre parcelas colindantes o medianeras con edificaciones protegidas quedan sujetas a las condiciones especiales establecidas en el Catálogo.

- (53.1) Ley 25/1988, de Carreteras y Rd. 1812/1994 Reglamento General de Carreteras. Ley 8/ 2001, de Carreteras de Andalucía.
- (53.2) Reglamento de líneas de alta tensión, de 28 de diciembre de 1968.
- (54.1) Ley 7/1994, de Protección Ambiental; Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental; Decreto 153/1996 del Reglamento de Informe Ambiental; Decreto 297/1995, del Reglamento de Calificación Ambiental.
- (54.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- (54.4) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido a la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- (54.5) Ley 43/2003 de Montes; Ley 2/1992, Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 del Reglamento Forestal de Andalucía.
- (56.1) 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.

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 58. 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 X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 59. Relación de usos globales y pormenorizados

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías	
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)	
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)	
INDUSTRIAL	talleres compatibles		
	industria de producción y almacenaje		
TERCIARIO	hotelero		
	comercial	1ª local comercial) 2ª (centro comercial)	
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical)	
		2ª (con actividad musical)	
		3ª (aire libre)	
	oficinas	1ª (despachos anexos)	
		2ª (local)	
		3ª (edificios exclusivos)	
	estaciones de servicio		
	DOTACIONAL	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
deportivo		1ª (local)	
		2ª (edificios exclusivos)	
social		1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)	
espacios libres			
servicios técnicos infraestructuras			

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 más semejante.

Artículo 60. 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.

Artículo 61. Uso global residencial.

1. 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 (61.1). (OE)

4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

Artículo 62. Uso global industrial

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a) 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.

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 el Capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

En zonas de uso global y característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse 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.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

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

Artículo 63. Uso global terciario.

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

e) Estaciones de Servicio.

Se incluyen las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. 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) 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.

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

d) Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación (63.1) y, en su defecto, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. 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 2ª 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.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

a) Los establecimientos de 1ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1ª 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 2ª 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.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a) El uso de oficinas de 1ª y 2ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

El uso de oficinas en 3ª 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.

8. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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.

En el caso particular de un cambio de uso pormenorizado en la parcela situada en la Vía del Calatraveño y destinada actualmente al uso estación de servicio, cumplirá las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza Residencial Casco junto a la que se sitúa, y las particulares del nuevo uso.

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

Artículo 64. Uso dotacional.

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 como de abastecimiento.

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) Social.

Incluye los servicios de interés público 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, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d) Espacios Libres.

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

e) Servicios técnicos de infraestructuras.

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y la dotación de servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

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

- 1ª Uso dotacional en locales.

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

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.

4. 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 Título 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 el capítulo 3 de este mismo Título.

5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

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

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

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras:

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 65. Uso garaje y aparcamiento.

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.

5. 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.

1. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

(61.1) Ley 13/2005, de Vivienda y Suelo.

(63.1) Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

CAPÍTULO 2

Condiciones Particulares del Uso Residencial

Artículo 66. Definiciones.

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

a) Estancia: 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.

Artículo 67. Condiciones particulares.

1. 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 m², con cocina mínima de 5 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.

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación (67.1).

3. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias vivideras con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no

inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

4. 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 encontrarse 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.

5. 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 (67.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación (67.3).

- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2)

6. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

(67.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.

(67.2) Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

(67.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 68. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª 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:

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

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 69. 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 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m².

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 70. 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 (70.1).

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.

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 específica:

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

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de edificación

Artículo 71. 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 (71.1).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable (71.2) 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 o espacios públicos.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.4 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. 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.

7. Medianería:

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

8. 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.

9. 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.

10. 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 atenderá 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 72. 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 73. 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 74. 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 computarán 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 75. 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 76. 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 77. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 78. 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 1,50 m, 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 1,50 m, 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 chafalán.

- 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 15 m, 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.

- 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).

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 79, 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 79: 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 79. 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 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m 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 centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45%. La línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c) En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00 m de la línea de fachada. En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que castillite quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

d) 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.

e) Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

En cualquier caso, se cumplirá lo establecido a este respecto en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 80. 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 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro 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.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o rotacional, y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente.

Artículo 81. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50 m de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

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 2,25 m.

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 2,50 m.

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 82. 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 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 83. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, 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 50% de la del patio.

Artículo 84. 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 10 cm.

3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 85. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano vertical 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. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

La regulación de los mismos se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3 m sobre la rasante de la acera.

4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

Artículo 86. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

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

Artículo 87. 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 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, 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 2,50 m, 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 88. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizar 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).

(71.1) LOUA, art. 67.

(71.2) LOUA, art. 148.4.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de urbanización

Artículo 89. 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 90. 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 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

c) Parques y jardines: 250 l/m²/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/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (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 91. 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 m².

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.

6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 92. 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 (R.E.B.T.)

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 93. 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 (R.E.B.T.)

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

a) Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b) Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c) Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 94. Red viaria.

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

a) Vías principales: Vías estructurales de los núcleos urbanos que canalizan los principales recorridos de la población.

b) Viario medio o secundario: Vías de segunda importancia que estructuran distintos sectores de la población.

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

2. Las vías primarias se resolverán 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 medio o secundario 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 local 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 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

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).

Artículo 95. 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.

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 96. Zonas del suelo urbano consolidado.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

- a) Zona del Casco.
- b) Zona unifamiliar adosada.
- c) Zona residencial aislada.
- d) Zona industrial.
- e) Zona industrial 2.
- f) Zona terciario. Estación de Servicio.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.4

Artículo 97. 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 (97.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se reali-

zará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

c) Mediante actuaciones aisladas para la obtención de suelos destinados a viario público, cuando esté justificada la mejora de la conectividad y permeabilidad de la trama urbana.

Artículo 98. 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 ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

(97.1) LOUA, art. 139.1b

CAPÍTULO 2

Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 99. Aplicación.

Las presentes condiciones de protección regulan las clases de obra, niveles de intervención y grados de protección a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tanto en suelo urbano como en urbanizable o no urbanizable.

Artículo 100. Clases de obra.

Se distinguen tres clases de obra sobre los edificios protegidos:

a) Mejora: Obras en las que no se introducen variaciones en ninguno de los aspectos considerados como definidores de las características arquitectónicas del edificio (OE).

b) Reforma: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar algunas de las características del edificio, como su organización general, distributiva o estructural o su ocupación de parcela.

c) Obra nueva: Obras de edificación de nueva planta, total o parcial, ya sea por demolición de la totalidad o parte del edificio existente o por la ocupación del espacio no edificado.

Artículo 101. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

1. En las mejoras (OE):

a) Nivel 1. Mantenimiento y conservación: Obras menores que no suponen modificación de las características originales y esenciales de la edificación, con la finalidad de mantener el edificio en condiciones adecuadas de uso y funcionamiento.

b) Nivel 2. Consolidación y restauración: Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener el edificio o parte de él en las condiciones de estabilidad necesaria para su uso, sin modificar sus características estructurales originales, ni sus elementos o aspectos esenciales.

2. En las de reforma:

a) Nivel 3. Redistribución: Obras de modificación de la organización general del edificio, referida al número y disposición de las unidades habitables que contiene, o a la redistribución interior de éstas, de forma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida.

b) Nivel 4. Renovación: Obras de nueva planta que sustituyen parte de un edificio por razones de deterioro o falta de integración con la tipología y morfología del mismo, sin que supongan una modificación de la superficie total construida.

c) Nivel 5. Ampliación: Obras de reorganización por aumento de la superficie construida original, con la limitación de la edificabilidad establecida en el Plan. Este aumento se puede obtener por:

- Colmatación: Edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados de la parcela.

- Remonte: Adición de una planta sobre las existentes en crujeas que no recaigan a fachada o patios principales, respetando la altura máxima permitida en la calle.

3. En las de obra nueva.

a) Nivel 6. Reimplantación tipológica: Obras de nueva planta que mantienen las características esenciales de la edificación anterior: organización de crujeas y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas...

b) Nivel 7. Sustitución: Demolición de la mayor parte de la edificación existente, con sustitución por una construcción de nueva planta, con la limitación de la edificabilidad establecida por el Plan.

Artículo 102. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus cuerpos edificados y sobre los espacios libres existentes.

2. En función del nivel de protección asignado, se establece para cada parcela un grado de protección:

a) Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que se autorizan obras de nivel 1 (mantenimiento y conservación), nivel 2 (consolidación y restauración) y nivel 6 (reimplantación tipológica).

b) Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las de nivel 3 (redistribución), nivel 4 (renovación) y nivel 5 (ampliación)

c) Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural, las de nivel 7 (sustitución).

Artículo 103. Niveles de protección en espacios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada uno de los espacios catalogados el nivel máximo de intervención según el alcance de la obra:

a) Nivel 1. Conservación estructural: Se asigna a los espacios en los que se pretende mantener las condiciones esenciales de urbanización, restituyendo en su caso las características originarias alteradas, permitiéndose la alteración justificada de elementos concretos de su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

b) Nivel 2. Conservación de la implantación: Se asigna a los espacios en los que se persigue adaptar las zonas alteradas históricamente o que resultan incoherentes con las del resto del espacio, ya sea en su ordenación, tratamiento, infraestructura, jardinería o mobiliario.

c) Nivel 3. Recuperación ambiental: Se asigna a los espacios o parte de ellos que han perdido sus características tradicionales, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas de ordenación, infraestructura, mobiliario o jardinería, en coherencia con los valores protegidos en el espacio libre.

Artículo 104. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

a) Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Plan General:

- Características morfológicas, tipológicas, constructivas y estilísticas de la edificación y sus elementos más esenciales.

- Características de edad y estado de conservación de la edificación existente.

