

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 1 de febrero de 2010, 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 Monturque, en el municipio de Monturque, de Toma de Conocimiento de 10 de diciembre de 2009.

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

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-60/07: Cumplimiento de Resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Monturque, 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 los arts. 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 30 de diciembre de 2008 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Monturque comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 9 de diciembre de 2008, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Posteriormente por esta Delegación Provincial con fecha 18 de mayo de 2009 y una vez analizada la documentación técnica remitida se requirió al Ayuntamiento de Monturque para que la completase y corrigiera ciertas deficiencias detectadas en dicho documento técnico, lo que fue cumplimentado con fecha 3 de noviembre de 2009. A tal efecto fue remitido nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Monturque en su sesión celebrada 15 de octubre de 2009 de nueva subsanación de deficiencias junto con la correspondiente documentación técnica.

4. 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 en 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 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, 10 de diciembre de 2009. El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

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
 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

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 65. Definiciones
 Artículo 66. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 67. Uso 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, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

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. Tipos Edificatorios
 Artículo 78. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
 Artículo 79. Criterios de medición de la altura
 Artículo 80. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
 Artículo 81. Planta baja
 Artículo 82. Planta sótano
 Artículo 83. Plantas altas
 Artículo 84. Patios
 Artículo 85. Salientes no ocupables
 Artículo 86. Salientes ocupables
 Artículo 87. Armonización de las edificaciones
 Artículo 88. Vallas y medianerías
 Artículo 89. Cerramientos provisionales

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 90. Condiciones generales
 Artículo 91. Red de abastecimiento de agua
 Artículo 92. Red de saneamiento
 Artículo 93. Red de suministro de energía eléctrica
 Artículo 94. Red de alumbrado público
 Artículo 95. Red viaria
 Artículo 96. Areas libres

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

- Artículo 97. Ámbito de Aplicación
 Artículo 98. Alcance
 Artículo 99. Clases de obras
 Artículo 100. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados
 Artículo 101. Grados de protección en edificaciones catalogadas
 Artículo 102. Grados de protección en espacios catalogados
 Artículo 103. Documentación técnica de los proyectos de edificación con nivel de protección
 Artículo 104. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 105. Zonas del suelo urbano consolidado
 Artículo 106. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
 Artículo 107. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Artículo 108. Sistemas Generales (OE)
 Artículo 109. Sistemas Locales.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

SECCIÓN I. PROTECCIÓN INTEGRAL

- Artículo 110. Relación de Edificios Protegidos
 Artículo 111. Obras Autorizadas
 Artículo 112. Relación de Espacios Protegidos
 Artículo 113. Obras Autorizadas

SECCIÓN II. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- Artículo 114. Relación de Edificios Protegidos
 Artículo 115. Obras Autorizadas
 Artículo 116. Relación de Espacios Protegidos
 Artículo 117. Obras Autorizadas

SECCIÓN III. PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Artículo 118. Relación de Edificios Protegidos
 Artículo 119. Obras Autorizadas

SECCIÓN IV. CONJUNTOS DE INTERÉS

- Artículo 120. Relación de conjuntos y características
 Artículo 121. Obras Autorizadas

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA CASCO HISTÓRICO

- Artículo 122. Definición y Delimitación
 Artículo 123. Parcela mínima edificable
 Artículo 124. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 125. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 126. Altura máxima edificable
 Artículo 127. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 128. Tipología Autorizada
 Artículo 129. Regulación de usos

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO

- Artículo 130. Definición y delimitación
 Artículo 131. Parcela mínima edificable
 Artículo 132. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

- Artículo 133. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 134. Altura máxima edificable
 Artículo 135. Condiciones de imagen urbana
 Artículo 136. Tipología Autorizada
 Artículo 137. Regulación de usos

CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN AISLADA

- Artículo 138. Definición y delimitación
 Artículo 139. Parcela mínima edificable
 Artículo 140. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 141. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 142. Altura máxima edificable
 Artículo 143. Tipología Autorizada
 Artículo 144. Regulación de usos

CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA

- Artículo 145. Definición y delimitación
 Artículo 146. Parcela mínima edificable
 Artículo 147. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 148. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 149. Altura máxima edificable
 Artículo 150. Tipología autorizada
 Artículo 151. Regulación de usos

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE INDUSTRIA CN 331

- Artículo 152. Definición y delimitación
 Artículo 153. Parcela mínima edificable
 Artículo 154. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
 Artículo 155. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 156. Altura máxima edificable
 Artículo 157. Tipología Autorizada
 Artículo 158. Regulación de usos
 Artículo 159. Condiciones de usos

CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA AGROPECUARIA

- Artículo 160. Definición y delimitación
 Artículo 161. Parcela mínima edificable
 Artículo 162. Condiciones de ocupación y edificabilidad
 Artículo 163. Altura máxima edificable
 Artículo 164. Tipología Autorizada
 Artículo 165. Regulación de usos

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Artículo 166. Definición y delimitación
 Artículo 167. Altura máxima edificable
 Artículo 168. Regulación de usos
 Artículo 169. Condiciones de usos

CAPÍTULO 11. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL POLÍGONO SANTA ANA

- Artículo 170. Definición y delimitación

CAPÍTULO 12. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL LA VEREDA

- Artículo 171. Definición y delimitación

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 172. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
 Artículo 173. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
 Artículo 174. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 175. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 176. Definición y delimitación. (OE).
 Artículo 177. Desarrollo del suelo urbanizable.
 Artículo 178. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 179. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE)

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN RÉGIMEN TRANSITORIO

- Artículo 180. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 181. Ámbito.
 Artículo 182. Categorías.
 Artículo 183. Normativa complementaria.