- Objeto y alcance de la intervención de acuerdo en lo establecido en las presentes Normas, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestos, en función del grado de protección y niveles de intervención.

b) Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

c) Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo 105. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral o estructural.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la zona del casco

Artículo 106. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificaciones en línea de fachada, con ocupación completa del frente de parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 107. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica.

- Agregación de parcelas: Se permite.

- Segregación de parcelas: Se permite siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de parcela de 6 metros apoyado en vía pública.

Artículo 108. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Alineadas a vial.

Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 80% con carácter general.

Se permite una ocupación del 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacios públicos en todas sus dependencias, excluidos baños y aseos.

- Locales comerciales o similares, cuando éste sea su uso exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 1,6.

Artículo 110. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 111. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante de acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de fachada.

- Salientes ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos los vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

b) Cubiertas: Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación. Se prohíbe el uso en viviendas de fibrocemento, chapas metálicas, pizarra. Se recomienda el uso de teja curva.

c) Cerramientos: Se prohíbe el uso en fachada de terrazo, aplacados de piedra, gres, azulejos o similares, así como el ladrillo visto en grandes paños de fachada. Se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo en planta baja, cuando queden perfectamente justificadas por la función ornamental y en pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos) en otras plantas. Se aconseja el acabado de paramentos enfoscados y pintados de colores claros.

d) Carpintería exterior: Se aconseja el uso de carpintería de madera y aluminio lacado en color o PVC. El Ayuntamiento podrá prohibir el uso de carpintería exterior en color cuando el ambiente urbano así lo aconseje.

e) Las dimensiones de los huecos serán acordes con los tradicionales de la zona: proporción ancho alto.

f) Cerramientos planta baja:

o Locales comerciales y garajes: En los alzados de los proyectos quedarán perfectamente definidos, al igual que el resto, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

Artículo 112. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.
2. Uso complementario: Aparcamientos.
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la zona unifamiliar adosada

Artículo 113. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificación de tipo intensiva en línea de fachada con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 114. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: Parcela histórica. En nuevas parcelaciones, parcela mínima de 100 m² y frente mínimo de fachada de 6 metros.

- Agregación de parcelas: Se permite con las siguientes condiciones:

• Se podrán agregar parcelas sin límites en cuanto a superficie y frente de fachada, no pudiendo edificarse más de una vivienda por cada 100 m² de parcela.

- Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.

Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Alineadas a vial.

Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: El 80% máximo como regla general.

Se permite el 100% en los siguientes casos:

• Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.

• Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo, siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle.

• Locales comerciales o similares (nunca viviendas u oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 1,6.

Artículo 117. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 118. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante de acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de fachada.

- Salientes ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos los vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Cubiertas: Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación. Se prohíbe el uso en viviendas de fibrocemento, chapas metálicas, pizarra. Se recomienda el uso de teja curva.

b) Cerramientos: Se prohíbe el uso en fachada de terrazo, aplacados de piedra, gres, azulejos o similares. Se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras), cuando queden perfectamente justificadas por la función ornamental y en pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos) en otras plantas. Se aconseja el acabado de paramentos enfoscados y pintados de colores claros.

c) Carpintería exterior: Se aconseja el uso de carpintería de madera y aluminio lacado en color o PVC. El Ayuntamiento podrá prohibir el uso de carpintería exterior en color cuando el ambiente urbano así lo aconseje.

d) Las dimensiones de los huecos serán acordes con los tradicionales de la zona: proporción ancho alto.

e) Cerramientos planta baja:

• Locales comerciales y garajes: En los alzados de los proyectos quedarán perfectamente definidos, al igual que el resto, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

a) Patios: Tendrá una superficie igual o superior a 9 m². Dentro de esta superficie mínima no se podrán incluir ningún tipo de vuelos.

Artículo 119. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.
2. Uso complementario: Aparcamientos.
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 5

Normas particulares de la zona residencial aislada

Artículo 120. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificación de tipo aislada o pareada con compromiso de arrimo.

Artículo 121. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 350 m².
- Agregación de parcelas: Se permite con la siguientes condiciones:

• Se podrán agregar parcelas sin límites en cuanto a superficie y frente de fachada, no pudiendo edificarse más de una vivienda por cada 350 m² de parcela.

- Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 350 m².

Artículo 122. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación deberá quedar separada un mínimo de 5 metros de los viales y 3 metros de los linderos privados, pudiendo adosarse dos a dos sobre uno de los linderos previo compromiso de arrimo.

Artículo 123. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 50% en planta baja y 30% en planta alta.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,8.

Artículo 124. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 125. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante de acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de fachada.

- Salientes ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos los vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Cubiertas: Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación. Se prohíbe el uso en viviendas de fibrocemento, chapas metálicas, pizarra. Se recomienda el uso de teja curva.

b) Cerramientos: Se recomienda la no utilización en fachada de terrazo, aplacados de piedra, gres, azulejos o similares. Se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto. Se aconseja el acabado de paramentos enfoscados y pintados de colores claros.

c) Carpintería exterior: Se aconseja el uso de carpintería de madera y aluminio lacado en color o PVC. El Ayuntamiento podrá prohibir el uso de carpintería exterior en color cuando el ambiente urbano así lo aconseje.

d) Las dimensiones de los huecos serán acordes con los tradicionales de la zona: proporción ancho alto.

e) Cerramientos planta baja:

• Locales comerciales y garajes: En los alzados de los proyectos quedarán perfectamente definidos, al igual que el resto, el tratamiento y composición de los locales y garajes al menos en los elementos primarios como pilastras, jambas, dinteles, etc.

f) Patios: Tendrá una superficie igual o superior a 9 m². En él deberá poder inscribirse una circunferencia de 3 metros de diámetro, no pudiendo tener ventanas que viertan a él luces rectas de menos de 3 metros.

g) Vallas: Alineadas a vial, se realizarán hasta 1 metro de altura con elementos sólidos u opacos y hasta una altura de 2,1 metros de cerramiento ligero y transparente.

Artículo 126. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Aparcamientos.

3. Usos compatibles: Dotacional.

CAPÍTULO 6

Normas particulares de la zona industrial

Artículo 127. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, destinada a la implantación de industrias sobre suelo destinado a este fin.

Artículo 128. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 600 m².

- Agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.

- Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 600 m².

Artículo 129. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación podrá implantarse sobre la parcela en función de las necesidades propias de la industria a instalar, con las limitaciones siguientes: en caso de no estar la edificación adosada a medianeras, la separación mínima será de 3 metros a linderos; si existe retranqueo con respecto a fachada, éste será de 5 metros.

Artículo 130. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 80%.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE) 1,6.

Artículo 131. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 10 metros.

• Excepcionalmente se permitirá más altura, siempre que lo justifique el tipo de industria a instalar.

Artículo 132. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: Los vuelos se situarán como mínimo a 3 metros de altura desde la rasante de acerado en cualquier punto. El vuelo máximo se situará siempre a 0,45 metros del plano de la alineación oficial de fachada.

- Salientes ocupables: Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo, con un mínimo de 0,6 metros. No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por éstos los vuelos cerrados en dos o más de sus lados con elementos macizos. No se permiten balcones corridos, entendiéndose por tales los que se extiendan a más de un hueco.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Cubiertas: Todas las construcciones por encima del último forjado llevarán igual tratamiento que el resto de la edificación.

b) Cerramientos: Se prohíbe el uso en fachada de terrazo, aplacados de piedra, gres, azulejos o similares, así como el ladrillo visto en grandes paños de fachada. Se autoriza el uso de piedra abujardada, piedra natural, piedra artificial (en tonalidades claras) y ladrillo visto viejo en planta baja, cuando quedan perfectamente justificadas por la función ornamental y en

pequeños detalles decorativos (recercados, cornisas y zócalos) en otras plantas. Se aconseja el acabado de paramentos enfoscados y pintados de colores claros.

c) Carpintería exterior: Se aconseja el uso de carpintería de madera y aluminio lacado en color o PVC. El Ayuntamiento podrá prohibir el uso de carpintería exterior en color cuando el ambiente urbano así lo aconseje.

d) Las dimensiones de los huecos serán acordes con los tradicionales de la zona: proporción ancho alto.

Artículo 133. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: Aparcamientos.
3. Usos compatibles: Dotacional y Vivienda vinculada a la actividad industrial.

CAPÍTULO 7

Normas particulares de la zona industrial tipo 2

Artículo 134. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, destinada a la creación de una nueva zona industrial en la parte norte del núcleo urbano, en las proximidades de la N-502.

Artículo 135. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 450 m².
- Agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.
- Segregación de parcelas: Se permite, siempre que las parcelas resultantes cumplan con la parcela mínima.

Artículo 136. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación se implantará sin retranqueo respecto al límite de la parcela con el viario. En el caso de edificaciones aisladas, la separación mínima con los linderos de parcelas contiguas será de 5 metros.

Las parcelas situadas en la calle norte cuyas traseras dan a la Piscina Municipal, se implantarán con un retranqueo de 12 metros respecto al lindero de fondo de la parcela.

Artículo 137. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 100%.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 1,20.

Artículo 138. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 10 metros.

Artículo 139. Condiciones de imagen urbana.

Se cuidará la estética de la fachada al viario general. Las medianeras tendrán un acabado suficiente, de tal forma que no afecten negativamente a la estética mientras se encuentren descubiertas.

Artículo 140. Regulación de usos (OE).

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: Aparcamientos.
3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

CAPÍTULO 8

Normas particulares de la zona terciario. Estación de servicio

Artículo 141. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, ocupada por la estación de servicio.

Artículo 142. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la existente a la aprobación de este documento, no permitiéndose la agregación ni segregación de parcelas.

Artículo 143. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Se admiten la edificación medianera y alineada a vial que estuviera construida con anterioridad a la aprobación de este documento. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, 6 metros de todos los linderos de la parcela.

Artículo 144. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: 50%.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,7.

Artículo 145. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 10 metros.

Artículo 146. Condiciones de imagen urbana.

Se cuidará la estética de la fachada al viario general.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 147. 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 O4, 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 los sectores y 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 los oportunos proyectos de urbanización.

b) En los sectores y 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 el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

c) Áreas transitorias:

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 148. 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 pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos (121.1).

Artículo 149. 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 150. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

2. 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 m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

3. En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUT/1	1.459,20	Residencial Casco	1,24
SUT/2	7.641,08	Unifamiliar aislada	0,67

4. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC/SR/1	45.218,92	Unifamiliar Adosada	0,70

En estas áreas, se asigna como coeficiente de ponderación de usos y tipologías la unidad (1,00). Este coeficiente podrá ser concretado por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

5. En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1	9.036,00	Residencial casco	1,02
SUNC/ARI/2	8.604,33	Residencial casco	0,99

SUNC/ARI/3	46.992,29	Unifamiliar adosada	0,94
SUNC/ARI/4	14.455,66	Unifamiliar aislada	0,54
SUNC/ARI/514.339,31		Residencial casco	0,92
SUNC/ARI/634.421,41		Unifamiliar adosada	1,06
SUNC/ARI/722.342,86		Unifamiliar adosada	1,03
SUNC/ARI/810.589,17		Unifamiliar aislada	0,57
SUNC/ARI/916.347,71		Unifamiliar adosada	0,71

(121.1) LOUA, art. 110

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones Generales

Artículo 151. Definición y delimitación. (OE)

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Uso global denominación sector superficie sector.

Industrial SUS/SI/1 28.591,81.

Industrial SUS/S2/2 131.542,78.

Residencial SUS/SR/2 39.843,22.

Artículo 152. 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 Título 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.

Artículo 153. 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 (126.1).

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 154. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita tres 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 global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	denominación sector	coeficiente global
AR 11	SUS/SI/1	1
AR 12	SUS/SI/2	1
AR 13	SUS/SR/2	1

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 (127.1) son los siguientes:

Área de reparto	uso global característico	aprovechamiento medio (UA)
AR 11	Industrial	0,61
AR 12	Industrial	0,66
AR 13	Residencial	0,70

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

(126.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).

(127.1) LOUA, art. 60.

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 155. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente (128.1).

Artículo 156. 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 O3.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):

- a) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- b) S.N.U.E.P. de cauces, riberas y márgenes.
- c) S.N.U.E.P. histórico-cultural.
- d) 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.: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia.
- b) S.N.U.E.P.: Complejo ribereño Zújar-Guadamatilla.
- c) S.N.U.E.P.: Dehesa singular.
- d) S.N.U.E.P.: ecológico-paisajístico: Sierra de El Viso.
- e) S.N.U.E.P.: de recursos culturales.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural: Cultivos cerealísticos.
- b) S.N.U. de carácter rural: Ruedo de El Viso.
- c) S.N.U. de carácter natural: Dehesa.
- d) S.N.U. de carácter natural: Orilla del Zújar.
- e) S.N.U. de carácter natural: Valle serrano.

5. Sistemas generales territoriales (OE). Se identifican tres tipos de sistemas generales:

- a) Sistema de comunicaciones e infraestructuras:
 - SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.)
- b) Sistema de espacios libres.
 - SG-EL Parque forestal Huerta de los Frailes.
 - SG-EL Área recreativa 2 Embalse de la Colada.
- c) Sistema de equipamientos.
 - SG-EQ Cementerio.

Artículo 157. Normativa complementaria.

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.

Artículo 158. 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 concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística (131.1):

- 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 (131.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles (131.3), 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 concorra 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 135 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 (131.4).

Artículo 159. 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 (132.1).

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 (132.2).

Artículo 160. 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 (133.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación (133.2), 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 161. 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 (134.1).

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 (134.2).

Artículo 162. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (135.1), 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.

Artículo 163. 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 naturalísticas 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 164. 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 2 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los Capítulos 3 a 6 del 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 165. 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 2 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 166. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

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.

Artículo 167. 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 168. Vertidos.

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 prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

(128.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 0 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1.

(131.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).

(131.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.

(131.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).

(131.4) Ley 6/1998, art. 20.1 y LOUA, art. 57.

(132.1) LOUA, art. 52.1

(132.2) LOUA, art. 52.1

(133.1) LOUA, art. 52.4.

(133.2) LOUA, art. 52.4.

(134.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68.

(134.2) LOUA, art. 67.

(135.1) LOUA, art. 52.6.a).

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 169. 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: 3 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El

Viso (aprobación definitiva con suspensiones de fecha 31 de octubre de 2002).

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 específica 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: 15 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5% de la superficie de la parcela de regadío y del 1% en las de secano. En el caso de parcela histórica de superficie inferior a la parcela mínima, la edificación o el conjunto de las mismas no ocupará en planta más del 2%.

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 170. 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 138.

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 (143.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal (143.2).

Artículo 171. 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: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m².

d) Distancia a linderos: 20 m.

3. Usos.

a) Granjas avícolas, piscícolas y cunícolas. 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. Las 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 (144.1).

Artículo 172. 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 (carteras, 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 afectación 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 138.

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 141.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (145.1).

Artículo 173. 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 de industria (art. 150).

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 138.

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 (146.1).

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 174. Instalaciones naturalísticas 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 naturalísticas: 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 naturalísticas. 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 u hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 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 naturalísticas: 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 (147.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 175. 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 3.1.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: 2 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, 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 (148.1).

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 176. 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 138.

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 (149.1), 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 177. 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 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

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 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m². 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 ac-

tividades 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 navas 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.

a) 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 138.

b) 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 (150.1).

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 178. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesi-

dad 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 m².

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 (151.1).

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 179. 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.

- vías férreas.

- canales.

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 específicas 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 quedarán sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

5. Condiciones específicas 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 (152.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal (152.2).

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 considerarán actuaciones de interés público (152.3).

(143.1) LOUA, art. 170.2

(143.2) LOUA, art. 52.1.b.e.

(144.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(145.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(146.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(147.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(148.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(149.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(150.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

(152.1) LOUA, art. 170.2.

(152.2) LOUA, art. 52.1.B.e).

(152.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección de 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 (154.1).

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 (154.3).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de ordenación completa O.3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

- Cañada Real de la Mesta. Anchura: 75,22 m. Longitud: 15 km aprox.
- Vereda Córdoba a Almadén. Anchura: 20,89 m. Longitud: 11 km aprox.
- Vereda de Cabeza del Buey. Anchura: 20,89 m. Longitud: 20 km en el primer tramo y 4.5 m en el segundo.
- Vereda de la Plata. Anchura: 20,89 m. Longitud: 1 km en el primer tramo y 7 km en el segundo.
- Vereda de Hinojosa. Anchura: 20,89 m. Longitud: 5,5 km.
- Vereda de Belalcázar a Pozoblanco. Anchura: 20,89 m. Longitud: 1 km.
- Colada de Dos Torres a la Estación de los Pedroches. Anchura: 13,37 m. Longitud: 3,5 km.
- Colada de El Guijo. Anchura: 13,37 m. Longitud: 6 km en el primer tramo y 500 m en el segundo.
- Colada de El Viso a Santa Eufemia. Ancho: 13,37 m. Longitud: 200 m.
- Colada de El Viso a Dos Torres. Anchura: 13,37 m. Longitud: 2 km.
- Vereda de Hinojosa a la Alcudía. Anchura: 20,89 m. Longitud: 2,5 km en el primer tramo y 5 km en el segundo tramo.

1. 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 discorra. 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 naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.
- c) Prohibidos.
 - Edificación agrícola.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Instalación agropecuaria.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes: Embalse de la Colada y Cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (155.1), 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, salvo el arroyo del Tamujar, se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 10 m 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. Para el río Guadarramilla, Guadamatilla y el arroyo del Tamujar se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 25 m 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 a continuación.

4. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

5. 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 naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «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 naturalísticas y recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los lugares o elementos de alto valor científico o cultural, por ser yacimientos arqueológicos, geológicos o paleontológicos de especial relevancia, monumentos, conjuntos o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica, declarados como Bienes de Interés Cultural o en proceso de incoación de expediente. Aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.

2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos de mayor interés o proyección a escala municipal, independientemente de las medidas de protección de contenidas en la legislación sectorial.

3. Conforme a lo establecido en la normativa sectorial, tanto la transformación del bien como de su entorno estará sujeta a la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico.

4. Se incluye en este suelo el entorno del bien que se relaciona a continuación, incluido en este tipo de suelo por estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Castillo de Madroñiz, Bien inscrito en el Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español, con la categoría de Monumento, declarado en el año 1985.

La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien en los casos en los que esté delimitado, estableciéndose en caso contrario un perímetro cautelar de 100 m de radio, a partir del elemento objeto de protección. Este ámbito de protección cautelar urbanística será sustituido por el de delimitación del entorno en el momento en que el órgano competente en materia de patrimonio histórico la apruebe.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente (156.1).

6. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el artículo anterior, salvo infraestructuras subterráneas.

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de 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. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el derivado del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

(154.1) Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.

(154.3) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(155.1) 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. 606/202, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

(156.1) Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español; Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993, del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995, sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación urbanística

Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos serranos de carácter forestal incluidos en el PEPMF.C como complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia pertenecientes al término municipal de El Viso.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos constituyen un espacio de indudable valor paisajístico, con presencia de vegetación autóctona bien conservada, destacando la presencia de arbolado formado por encinas asociado con pastizal y matorral. Dada su altura, po-

demo encontrar numerosas especies protegidas y otras de gran interés cinegético.

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) Permitido.

- Ninguno.

b) Autorizables.