- Artículo 184. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

- Artículo 185. Régimen urbanístico
 Artículo 186. Garantía y prestación compensatoria
 Artículo 187. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE).
 Artículo 188. Formación de nuevos asentamientos. (OE)
 Artículo 189. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
 Artículo 190. Condiciones generales de implantación
 Artículo 191. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
 Artículo 192. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.
 Artículo 193. Cierres de finca
 Artículo 194. Normas relativas a la infraestructura

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 195. Edificación Agrícola
 Artículo 196. Edificación vinculada a grandes infraestructuras. Artículo 197. Instalación agropecuaria
 Artículo 198. Vertedero
 Artículo 199. Instalaciones extractivas
 Artículo 200. Instalaciones naturalísticas o recreativas
 Artículo 201. Establecimientos turísticos
 Artículo 202. Edificación Pública
 Artículo 203. Industria
 Artículo 204. Vivienda vinculada a fines agrarios
 Artículo 205. Infraestructuras territoriales

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE ESPACIOS CATALOGADOS

SECCIÓN I. PROTECCIÓN INTEGRAL

- Artículo 206. Relación de Espacios Protegidos
 Artículo 207. Obras Autorizadas

SECCIÓN I. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- Artículo 208. Relación de Espacios Protegidos
 Artículo 209. Obras Autorizadas

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (OE)

- Artículo 210. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias
 Artículo 211. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales
 Artículo 212. Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica: cauces, riberas y márgenes
 Artículo 213. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (OE)

- Artículo 214. Suelo no urbanizable de especial protección Paisajística: Ladera Norte
 Artículo 215. Suelo no urbanizable de especial protección paisajística: Barranco Arroyo Hondo
 Artículo 216. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica: Entorno del Castillo
 Artículo 217. Suelo no urbanizable de especial protección de recursos Culturales

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

- Artículo 218. Suelo no urbanizable de carácter rural: 1.ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles
 Artículo 219. Suelo no urbanizable de carácter rural: La Campiña
 Artículo 220. Suelo no urbanizable de carácter rural: Vega del Río Cabra

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 221. 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 Monturque, 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).

c) Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (6.1).

d) Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3), 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 cuatro y cinco), 37 y 38.
 (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.

(8.2) LOUA, art. 40.4.

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, 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.

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

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) y por el suelo urbanizable transitorio con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan.

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 no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:

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.

4. Suelo urbanizable:

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector. 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.

5. 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 y edificabilidades globales para cada área.

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

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.

- El suelo Urbanizable Ordenado, identificado para tres sectores, con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan u ordenado por el propio Plan General, y que se incorporan como transitorios en este Plan General.

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.

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, arts. 45.

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

b) En el suelo urbanizable:

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

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. (OE) Sistemas generales:

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, infraestructuras y servicios técnicos.

b) Sistema general de espacios libres.

c) Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales, integrados por:

a) Sistema local de comunicaciones, infraestructuras y servicios técnicos.

b) Sistema local de espacios libres.

c) Sistema local de equipamientos.

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 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).

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.

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.

CAPÍTULO 4

Determinaciones sobre sistemas

Artículo 24. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.

1. El sistema de comunicaciones, infraestructuras y servicios técnicos está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras (OE).

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 (canaliza-

ciones 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. (OE).

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. 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. (OE).

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. 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.

4. 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.

5. 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 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, art. 23 a 25.

(29.1) LOUA, arts. 86.a.

(29.2) LOUA, arts. 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 lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

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

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

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 áreas de reforma interior, 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 domiciliar 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 procedimiento establecido en la ordenanza específica aprobada por el Ayuntamiento.

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 precisen 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 de 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, en su caso, 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, 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 inscritas en el Registro 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 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

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

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

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

Artículo 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.

e) Documentación para garantizar los objetivos de calidad acústica, cuando resulte exigible conforme a la normativa aplicable.

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.

d) Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

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 el Impuesto de Actividades Económicas.

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, LRBR, 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.

(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. 135.

(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.

3. El Plan General introduce adicionalmente condiciones de protección las redes de abastecimiento de agua y saneamiento, prohibiendo la construcción en la banda de 4,00 m 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: Con independencia de la protección específica de aquellos elementos incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes del Plan, 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.

2. 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 arboleda.

- 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 R.D. 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 de 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 (OE), usos pormenorizados y categorías de uso:

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías		
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar			
	vivienda bifamiliar	1.ª (libre)		
	vivienda plurifamiliar	2.ª (protección pública)		
INDUSTRIAL	talleres compatibles			
	industria de producción y almacenaje			
	estaciones de servicio			
TERCIARIO	hotelero			
	comercial	1.ª (local comercial) 2.ª (centro comercial)		
	relación y espectáculos	1.ª (sin actividad musical) 2.ª (con actividad musical) 3.ª (aire libre)		
	oficinas	1.ª (despachos anexos) 2.ª (local) 3.ª (edificios exclusivos)		
		DOTACIONAL	docente	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)
			deportivo	1.ª (local) 2.ª (edificios exclusivos)
	social		1.ª (local) 2.ª (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 exclusivo: Es el que por aplicación del Plan General o del planeamiento de desarrollo su implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de una parcela, un área, zona o sector.

b) Uso dominante: Es aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, área, zona o sector, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.