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, 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.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos.

- Instalación agropecuaria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección Complejo ribereño río Zújar-Guadamatilla (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo los terrenos incluidos por el PEPMF.C en el complejo ribereño de interés ambiental río Zújar-Guadamatilla.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística ya que es uno de los pocos espacios de la provincia en los que aún perdura el bosque galería primitivo. Igualmente cuenta con especies de fauna propias de ribera, asociadas a vegetación típica de estas zonas.

El objetivo del Plan es preservar esta zona por sus indudables valores naturales.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a) Permitidos.

- Ninguno.

b) Autorizables.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas, 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.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Instalación agropecuaria.

- Establecimientos turísticos.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación pública.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Industria.

Artículo 186. Suelo no urbanizable de especial protección. Dehesa singular (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTA como paisaje agrario singular, y concretamente se clasifica como de especial protección una zona situada en el límite oeste del término municipal de El Viso con Belalcázar. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.).

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas, de dimensiones notables, y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

- a) Permitidos.
 - Edificación agrícola.
- b) Autorizables.
 - Instalación agropecuaria.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas» y «adecuaciones recreativas».
 - Infraestructuras: de superficie y subterráneas.
- c) Prohibidos.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Edificación pública.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
 - Establecimientos turísticos.
 - Industria.

Artículo 187. Suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajístico: Sierra de El Viso (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos serranos de carácter forestal, que suponen una continuidad paisajística del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia, de gran extensión, con una variedad arbórea importante y pendientes destacadas sobre el resto del término municipal. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos presentan dos tipos de valores: por un lado, su función ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.), y por otro, su interés sobresaliente desde la dimensión paisajística.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus

fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

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 suelos es el siguiente:

- a) Permitidos.
 - Edificación agrícola.
- b) Autorizables.
 - Instalación agropecuaria.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «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: de superficie y subterráneas.
- c) Prohibidos.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Edificación pública.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: El resto.
 - Establecimientos turísticos: El resto.
 - Industria.
 - Infraestructuras: el resto.

Artículo 188. 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 los planos de ordenación O1 y O3 mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación:

a) Patrimonio hidrológico: fuentes, pilares y veneros. Se recogen las siguientes:

1. Fuente de la Cuesta del Jabalí.
2. La Fontanita.
3. Fuente de las Cadenas.
4. Fuente Medías.
5. Fuente de la Cañada.
6. Fuente del Calvario.

De las cuales sólo las tres primeras pertenecen al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan.

b) Patrimonio arquitectónico e ingenieril: Edificaciones y construcciones civiles de interés no incluidos en otras categorías e incorporados al Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan:

7. Casa de las Bóvedas.
8. Casa del Madroñiz.

9. Cortijo el Pizarro.
10. Cortijo Montánchez.
11. Cortijo Robladillo.
12. Cortijo Dehesilla.
13. Antigua Estación de Belalcázar.
14. Puente sobre el río Zújar.
15. Puente sobre el río Guadarramilla.
16. Puente sobre el río Guadamatilla.
17. Monasterio de San Alberto.

Fuera del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan se encuentra:

18. Mina de las Monjas.

c) Patrimonio natural: Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano.

7. Encina: Paraje La Dehesa.
8. Encina: Paraje La Dehesa.
9. Encina: Paraje La Dehesa.

3. El Plan establece el siguiente régimen de intervenciones autorizables en estos elementos:

Patrimonio hidrológico, arquitectónico, ingenieril y natural:

El régimen de autorización de actuaciones es el que se recoge en la ficha correspondiente del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan. En otro caso, el régimen de protección será el siguiente:

- Patrimonio natural: Radio de protección de 15 metros alrededor de la encina.
- Patrimonio hidrológico: Protección de la salida de agua, que deberá mantenerse
- Patrimonio arquitectónico o ingenieril: Se atenderá a las Normas Generales de Protección.

CAPÍTULO 5

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural

Artículo 189. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTa como paisaje agrario singular.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.).

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos. Dada la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio se entiende que debe atender la posible implantación de otros usos no estrictamente agropecuarios, como los recreativos, turísticos y equipamientos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

- a) Permitidos:
 - Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero (sólo estaciones de transferencia).
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras.

c) Prohibidos:

- Vertedero: el resto.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria: el resto.

Art. 190. Suelo no urbanizable de carácter natural: Orilla del Zújar.

1. Se integra en este tipo de suelo los terrenos situados al noroeste del término municipal por debajo de la Sierra de El Viso, a orillas del río que da nombre a la unidad.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

2. Zona de pendientes suaves, sin superficies arboladas, presenta una mayor capacidad para acoger distintos tipos de usos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y parque rural.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: Sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Establecimientos turísticos. el resto.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Industria: el resto.

Art. 191. Suelo no urbanizable de carácter natural: Valle Serrano.

1. Suelos situados al norte del término municipal y rodeado por la Sierra de El Viso, presenta pendientes suaves, gran amplitud paisajística, estando dedicado al cultivo.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelos es el siguiente:

a) Admitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas» y «adecuaciones recreativas».

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de «campamentos de turismo o campings» y «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural». El resto de usos sólo serán autorizables cuando se realicen en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo equipamientos sociales, educativos o sanitarios.

- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».

- Infraestructuras territoriales.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

c) Prohibidos:

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Industria: el resto.

CAPÍTULO 6

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter rural

Artículo 192. Suelo no urbanizable de carácter rural: Cultivos cerealísticos.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos llanos, sin arbolado, con mosaico de cultivos y que representan una discontinuidad paisajística con respecto al entorno.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

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 naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria: Son autorizables los usos «industrias vinculadas al medio rural» (art. 150.3.b) y «otras industrias» (art. 150.3.f).

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Vertedero (el resto).

- Industria (el resto).

Artículo 193. Suelo no urbanizable de carácter rural: Ruedo de El Viso.

1. Integran este tipo de suelo los de terrenos que rodean al núcleo urbano de El Viso, sin valores especialmente destacables desde el punto de vista medioambiental debido a la transformación sufrida.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Se concentran en este suelo usos agrícolas y ganaderos que deben ser preservados en la actualidad. Futuros crecimientos del municipio pueden ocasionar un cambio en la clasificación de este tipo de suelo.

2. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a) Permitidos:

- Edificación agrícola.

b) Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos.

- Instalación extractiva.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 194. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general 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 O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

- SG-TI Estación depuradora de aguas residuales.

b) Sistema de espacios libres y dotaciones comunitarias.

- SG-EL: Parque Forestal Huerta de los Frailes.

- SG-EL: Área recreativa 2: Embalse de La Colada.

- SG-EQ: Cementerio.

Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

3. Para el Sistema general de comunicaciones e 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.

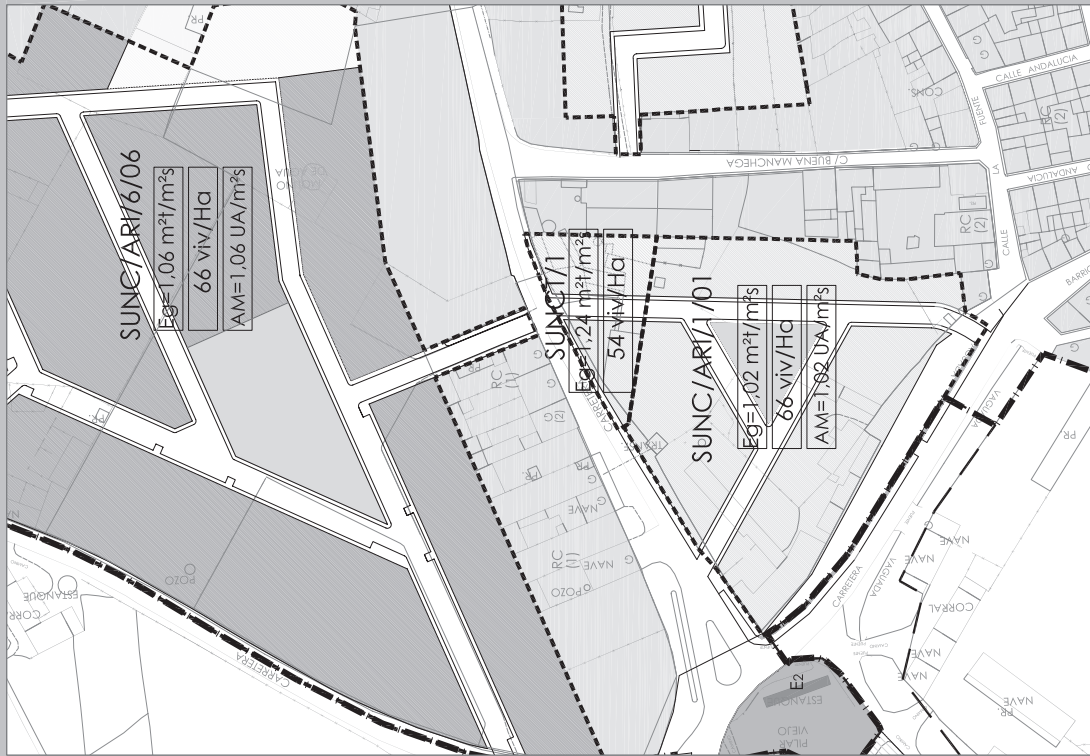
4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

Córdoba, octubre de 2008. El Equipo Redactor: Isabel Casas Gómez, Arquitecta; José Antonio Esquinas Garrido, Arquitecto; Cecilia Martínez Pancorbo, Arquitecta; M.^a José Calderón Caballero, Abogada Urbanista, y José Ignacio Carpintero Agudo, Licenciado Ciencias Ambientales.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO

SUNCT 1



DENOMINACIÓN:	SUNCT/1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.459,20 m ²
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,24 m ² /m ² s
DENSIDAD:	54 viv/Ha
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO:	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,24 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:
	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:
RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	
EQUIPAMIENTOS:	
APARCAMIENTOS:	
DESARROLLO DEL ÁREA, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>GENERALES:</p> <p>El carácter de transitoriedad de esta área viene dado por tener aprobado tanto la modificación de las Normas anteriores, con fecha de aprobación inicial 30 de mayo de 2005, en la que se ordenaba directamente esta zona como el Proyecto de Reparación. No tenemos constancia de proyecto de urbanización. La eliminación de la denominación de "ordenación" como transitorio, implica la pérdida de carácter de transitoriedad y la necesidad de adoptar las medidas necesarias para la equidistribución de beneficios y cargas, cesando la superficie correspondiente a viario y el 10% del Ayuntamiento.</p>	
PRECEPTIVOS:	
POTESTATIVOS:	
USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Residencial Casco (R.C.) 1.809,41 m ²
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
INICIATIVA PREFERENTE:	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	

P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO

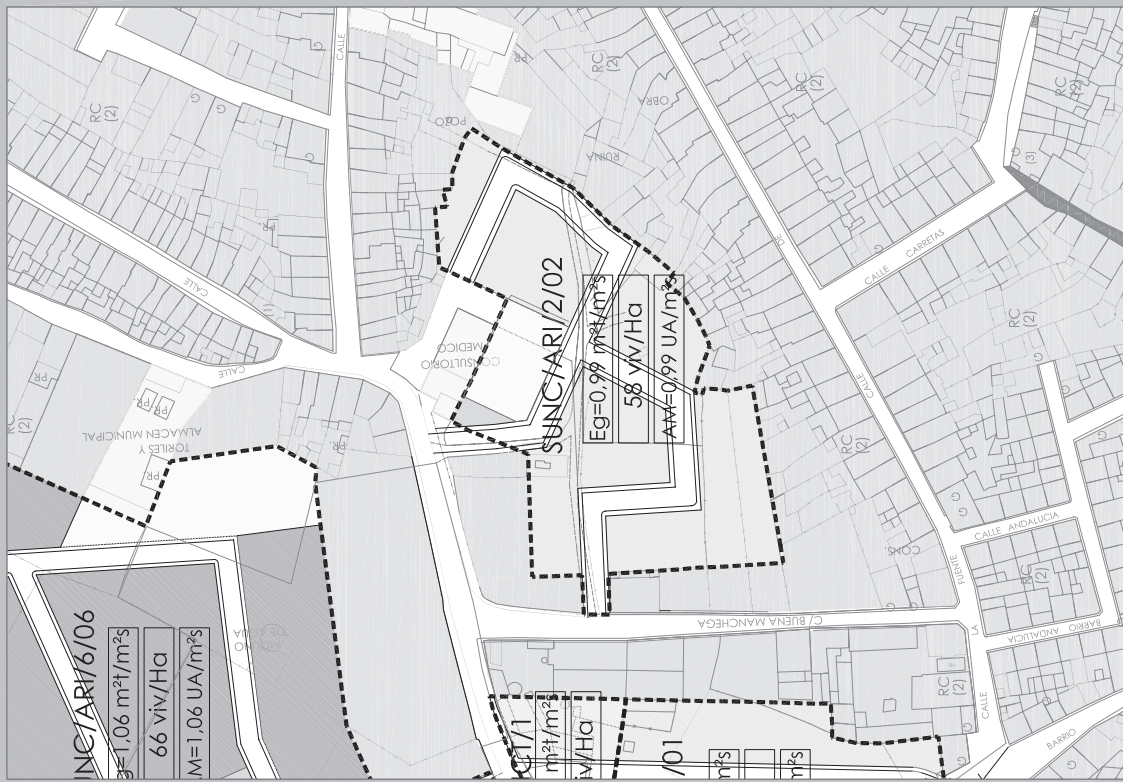


SUNCT 2

DENOMINACIÓN:	SUNCT/2
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
ÁMBITO:	7.641,08 m ²
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,67 m ² /m ²
DENSIDAD:	28 viv/ha
ÁREAS DE REPARO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARO:	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,67 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	5.119,52 m ²
EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA:	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:
RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	
EQUIPAMIENTOS:	
APARCAMIENTOS:	
DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>GENERALES: Este área corresponde a la denominada UE-3 en los NN.SS anteriores y se encuentra desarrollada tal y como venía en el documento. No tiene planeamiento de desarrollo aprobado por lo que es necesario su aprobación y su correspondiente proyecto de reparcelación. La situación de estas viviendas está consolidada, tiene urbanizada la calle delantera, no así la calle lateral. La zona de espacio libre, cesión obligatoria, situada frente a las viviendas, está ejecutada pero la cesión no se ha hecho efectiva. La eliminación de su denominación como transitorio, pasando a ser urbano, viene condicionada por la aprobación de instrumento de planeamiento, estudio de detalle y proyecto de urbanización, materializando la equidistribución de beneficios y cargas.</p>	
PRECEPTIVOS:	
POTESTATIVOS:	
USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.Ad.) 5.119,52 m ²
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
INICIATIVA PREFERENTE:	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 2



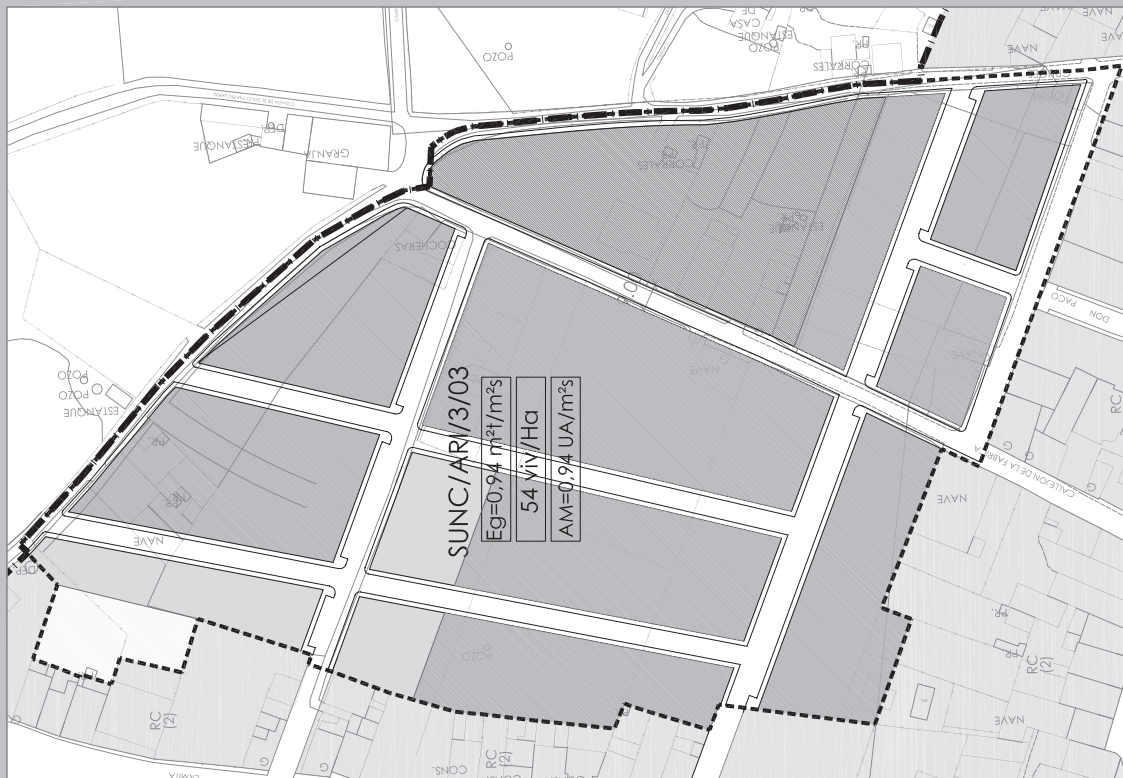
AR 02

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/2/02
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
ÁMBITO:	8.604,33 m ²
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (2.555,49 m ²)
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	18 viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,99 m ² /m ³
DENSIDAD:	58 viv/Ha
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO:	AR 02
APROVECHAMIENTO HOMOGENERADO:	8.518,29 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,99 UA/m ³
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	7.666,46 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	8.518,29 m ²
EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDERACIÓN:	1
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	851,83 UA
RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	95,00 m ²
EQUIPAMIENTOS:	483,00 m ²
APARCAMIENTOS:	— PLAZAS
DESARROLLO DEL ÁREA, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>GENERALES: La delimitación de un vacío interno articulada mediante una estructura viaria que comunica los 2 viales que limitan este ARI. Se ha creado una dotación de equipamiento público y un pequeño espacio libre, anexo al consultorio, que permiten una zona de posible ampliación y de esparcimiento respectivamente.</p> <p>PRECEPTIVOS:</p> <p>La localización de viviendas de protección oficial así como los plazas para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.</p> <p>La localización del viario y del equipamiento se considera vinculante.</p> <p>Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:</p> <p>a) Se permiten edificaciones entre medianeros alineadas a vial, tanto unifamiliares como plurifamiliares.</p> <p>b) La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.</p> <p>c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.</p> <p>d) No se permitirán edificaciones con fachadas de viviendas aisladas o abiertas.</p> <p>e) La ocupación máxima de parcela será del 100% en planta baja para uso distinto al residencial.</p> <p>f) La ocupación máxima para uso residencial será del 80% en planta primera, o del 25% de la planta primera en construcciones accesorias de la vivienda en el caso de viviendas unifamiliares y el 10% en el caso de viviendas plurifamiliares.</p>	
POTESTATIVOS:	
El resto de la ordenación	
USOS PORMENORIZADOS	
TIPO:	Residencial Casco (R.C.) 8.518,29 m ²
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
ESTUDIO DE DETALLE	
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 3

AR 03



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/3/03
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
ÁMBITO:	46.992,29 m ²
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (13.251,83 m ²)
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	94 VIV.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO UNIF. ADOSADA	EDIFICABILIDAD GLOBAL:
	DENSIDAD:
	0,94 viv/m ²
	54 viv/Ha

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 03	APROVECHAMIENTO HOMOGENERADO:	44.172,75 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,94 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	39.755,48 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	44.172,75 m ²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	4.417,27 UA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	3.200 m ²
EQUIPAMIENTOS:	1013,50 m ²
APARCAMIENTOS:	59 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Se busca la ordenación de un área limítrofe de la ciudad mediante un sistema viario urbano que enlace con la trama radial periférica existente. Se pretende mejorar las condiciones de vida de los habitantes de esta zona, mejorando el equipamiento y espacios libres en el entorno más cercano a la zona de Santa Ana. Mediante esta ordenación se completa el viario de la población en su margen Este.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como las plazas para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Cumplirán las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada.

La localización del vial y de las dotaciones públicas se considera vinculante.

Se aplicará la establecida en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada y para la zona Unifamiliar Adosada:

- a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
- b) La superficie mínima de parcela será de 100 m² con un frente mínimo de 4 metros apoyado en vía pública.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- d) Se permite la agrupación de parcelas siempre que tengan una superficie mínima de 350 m². Se permite también la agregación de parcelas, quedando limitada a una vivienda por parcela superior a 350 m².
- e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio.
- f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, con las siguientes excepciones:
 - 100% en solares con uno o varios esquinas cuyos viviendas puedan recibir lucas de espacio público en todos sus dependencias extd. baños y cocinas.
 - 100% en parcelas con un frente superior a 3 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las tablas de viviendas den a la calle.

Para la zona Unifamiliar Adosada:

- a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada.
- b) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
- d) Se permite la segregación de parcelas siempre que tengan una superficie mínima de 350 m². Se permite también la agregación de parcelas, quedando limitada a una vivienda por parcela superior a 350 m².
- e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlo en todo el edificio. Aparcamiento sólo en planta baja y sótano.
- f) La ocupación máxima se establece en el 50% en planta baja y 30% en primera.

POTESTATIVOS:

Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.), 39.404,89 m² Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.), 4.767,86 m²

USOS PORMENORIZADOS

Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.), 39.404,89 m² Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.), 4.767,86 m²

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

PRIVADA

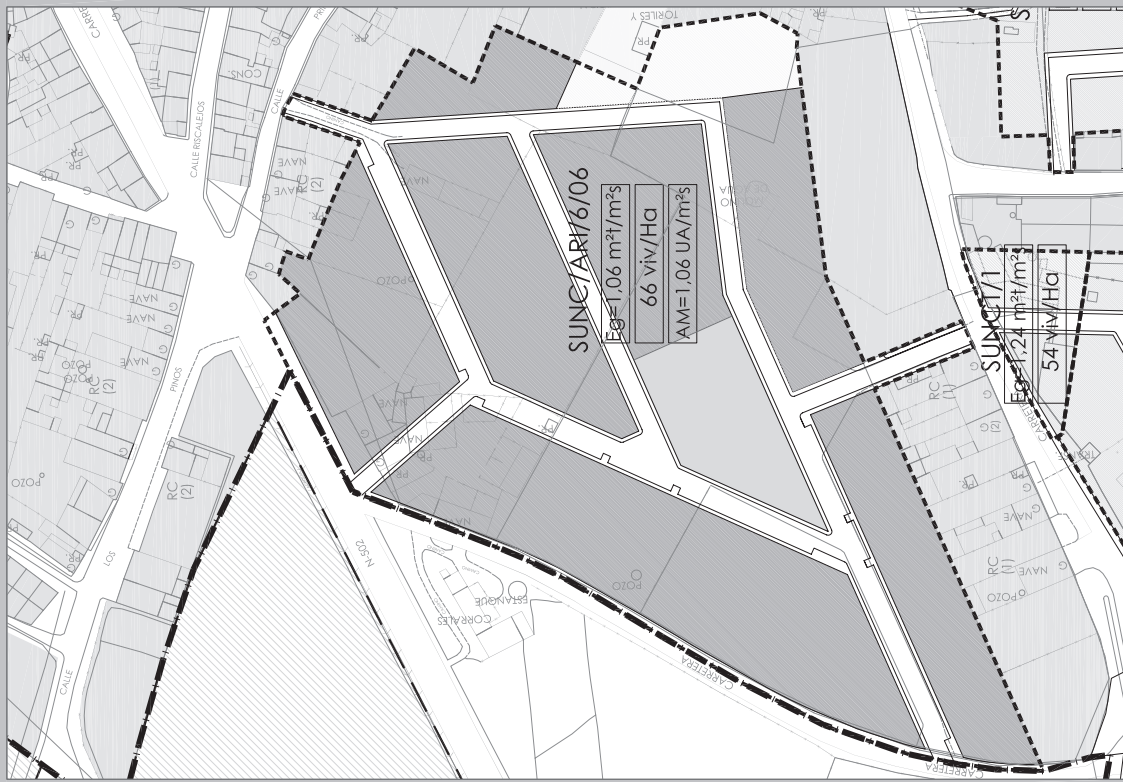
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:

De la aprobación: 4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 6

AR 06



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/6/06		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	34.421,41 m²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30 % (10.946,00 m²)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	79 VIV.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMORIZADA

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,06 m²/m²
		DENSIDAD:	66 viv/Ha

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 06	APROVECHAMIENTO HOMOGENERADO:	36.486,69 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,06 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	32.838,02 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	36.486,69 m²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	3.448,67 UA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	2.000,00 m²
EQUIPAMIENTOS:	1.450 m²
APARCAMIENTOS:	64 PLAZAS

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Balsa de suelo situada al Norte del núcleo urbano, comprendida entre la Carretera de El Viso a Santa Eufemia, las traseras de la Calle Principe Felipe y Calle Torres, y la N-302. Esta ordenación recoge un sistema viario que conforma varias manzanas, localizando una zona de equipamiento anexo a una dotación municipal receptiva a la calle Torres para su posible ampliación, una gran zona verde central y plazas de aparcamiento cercadas con la posible demarcación del área.

PRECEPTIVOS:

- La localización de viviendas de protección oficial así como las plazas para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
- La localización del viario y de las dotaciones públicas se considera vinculante.
- Se aplicará el establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:
 - a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
 - b) La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
 - c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
 - d) Se permite la edificación tanto de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, como de equipamiento en cualquiera de sus categorías.
 - e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
 - f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:
 - Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidas baños y aseos.
 - Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la disposición de la vivienda sea tal que los balcones y ventanas den a la calle.
 - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que puedan ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

POTESTATIVOS:

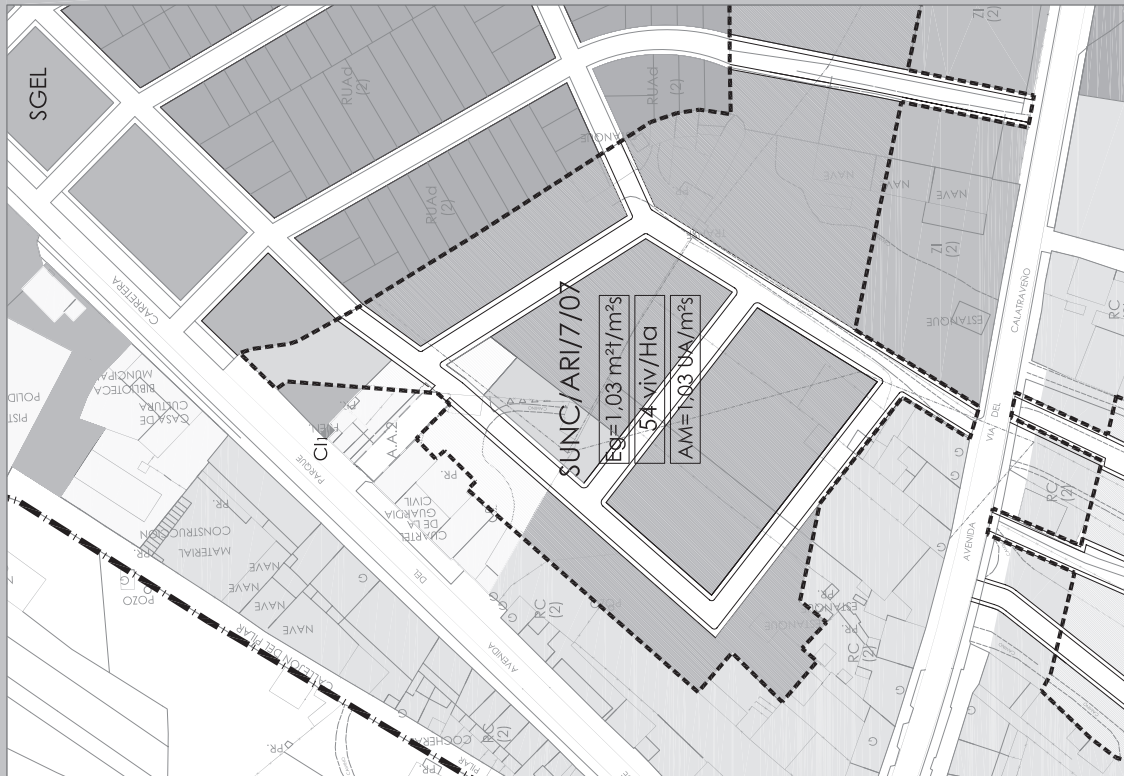
USOS FORMORIZADOS	Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.) 36.486,69 m²
TIPO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 6 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 7



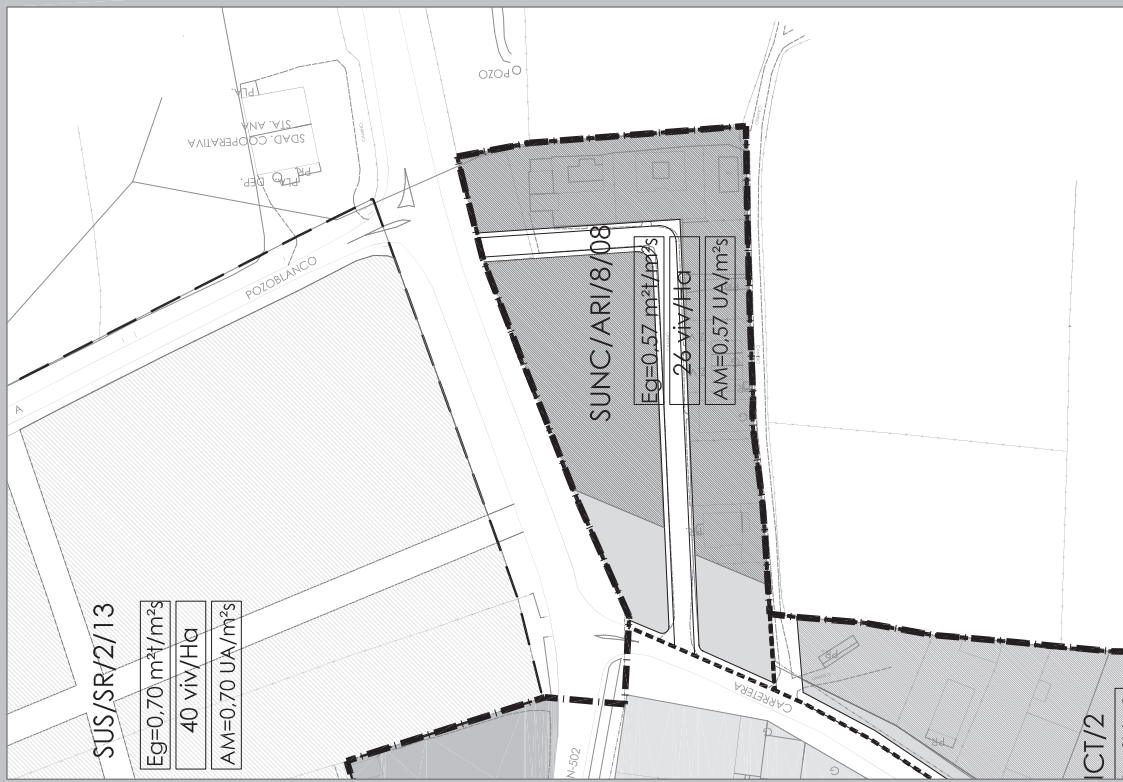
AR 07

ÁREA DE REFORMA INTERIOR		SUNC/ARI/7/07
DENOMINACIÓN:		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
CLASE DE SUELO:	URBANO	22.342,86 m²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	30% (6.503,95 m²)
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:		
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:		
50 VIV.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	1,03 m²/m²
EDIFICABILIDAD GLOBAL:		
DENSIDAD:		
54 viv/Ha		
ÁREAS DE REPARO Y APROVECHAMIENTOS		
ÁREA DE REPARO:	AR 07	23.013,15 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,03 UA/m²	20.711,84 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	23.013,15 m²	0 UA
COEFICIENTE DE FONDERACIÓN:	1	2.301,31 UA
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:		
RESERVAS DOTACIONALES		
ESPACIOS LIBRES:		1229,60 m²
EQUIPAMIENTOS:		902,70 m²
APARCAMIENTOS:		
PLAZAS:		
DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN		
<p>GENERALES: Se busca la ordenación de los espacios resultantes de estos terrenos, comprendidos entre las traseras de la Av. Parque y las de la Vía del Calatravero. A la vez, se conecta la trama urbana entre estos dos zonas y los nuevos del suelo calatravero que se propone. A través del vial abierto a la Vía del Calatravero se permite la conexión con la zona centro por la continuidad que existe con el vial de la A-66. La unión con la Av. Parque se realiza a través de un vial existente junto al edificio del Cuartel, considerado en el plan para su conservación y rehabilitación. Se ubica una zona de dotaciones anexa a las ya existentes en la Av. del Parque para su posible ampliación.</p>		
PRECEPTIVOS:		
<p>La localización de viviendas de protección oficial así como los plazas para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.</p> <p>La localización del vial y de las dotaciones públicas se considera vinculante.</p> <p>Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:</p> <p>a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.</p> <p>b) La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.</p> <p>c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.</p> <p>d) Se permite la edificación bajo de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, localizadas para usos secundarios compatibles con la vivienda, y equipamiento en cualquiera de sus categorías.</p> <p>f) Se permite uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.</p> <p>El porcentaje máximo se establece en el 60% en todos sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solares con una o varias esquinas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos. - Solares con gran longitud de fachada en relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivideras den a la calle. - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo. 		
POTESTATIVOS:		
USOS PORMENORIZADOS		
TIPO:	Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.Ad.) 23.013,15 m²	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		
ESTUDIO DE DETALLE		
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA	
PLAZAS MÁXIMAS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 4 AÑOS	

P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 8



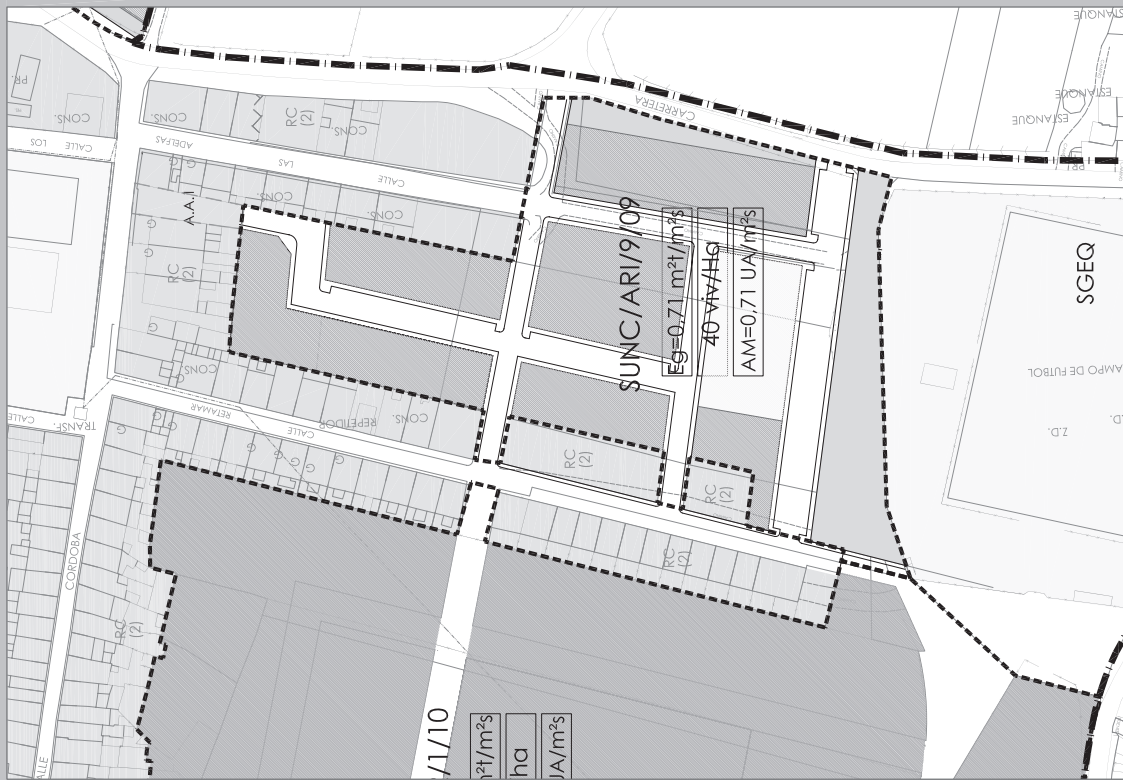
AR 08

ÁREA DE REFORMA INTERIOR	
DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/8/08
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
ÁMBITO:	10.589,17 m ²
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (1.810,75 m ²)
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	13 viv.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,57 m ² /m ²
DENSIDAD:	26 viv/Ha
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO:	AR 08
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	6.035,83 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,57 UA/m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	5.432,25 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	6.035,83 m ²
EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDERACIÓN:	1
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	603,58 UA
RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	1.302,40 m ²
EQUIPAMIENTOS:	— m ²
APARCAMIENTOS:	— PLAZAS
DESARROLLO DEL ÁREA, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
<p>GENERALES:</p> <p>PRECEPTIVOS:</p> <p>La localización de viviendas de protección oficial, que responderán a la tipología de Residencial Unifamiliar Adosado, así como las plazas para la ocupación de viviendas de protección oficial, se establecerán en función de las necesidades de vivienda de protección oficial de la zona. La Residencial Adosada no implicará en la ordenación definitiva de este área, de planeamiento la existencia de medianeras vitales. La localización del espacio libre y del vial, se considera vinculante.</p> <p>Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:</p> <p>a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>b) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.</p> <p>c) Se permite la segregación de parcelas siempre que tengan una superficie mínima de 330 m². Se permite también la agregación de parcelas.</p> <p>e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicar en todo el edificio. Aparcamiento solo en planta baja y sótano.</p> <p>f) La ocupación máxima se establece en el 50% en planta baja, y 30% en primera.</p> <p>Para las viviendas de protección oficial se cumplirá la ordenanza de la Zona Unifamiliar Adosada:</p> <p>a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.</p> <p>b) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.</p> <p>c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.</p> <p>d) Se permite la edificación tanto de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, como de equipamiento en cualquiera de sus categorías.</p> <p>e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicar en todo el edificio.</p> <p>f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todos sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en las siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solares con una o varias esquinas cuyos viviendas puedan recibir luz de espacio público en todos sus dependencias exactos y casos. - Solares que por su configuración permitan la colocación de viviendas de protección oficial en planta baja interior o a menor, en la parte de mayor longitud. Y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivieras den a la calle. - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo. <p>POTESTATIVOS:</p>	
USOS FORMENORIZADOS	
TIPO:	Residencial Unifamiliar Adosado (R.U.A.) 4.225,08 m ² Residencial Unifamiliar Adosado (R.U.A.) para VPO: 18.075 m ²
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
ESTUDIO DE DETALLE	
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZAS MÁXIMAS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 4 años

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI 9

AR 09



ÁREA DE REFORMA INTERIOR		SUNC/ARI/9/09	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	16.347,71 m²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (3.482,06 m²)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	25 VIV.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EFICACIDAD GLOBAL:	0,71 m²/m²
		DENSIDAD:	40 viv/ha
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO:	AR 09	APROVECHAMIENTO HOMOGENERADO:	11.606,87 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,71 UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	10.446,18 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	11.606,87 m²	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	1.160,69 UA
RESERVAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES:			2.221,09 m²
EQUIPAMIENTOS:			1.256,69 m²
APARCAMIENTOS:			61 PLAZAS
DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN			
<p>GENERALES: Este ARI, prevista para configurar el núcleo urbano por su borde Suroeste, pretende también dotar de espacios libres y equipamiento a esta zona, relacionándolos con el espacio exterior delantero del campo de fútbol. Así también, se propone dar apertura a un nuevo vial que termine conectando con la prolongación de la calle Cristóbal Colón hasta la ronda, así como otros viarios perpendiculares y paralelos que completen el trama. El vacío situado al este del área de reforma interior se ha ordenado considerando la posibilidad de ejecutar una calle central, que permita situar viviendas a ambos lados y que se conecte a la calle Córdoba a través de un vacío existente (convirtiéndolo en vial) del mismo propietario que el vacío del que hablamos. Para conseguir esto se propone una actuación dotada en suelo urbano, A.A.I. por explotación.</p> <p>PRECEPTIVOS: La localización de viviendas de protección oficial así como los plazos para su ejecución se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. La localización del equipamiento público y de los espacios libres se considera vinculante, así como las conexiones viarias con la Carretera y calle Las Adelfas.</p> <p>Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada: a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras. b) La altura mínima de la edificación será de 6 metros apoyado en vía pública. c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros. d) Se permite la edificación tanto de vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con la vivienda, como de equipamiento en cualquiera de sus categorías. e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio. f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todas sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos: - Solares con una o varias esquinas cuyas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidas baños y aseos. - Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud. Y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones vivaderas den a la calle. - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo. g) PUEBLOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.</p>			
USOS PORMENORIZADOS		Residencial Adosada [R.U.Ad.] 11.606,87 m²	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		ESTUDIO DE DETALLE	
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		PRIVADA	
INICIATIVA PREFERENTE:		De la aprobación: 4 AÑOS	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:			

P.G.O.U. EL VISO. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SR 1

AR 10



SECTOR	SUNG/SR/1/10
DENOMINACIÓN:	SUNG/SR/1/10

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO	EFICACIDAD GLOBAL:	0,70 m ² /m ²
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	DENSIDAD:	45 viv/ha
ÁMBITO:	45.218,92 m ²	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (9.495,97 m ²)
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	NÚM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	70 viv.

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO:	AR 10	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	31.653,24 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,70 UA/m ²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	28.487,92 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	31.653,24 m ²	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDACIÓN:	1	CEIÓN DE APROVECHAMIENTO:	31.653,32 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
EQUIPAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: El desarrollo de este sector está previsto para un futuro crecimiento del núcleo urbano por su borde Suroeste, configurando así esta parte del municipio. También se busca la mejora de las conexiones viarias de la zona. Se abre un nuevo vial desde la calle Colón a la rotonda atravesando el ARI 9, así como varios perpendiculares a ellos completando la trama.

PRECEPTIVOS:

La localización de viviendas de protección oficial así como los plazas para su ejecución se establecerán en instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente.
La apertura de los viales graficados en planos para asegurar la conexión con el ARI 9 al sur con la travesía de Carcaillo y la calle Cristóbal Colón, son vinculantes.

POESTATIVOS:

Se sellarán con la edificación las traseras de las viviendas recayentes al sector, sin dejar medianeras vistas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Unifamiliar Adosada:
- a) Las edificaciones serán del tipo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.
 - b) La superficie mínima de parcela será de 100 m², con un frente mínimo de 6 metros apoyado en vía pública.
 - c) La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros.
 - d) Se permite la edificación bajo vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, locales para usos secundarios compatibles con vivienda unifamiliar adosada.
 - e) Se permite el uso Residencial Unifamiliar y equipamiento con posibilidad de ubicarlos en todo el edificio.
 - f) La ocupación máxima se establece en el 80% en todos sus plantas, pudiendo ser el 100% de la superficie del solar en los siguientes casos:
 - Solares con una o varias esquinas viviendas puedan recibir luces de espacio público en todas sus dependencias excluidos baños y aseos.
 - Solares con gran longitud de fachada con relación al fondo siempre que el fondo máximo de la parcela sea inferior a 8 metros, en la parte de mayor longitud, y la distribución de la vivienda sea tal que las habitaciones viviendas den a la calle.
 - Locales comerciales o similares (nunca viviendas ni oficinas) que podrán ocupar el 100% de la planta baja cuando éste sea su uso exclusivo.

CONDICIONES DEL VIARIO:

- Ancho mínimo de calzada: 5,40 m.
- Ancho mínimo de aceras: 1,20 m.

USOS PORMENORIZADOS

TIPO:	Residencial Unifamiliar Adosada (R.U.A.d.) 100% m ²
-------	--

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación : 2 años

SUELO URBANIZABLE

SI 1

AR 11



SECTOR

DENOMINACIÓN: SUS/SI/1/11

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE | EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,61 m³/m²
 CATEGORÍA DE SUELO: SECTORIZADO | DENSIDAD: NO APLICA
 ÁMBITO: 28.571,81 m² | RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: NO APLICA
 USO GLOBAL: INDUSTRIAL | NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS: NO APLICA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

ÁREA DE REPARTO: AR 11 | APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO: 17.441,00 UA
 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,61 UA/m² | APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: 15.696,90 UA
 APROVECHAMIENTO OBJETIVO: 17.441,00 m³ | EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO: 0 UA
 COEFICIENTE DE FONDACIÓN: 1 | CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: 1.744,10 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES: SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
 EQUIPAMIENTOS: SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
 APARCAMIENTOS: SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO

DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

GENERALES: Permitir el desarrollo industrial del sector, una vez consolidado el sector colindante, denominado SO-H-1.

PRECEPTIVOS:

Mantener la perfecta conexión viaria, tanto con el casco urbano como con el eje de la carretera N-502. Asegurar la conexión, mediante la realización de un sistema general de viario con el sector industrial anexo, tal y como aparece graficado en los planos de Ordenación Completa O-4.

Ancho mínimo de calzadas: 9,00 m.
 Ancho mínimo de aceras: 1,50 m.

POTESTATIVOS:

CONDICIONES DE USO:

Uso global: Industrial en cualquiera de sus categorías.
 Usos compatibles y complementarios:
 - Servicios y centros terciarios en cualquiera de sus categorías.
 - Equipamiento en cualquiera de sus categorías.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Tipología permitida: Edificación entre medianeras y alada.
 Parcela mínima edificable: 450 m² para edif. entre medianeras y 600 m² para edificación aislada.
 Ocupación máxima de la parcela: 100%
 Edificabilidad máxima: 1,05 m³/m²
 Altura máxima permitida: 2 plantas y 10 metros

CONDICIONES DEL VIARIO:

Radios de giro en eje de carril: 12 metros
 Otros: Rebajos en las aceras para minusválidos

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

INDICATIVA PREFERENTE: PRIVADA
 PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 4 años

SUELO URBANIZABLE

SI 2

AR 12



SECTOR	SUS/SI/2/12
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE
CATEGORÍA DE SUELO:	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,66 m ² /m ²
ÁMBITO:	SECTORIZADO
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	NO APLICA
NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	NO APLICA
ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
ÁREA DE REPARTO:	AR 12
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,66 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	86.818,24 m ²
EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE FONDACIÓN:	1
CEIÓN DE APROVECHAMIENTO:	8.681,82 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
RESERVAS DOTACIONALES	
ESPACIOS LIBRES:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
EQUIPAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
APARCAMIENTOS:	SEGÚN LOUA Y ANEXO REGL. PLANEAMIENTO
DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
GENERALES:	Desarrollar el conjunto de determinaciones para implantar usos urbanos industriales, reconociendo las residenciales existentes, sobre un espacio que precisa realimentar su función para transformarse en urbano y absorber la futura demanda industrial en el municipio, asociada al eje de la carretera N-502.
PRECEPTIVOS:	El Plan Parcial que ordene el sector, tendrá en cuenta las edificaciones residenciales existentes, estableciendo en las correspondientes ordenanzas una regulación específica para las mismas, que permita, al menos, los datos de consolidación y rehabilitación. La edificación con frente de fachada a la N-502 deberá reanquearse según lo establecido en la ley de Carreteras 25/1988 del 29 de julio. CONDICIONES DEL VIARIO: Ancho mínimo de calzada: 8,00 m. Ancho mínimo de aceras: 1,50 m.
POTESTATIVOS:	CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN: Las que establezca el Plan Parcial.
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	
PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS