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

d) Uso prohibido: 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 exclusivo o con los objetivos de la ordenación.

2. Son usos prohibidos en un determinado ámbito:

a) Los usos que no sean los usos exclusivos y dominantes o compatibles establecidos por el Plan o por el planeamiento de desarrollo para dicho ámbito.

b) Los usos compatibles 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 bifamiliar: Es un caso particular de la unifamiliar que se obtiene por obra nueva, o por adaptación de una unifamiliar preexistente, para servir de vivienda a varios miembros de una misma familia. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) 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 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

c) 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 industrial 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 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.

6. 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.

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

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

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) 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 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.

Cuando formen parte de un edificio con uso residencial deberá situarse en las plantas inferiores del mismo.

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 2.^a Categoría solo se permiten en edificio exclusivo.

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

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

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

El uso de oficinas en 3.^a Categoría sólo 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 comunicarse directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

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. (OE).

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:

- 1.ª Uso dotacional en locales.

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

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

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.

(61.1) Ley 13/2005, de Viviendas 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 65. 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 de una estancia.

Artículo 66. Condiciones particulares.

1. Condiciones de superficie.

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

- Estar.

- Comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

- Cocina: 5 m².

- Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m², con cocina mínima de 5,00 m².

- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples, debiendo existir siempre un dormitorio doble con un mínimo de 10 m².

- Baño: 3 m².

- Aseo: 1,10 m².

- Cuarto de Aseo: 1,5 m².

2. Condiciones de iluminación y ventilación:

- Toda estancia tendrá iluminación y ventilación mediante huecos de superficie no menor que un octavo de la superficie en planta de la estancia. Los cuartos de aseo y baño podrán disponer de conducto de ventilación.

- Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación (66.1).

3. Condiciones de habitabilidad:

- Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos el estar-comedor y una estancia más con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior superior a 70 m², de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permita 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.

- No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose por tales aquellas que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada

4. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 32,10 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, en casos excepcionales y 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 (66.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación (66.3). Las que den acceso a viviendas en edificios de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se pro-

yecten con un lucernario de superficie mínima de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas existe un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 cm de diámetro por el número de plantas del edificio.

- Es recomendable disponer de 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.

(66.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
(66.2) Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.
(66.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 67. 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 compatible 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.

6. 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.

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 1.ª categoría, como uso compatible del dominante 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 darsena 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

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 4,00 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 400 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

Su puerta deberá situarse en la parte superior de la rampa de forma que impida su visión desde la calle.

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.

(70.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

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.

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, así como las plantas diáfanas y los pasajes públicos.

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 .

El cálculo de esta superficie será el resultado de la aplicación del número de plantas y ocupación recogidos para cada

zona, salvo que se disponga otra cosa en la ordenanza particulares de zona.

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. Tipos edificatorios. Las obras de edificación se clasifican en los tipos que a continuación se enumeran, siéndoles de aplicación, además de estas Condiciones Generales, las determinaciones específicas de la zona donde se implanten.

1. Edificación entre medianera: edificación unitaria con fachada coincidente con la alineación, y adosada a los linderos laterales de la parcela.

2. Edificación con jardín delantero: Edificación unitaria adosada a linderos laterales, y separada de la alineación oficial un mínimo de 2,50 m.

3. Edificación pareada: Edificación unitaria adosada o susceptible de ser adosada en uno de sus linderos laterales a la edificación de una parcela contigua separada al menos 3,00 m del resto de los linderos y de la alineación.

4. Edificación aislada: Edificación unitaria separada como mínimo 3,00 m de todos sus linderos y 6,00 m de la alineación.

Artículo 78. 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 79. 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 chaflán.

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

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Para las calles de embocadura inferior a 8,00 m. podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura en una longitud de hasta 12,00 m. Para el caso de calle de embocadura de 8,00 m o superior, la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

- En todo caso y como mínimo deberá quedar a 3,00 m de los linderos de la parcela colindante.

- El paramento lateral resultante deberá ser tratado como fachada en una profanidad mínima de 6,00 m.

- Para el caso de edificaciones en esquina a calles de igual altura en número de plantas, pero con un desnivel pronunciado superior a 3,00 m, serán de aplicación los criterios anteriores del presente apartado, sin que ello suponga un aumento de edificabilidad permitida.

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 edificación con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear del lindero del fondo de la parcela la diferencia en el número de plantas, con un mínimo de 3 m, y tratar como fachada el paramento resultante. En ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica de la parcela si esta tiene una profundidad superior a 20 m.

- En caso de edificaciones con fachada a calles opuestas de igual altura en número de plantas, pero con desnivel entre ambas, se seguirán los mismos criterios establecidos en el apartado anterior de este punto c).

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 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 expuesto anteriormente: 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.

3. La altura máxima de planta para las parcelas 01 y 02 de la manzana catastral 03873 será de 3,60 m. La altura máxima de las edificaciones en esta nueva esquina formada por las parcelas 01 y 02 de la manzana catastral 03873 será de 10 m, que corresponde a la altura de coronación de los muros que descienden hasta esta esquina desde la calle Rafael de Lara.

Artículo 80. 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 cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m 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 20% 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 castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

Por encima de estas construcciones no se permitirán ningún cuerpo adicional o instalación, debiendo situarse todas las instalaciones auxiliares en esta planta.

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.

Artículo 81. Planta baja.

1. La altura desde la rasante del terreno a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 5 metros.

2. La solería de planta baja podrá elevarse desde esta rasante hasta un máximo de 1,20 m, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada. Las plantas de niveles superiores, incluido el bajo, tendrán una altura mínima de 2,90 m y una máxima de 4 m, medidas de suelo a suelo. En consecuencia, en parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

Artículo 82. Planta sótano.

1. Podrá autorizarse la construcción de dos plantas de sótano o semisótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 m. respecto de la rasante de la calle.

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 totalidad de la parcela, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

Artículo 83. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima de 2,90 m (medida de suelo a suelo), con independencia del uso al que se destine, y una máxima de 4,00 m. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50m. en las restantes piezas.

3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,5 m.

Artículo 84. 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. Estarán separados de las líneas de fachada por una crujía.

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

Núm. de plantas de viviendas	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
≤ 3 viviendas	9,00 m ²	3,00 metros
> 3 viviendas	16,00 m ²	4,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir en última planta con claraboyas y lucernarios translúcidos no transitable o toldos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o al semisótano si los hubiere.

6. En el caso de existir patios en las edificaciones de las parcelas 01 y 02 de la manzana catastral 03873, éstos estarán situados de forma obligatoria en fondo de parcela, liberando el BIC.

Artículo 85. 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. Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial en la forma siguiente:

a) En calles cuya acera sea inferior a 1,00 m, el saliente no podrá exceder de 10 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a 1,00 m, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

c) En calles de tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle.

4. Las rejas voladas y molduras se consentirán siempre que se sitúen a una altura superior a 2,50 m de la rasante, regulándose su anchura en las ordenanzas de zona como si de vuelos se tratase. Por debajo de esa altura dichas condiciones se sujetarán a las condiciones del punto 3.

5. Iguales condiciones regirán para los elementos decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, escaparates, etc.), pero siempre referido a la alineación oficial.

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

7. Los aleros de cubierta verterán aguas siempre sobre canalones.

Artículo 86. 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 3,00 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.

5. La longitud máxima total acumulada de balcones y miradores en cada planta no podrá ser superior a 0,5 veces la longitud de la fachada.

6. Se prohíben expresamente los cuerpos volados que tengan cerramiento de fábrica, autorizándose miradores tradicionales acristalados en su totalidad).

7. El Centro de Visitantes de futura Construcción podrá prolongar el espacio público de las bandejas superiores con vuelos en toda la línea de fachada. Este edificio es considerado, en todo caso, un caso especial.

Artículo 87. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los mate-

riales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

2. Las construcciones en lugares inmediatos a edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno, tales como la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que adecuar su ordenación a dichas edificaciones, especialmente en lo referente 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 o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación. A efectos del apartado anterior, se considerarán «construcciones inmediatas a edificaciones protegidas», en todo caso, las edificaciones colindantes o medianeras con ellas; y con carácter más general, las edificaciones que se encuentren en un radio de acción de 25 m a su alrededor.

3. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 90 cm.

- No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada.

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

2. Todas las medianeras que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones, o recayentes a espacios libres de otras parcelas, deberán recibir tratamiento de fachada.

No se permitirán medianerías recayentes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes con este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

Artículo 88. 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 89. 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 garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

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

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de urbanización

Artículo 90. 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 91. 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 92. Red de saneamiento.

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

2. La evacuación de aguas pluviales se realizará por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

3. 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. Fuera de estos límites la solución deberá ser debidamente razonada. La pendiente se determi-

(71.1) LOUA, art. 67.

(71.2) LOUA, art. 148.4.

nará para garantizar esta velocidad mínima. Para pendiente inferior al 5 por mil y en diámetros inferiores a 40 cm, queda prohibido el uso de hormigón.

4. 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.

5. Cuando discurren por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior 2,50 m desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente. Esta distancia será superior a 1,20 m en los Acerados.

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

7. 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 93. 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 94. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con sus conductores situados a una profundidad mínima de 0,40 m, y con una sección nuca inferior a 6 mm², con trazado que garantice una separación mínima de 20cm 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.

3. Las luminarias podrán ir sobre báculos o adosadas a fachada. En el caso de calles se recomienda la utilización de brazos murales, restringiéndose el uso de báculos o postes para aquellas que cuenten con anchos de aceras superiores a 1 m.

4. Los componentes visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona y contribuirán a la ambientación y ornato del lugar.

Artículo 95. 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 pro-

yecto 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).

8. La pavimentación en las vías de tráfico rodado será preferentemente adoquinada o empedrada, evitando aquellos pavimentos que inviten a la velocidad). En el caso de la redonda podrá ser asfaltada. Los bordillos serán de piedra u hormigón y los Acerados de piedra o solería hidráulica antideslizantes.

9. Existen dos sistemas viarios de interés.

a) La Plaza de la Constitución y el jardín frente al cementerio, bajo cuya superficie se alojará el centro de visitantes del Complejo Cultural. Se apuntan aquí las directrices generales por las que se regirá la urbanización de las calles abiertas al tráfico: Urbanización de plataforma única con rigola central, en la que se instalarán los imbornales para el desagüe de las aguas pluviales. Estas determinaciones son válidas para las calles Rafael de Lara y Dos de mayo.

b) El recorrido perimetral peatonal de la cima del monte es un elemento muy interesante del espacio público dado que comunica los diferentes hallazgos arqueológicos y ofrece unas panorámicas impresionantes de la Campiña cordobesa. La urbanización de los Paseillos se realizará en sintonía con los criterios globales de ordenación del entorno del Castillo. Se apunta la conveniencia de proveer al área de una vegetación abundante en el lado sur de la sección de los Paseillos de forma que los árboles proyecten su sombra sobre el camino dando un mayor confort al paseante. Se instalará también mobiliario urbano que permita parar, sentarse y contemplar las vistas. Una iluminación rasante iluminará de forma muy tenue los Paseillos por la noche.

Artículo 96. 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. Igualmente, determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de área libre.

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.

4. En los parques la pavimentación será predominantemente de terriza (albero o similar), pudiendo incluirse pequeñas zonas con pavimentación de barro, chinos o piedra.

5. En las plazas predominarán con carácter general los pavimentos duros a base de piedra o solería hidráulica anti-deslizantes.

6. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

7. Se habilita la edificación bajo rasante en la plaza frente a la iglesia de San Mateo, lugar donde se prevé la construcción de un equipamiento público destinado a albergar el centro de visitantes del conjunto arqueológico de Monturque. Las condiciones de la edificación bajo rasante en esta localización quedarán condicionadas por los resultados de los estudios arqueológicos a realizar en la zona, debiendo ser informada y autorizada por las autoridades competentes, tal y como contempla la legislación vigente (96.1).

En todo caso, el suelo ocupado por tales usos mantendrá la titularidad pública.

(96.1) Art. 6 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

CAPÍTULO 3

Condiciones generales de protección

Artículo 97. Ámbito de aplicación.

El articulado del presente Capítulo será de aplicación a las parcelas, edificios y elementos tanto en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, que en el plano O4 se identifican como protegidos en alguna de sus categorías, con independencia de la aplicación de las Normas Generales de edificación y las particulares de cada zona.

La inclusión de alguna nueva edificación o elemento en el conjunto de protegidos, o el cambio de categoría de alguno de ellos, podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para la modificación de Planeamiento.

Artículo 98. Alcance.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas del municipio, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende. Con tal fin, se prohíbe en los edificios y elementos protegidos la demolición total o parcial de las partes protegidas, y las obras que alteren su carácter.

La regulación de las intervenciones en los mismos, así como su enjuiciamiento, se habrán de basar en criterios de valoración arquitectónicos no puramente estilísticos, como los que se relacionan a continuación:

1. Alineaciones históricas.
2. Parcelario anterior a la nueva edificación.
3. Condiciones formales:
 - Tipología.
 - Volumen.
 - Número de plantas.
 - Altura entre plantas.
4. Condiciones ambientales.
 - Tratamiento de cubiertas.
 - Altura de cornisas.
 - Relación con edificios colindantes.
 - Composición de huecos.
 - Materiales y color del entorno.
 - Vuelos y salientes de fachada.

- Tratamiento de planta baja.

- Diseño de fachada.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, la memoria histórica del edificio y, en su caso, el nivel de protección.

Sobre cada uno de los edificios y elementos protegidos, se establece el nivel de protección y se regulan las clases de obras y grado de intervención.

Artículo 99. 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 100. 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 crujías 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 crujías y espacios libres; sistema de accesos, circulaciones y escaleras; alturas libres; sistema de cubiertas...

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

Artículo 101. 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).

No obstante lo anterior, en cada ficha del catálogo se podrán añadir intervenciones sobre partes del edificio catalogado propias de un grado menor de protección.

Artículo 102. Grados 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 103. 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 104. 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.

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 105. 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 Casco Histórico.

b) Zona Extensión del Casco.

c) Zona Edificación Abierta.

d) Zona Edificación Aislada.

e) Zona de Industria C)N. 331.

f) Zona Agropecuaria.

g) Zona de Protección Arqueológica.

h) Zona Industrial Polígono Santa Ana.

i) Zona Industrial La Vereda.

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

Artículo 106. 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 (106.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 107. 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.

(106.1) LOUA, art. 139.1.b.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares de los sistemas generales y locales en suelo urbano consolidado

Artículo 108. Sistemas generales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O2 y en el de ordenación completa O4.

2. Se identifican los siguientes Sistemas Generales:

a) Sistema General de Equipamientos (SGEQ):

- SG-EQ Ayuntamiento.
- SG-EQ Cementerio Antiguo.
- SG-EQ Instituto de enseñanza Secundaria.
- SG-EQ Castillo.
- SG-EQ Cisternas Romana.

b) Sistema General de Espacios Libres (SGEL):

- SG-EL La Plaza de la Constitución.

3. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del proyecto de equipamiento correspondiente.

Artículo 109. Sistemas Locales.

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema local en suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación completa O4.

2. Se identifica dos tipos de Sistemas Locales:

a) Sistema Local de Equipamientos (SL-EQ):

- SL-EQ El mercado.
- SL-EQ La Casa de la Cultura.
- SL-EQ Religioso.

b) Sistema Local de Espacios Libres (SL-EL).

- SL-EL Distintos Parques y Plazas del Municipio.

CAPÍTULO 3

Normas particulares de elementos catalogados

Sección I. Protección integral

Artículo 110. Relación de edificios protegidos.

- Castillo (BIC).
- Ermita del Santo Cristo.
- Iglesia Parroquial de San Mateo.

Artículo 111. Obras autorizadas.

- Obras de Mejora de:
- Nivel 1 (mantenimiento y conservación).
- Nivel 2 (consolidación y restauración).
- Obra nueva de nivel 6 (reimplantación tipológica).

De acuerdo con el nivel establecido en cada una de sus fichas.

Artículo 112. Relación de espacios protegidos.

- Cisternas Romanas, Paseillos y entorno (BIC).
- Cisternas Privadas.

Artículo 113. Obras autorizadas.

- Obras de Nivel 1. Conservación estructural.
- Obras de Nivel 2. Conservación de la implantación.
- Obras de Nivel 3. Recuperación ambiental.

Sección II. Protección estructural

Artículo 114. Relación de edificios protegidos.

- Núm. 10 C/ Santo Cristo.
- Núm. 20 C/ Ramón y Cajal.
- Núm. 30 C/ Padre Curiel.
- Casa del Cura
- Lagar Villa Luisa

Artículo 115. Obras autorizadas.

Se admiten, además de las obras señaladas para protección integral, las obras de reforma:

- Nivel 3 (redistribución).

- Nivel 4 (renovación).

- Nivel 5 (ampliación).

De acuerdo con el nivel establecido en cada una de sus fichas.

Artículo 116. Relación de espacios protegidos.

- Fuente de los Seis caños.

Artículo 117. Obras autorizadas.

- Obras de Nivel 1. Conservación estructural.
- Obras de Nivel 2. Conservación de la implantación.
- Obras de Nivel 3. Recuperación ambiental.

Sección III. Protección ambiental

Artículo 118. Relación de edificios protegidos.

- Núm. 14 C/ Padre Curiel.
- Núm. 25 C/ Gran Capitán.

Artículo 119. Obras autorizadas.

Se admiten, además de las obras señaladas para protección integral o estructural:

- Obra nueva de nivel 7 (renovación o sustitución).

Sección IV. Conjuntos de interés

Artículo 120. Relación de conjuntos y características.

Conjuntos caracterizados por edificaciones de dos plantas y desván, con dos crujeas de fondo medio de 10 m, con altura de líneas de cornisa homogéneas y cubiertas de faldones paralelas a fachada de tejas.

- Plaza de la Constitución.
- Plaza de Andalucía.
- C/ Ramón y Cajal.
- C/ Santo Cristo.

Artículo 121. Obras autorizadas.

Se admiten, todas las obras señaladas para la protección ambiental, encaminadas al mantenimiento o puesta en valor de sus características.

Los proyectos que se presenten para solicitud de licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar su adecuación al medio urbano circundante, en función de las características anteriormente descritas.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la zona Casco Histórico

Artículo 122. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por edificación coincidente con la alineación oficial, con ocupación completa del frente de alineación y adosadas directamente alas edificaciones colindantes.

Artículo 123. Parcela mínima edificable.

Parcela mínima edificable: se considera esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidos a los procesos de modificación de la parcela mínima edificable. Esta quedad definida de la siguiente manera:

- Longitud de fachada mínima: 6 m.
- Fondo mínimo de parcela: 5 m.
- Superficie mínima: 80 m².

Segregación de parcelas: la segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas

resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima edificable.

Agregación de parcelas: Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad, serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de tres.

- Que la superficie resultante no supere en más del doble a la mayor parcela, ni en más de 300 m², a la de la mayor que intervenga en la agregación.

Artículo 124. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

2. Salientes ocupables y no ocupables:

El vuelo máximo en balcones, miradores, marquesinas y viseras será, con relación a la alineación de la calle, es el siguiente:

- Calles de menos de 9 m, 0,35 m máximo.
- Calles de más de 9 m, 0,50 m máximo.

Iguales condiciones regirán para los salientes en espacios libres y patios

Artículo 125. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de las misma que diste hasta 20 m desde la línea de fachada.

- Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 m de la línea de fachada a la vía pública, que tendrá la consideración de patio.

- Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan carácter exclusivo. Quedan excluidas de esta consideración de excepcionalidad todas las parcelas colindantes con el Castillo de Monturque, declarado BIC.

- Obligatoriamente, las edificaciones situadas en las parcelas 08 de la manzana catastral 03873 y las parcelas 01 y 10 de la manzana catastral 03875, deberán dejar libre de edificación la zona colindante con el BIC. La distancia entre el BIC y cualquier edificación en estas parcelas será de al menos 2,50 metros.

2. Excepcionalidades a la edificabilidad.

Los edificios existentes, excedidos en edificabilidad, para los que se solicite obras de consolidación, reforma o redistribución, etc., que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

Artículo 126. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: 2 plantas, salvo para aquellas zonas delimitadas en el Plano de Ordenación Competa (O4).

2. Planta desván: Para el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral señalada en el plano O4 podrá autorizarse una planta más de las permitidas (con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas) siempre que se destine a «desván» vinculado directamente a la vivienda, que contenga dependencias auxiliares de la misma, y que además se haga con arreglo a las siguientes características:

- El tratamiento de fachada (forma de los huecos, materiales, altura, ect.) deberá expresar que se trata de una planta auxiliar y no de una más de la edificación.

- El desván deberá situarse bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal y con un frente de fachada inferior a 1,00 metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta, con una altura de coronación de 3,00 m.

- En la planta de desván se situarán todas las dependencias auxiliares e instalaciones de la casa (salida de escaleras, depósitos, etc) no permitiéndose ninguna construcción o instalación por encima del desván.

- No podrá construirse planta de desván cuando la altura máxima permitida en la calle sea de tres plantas.

Artículo 127. Condiciones de imagen urbana.

Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Casco Histórico», excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

b) Huecos: Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las dimensiones, formas y adornos que en la edificación tradicional diferencian los huecos de planta baja de los de alta y el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

c) Acabados: El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas.

En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o la piedra natural tradicional de la zona, pudiendo utilizarse también ladrillo, piedra artificial o mármol, en colores acordes con los tradicionales.

La carpintería y cerrajería exterior se realizará con los materiales tradicionales, recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrán también utilizarse carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, las de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el pueblo.

Queda prohibido en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad) Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

d) Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas inclinadas con faldón de teja árabe paralela a fachada.

Se prohibirán los antepechos de fachada, permitiéndose, para cubiertas planas, soluciones mixtas entre ambas, introduciendo un faldón de teja a fachada que cubrirá mínimo 3 m de ancho.

Se prohíbe el uso de teja árabe para componer el apretillado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en uso residencia. No obstante, con carácter excepcional y en precario se autorizará su uso, cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

e) Es obligatorio la recogida de las aguas pluviales a través de canalones hasta la cota del acerado.

Artículo 128. Tipología autorizada.

Edificación entre medianeras.

Artículo 129. Regulación de usos.

1. Usos dominantes: Residencial en todas su categorías Hotelero.
Social.
Docente.

2. Usos compatibles: Talleres y pequeña industrias compatibles con las viviendas.
Comercial.
Oficinas.
De relación y espectáculos.
Garaje (sólo en sótanos y plantas bajas).
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 5

Normas particulares de la zona de extensión del casco

Artículo 130. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas de reciente edificación, llevadas a cabo fundamentalmente a base de edificaciones entre medianeras.

Artículo 131. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:
 - a) Longitud de fachada mínima: 6 m. Salvo en edificación pareada que será 9 m.
 - b) Fondo mínimo de parcela: 10 m.
 - c) Superficie mínima de parcela: 80 m².
- Agregación de parcelas: Se autorizan agregaciones de parcela.
- Segregación de parcelas: La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima edificable.

Artículo 132. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Los parámetros de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas y los patios abiertos a fachada, debiéndose construir al menos la primera crujía.

Salientes ocupables y no ocupables:

El vuelo máximo en balcones, miradores, marquesinas y viseras, estará relacionado con la anchura de la calle de la manera siguiente:

- Calles de menos de 12 m, 0,50 m máximo.
- Calles de más de 12 m, 0,80 m máximo,

Artículo 133. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

- La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de las misma que diste hasta 20 m desde la línea de fachada.
- Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 m de la línea de fachada a la vía pública, que tendrá la consideración de patio.

- Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan carácter exclusivo.

2. Excepcionalidades a la edificabilidad.

Los edificios existentes, excedidos en edificabilidad, para los que se solicite obras de consolidación, reforma o redistribución, etc), que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de las superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

Artículo 134. Altura máxima edificable. Número máximo de plantas: 2 plantas.

Artículo 135. Condiciones de imagen urbana.

Condiciones de composición y materiales de fachada:

a) Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de «Casco Histórico», excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

b) Huecos: Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las dimensiones, formas y adornos que en la edificación tradicional diferencian los huecos de planta baja de los de alta y el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

c) Acabados: El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizarse otros colores para acusar zócalos, impostas y cornisas.

En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o la piedra natural tradicional de la zona, pudiendo utilizarse también ladrillo, piedra artificial o mármol, en colores acordes con los tradicionales.

La carpintería y cerrajería exterior se realizará con los materiales tradicionales, recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrán también utilizarse carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, las de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el pueblo.

Queda prohibido en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad) Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

d) Cubiertas: Se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe paralela a fachada, las azoteas planas apretilladas, o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m. de ancho.

Se prohíbe el uso de teja árabe para componer el apretillado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en uso residencia. No obstante, con carácter excepcional y en precario se autorizará su uso, cuando no generen un impacto visual negativo en el entorno urbano.

e) Es obligatorio la recogida de las aguas pluviales a través de canalones hasta la cota del acerado.

Artículo 136. Tipologías autorizadas.

Edificación entre medianeras.

Edificación con jardín delantero, siempre que se garantice una alineación de la edificación continua con todo el frente de manzana.

Edificación pareada, en las zonas donde expresamente se autorice.

Artículo 137. Regulación de usos.

1. Uso Dominante: Residencial en todas sus categorías
Comercial.
Oficinas.
Hotelero.
De relación y espectáculos.
Social.
Docente.
Deportivo.
2. Uso compatible: Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.
Garaje (sólo en planta sótano y planta baja).
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 6

Normas particulares de la zona edificación aislada

Artículo 138. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas recientemente edificadas en los bordes de las poblaciones, fundamentalmente con tipología de edificaciones exentas de los linderos de la parcela, y delimitada ésta por cerramientos.

Artículo 139. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

- a) Longitud de fachada mínima: 15 m.
- b) Fondo mínimo de parcela: 30 m.
- c) Superficie mínima de parcela: 600 m².

- Agregación de parcelas: Se autorizan agregaciones de parcela.

- Segregación de parcelas: La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima edificable.

Artículo 140. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. La alineación será la señalada en el Plano O4 de Ordenación Completa.

- Salientes ocupables:

En el caso de balcones y miradores, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a 1,00 m.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido por la separación a linderos.

El vuelo máximo de marquesinas y viseras será, inferior a 1,00 m con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

2. El cerramiento obligado de la parcela deberá ser ligero y transparente, pudiéndose resolver con valla opaca hasta 1,00 m de altura y no rebasando en ningún caso la altura total de 2,10 m sobre la rasante.

3. El proyecto de vallado se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

Artículo 141. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima de la parcela será del 40% de la superficie de la misma. El resto no podrá ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento, salvo aquellos usos «en superficie» que no comporten edificación.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

La edificabilidad máxima será de 0,5 m²/m²s.

Artículo 142. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas: 2 plantas.

Artículo 143. Tipología autorizada.

Edificación aislada.

Artículo 144. Regulación de usos.

1. Uso Dominante: Vivienda Unifamiliar. Comercial.

De relación y espectáculos.

Hotelero.

Social.

Docente.

Deportivo.

2. Usos compatibles: Oficinas.

Garaje.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 7

Normas particulares de la zona de edificación abierta

Artículo 145. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas consolidadas por edificaciones plurifamiliares de 3 plantas, exentas en parcelas sin cerramiento, características de las promociones públicas de la década de los setenta. Se regulan en estas ordenanzas con el objetivo de que mientras subsistan, no permanezcan fuera de ordenación.

Artículo 146. Parcela mínima edificable.

Segregación de parcelas: Dado el carácter de la intervención, cualquier segregación deberá contemplarse dentro de un proyecto urbano unitario.

Artículo 147. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La alineación será la señalada en el Plano de Ordenación O4, pudiendo en casos excepcionales reducirse el retranqueo exigido a vial público.

Salientes: El vuelo máximo de balcones, miradores, marquesinas y viseras será, inferior a 1,00 m con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

Salientes no ocupables: Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido por la separación a linderos.

Artículo 148. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

La ocupación máxima de la parcela será la actualmente existente, pudiendo aumentarse dicha ocupación siempre que la edificabilidad resultante no supere la actual.

Artículo 149. Altura máxima edificable.

Número máximo de plantas: El número de plantas permitido será el de las tres actualmente existente.

Artículo 150. Tipología autorizada.

Edificación aislada.

Artículo 151. Regulación de usos.

1. Usos Dominantes: Vivienda Plurifamiliar.

Hotelero.

Comercial.

Oficinas.

2. Usos Compatibles: De relación y espectáculos.

Docente.

Deportivo.

Social.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 8

Normas particulares de la zona de industria C.N. 331

Artículo 152. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas en las que se excluye el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad principal.

Artículo 153. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 200 m².

- Agregación de parcelas: Se permiten las agregaciones de parcelas sin ninguna limitación.

- Segregación de parcelas: Las segregaciones de las parcelas existentes serán autorizadas, siempre que la parcela mínima resultante sea de 200 m².

Artículo 154. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Mientras mantenga la consideración de tramo urbano, según la Ley 25/1988, de Carreteras, la línea límite de edificación se situará, de acuerdo con lo establecido en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de 11 de mayo de 1994, a 25 metros desde el borde de la carretera, salvo en el caso de solares confinados entre edificaciones existentes, en los que se situará con la misma alineación de estas edificaciones.

- Salientes ocupables:

En el caso de balcones y miradores, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a 1,00 m.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido por la separación a linderos.

El vuelo máximo de marquesinas y viseras será, inferior a 1,00 m con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

Artículo 155. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

- Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima de la parcela será del 65% de la superficie de la misma.

- Condiciones de edificabilidad) Techo máximo.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m² sobre la parcela neta.

Artículo 156. Altura máxima edificable.

No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

Artículo 157. Tipología autorizada.

- Edificación entre medianeras.

- Excepcionalmente se permitirá la edificación aislada en parcelas que por su entidad, permitan una ordenación con objetivos similares a los que se producen en el frente de este tramo de la carretera nacional N-331.

Artículo 158. Regulación de usos.

1. Uso Exclusivo: Industria de Producción y almacenaje.

1. Uso Dominante: Hotelero.

Social.

Comercial.

Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

De relación y espectáculos.

Deportivo.

2. Usos compatibles: Vivienda unifamiliar.

Garaje.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 159. Condiciones de uso.

- Se prohíben expresamente aquellas industrias nocivas y peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

- Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad principal y no sea incompatible con la misma.

CAPÍTULO 9

Normas particulares de la zona agropecuaria

Artículo 160. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser zo-

nas sobre las que se propone un uso ligado al sector agrario o ganadero, tales como almacenes de cosechas, maquinaria agrícolas, abono, aperos, almacenes de piensos, etc)

Artículo 161. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

a) Longitud mínima de fachada mínima: 4 m.

b) Fondo mínimo de parcela: 6 m.

c) Superficie mínima de parcela: 30 m².

- Agregación de parcelas: Se permiten las agregaciones de parcelas sin ninguna limitación.

- Segregación de parcelas: Las segregaciones de las parcelas existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima edificable cumpla las condiciones anteriores.

Artículo 162. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

- Condiciones de ocupación:

La ocupación máxima de la parcela podrá ser el 100%.

- Condiciones de edificabilidad. Techo máximo.

La edificabilidad máxima permitida será de 1.00 m²/m² sobre la parcela neta.

Artículo 163. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 1 planta.

Artículo 164. Tipología autorizada.

Edificación entre medianera y con jardín delantero.

Artículo 165. Regulación de usos.

- Uso Exclusivo: Industria de Producción y almacenaje.

- Usos Prohibidos: Todos los demás.

CAPÍTULO 10

Normas particulares de la zona de protección arqueológica

Artículo 166. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por ser una zona de titularidad privada que necesita de una protección de tipo arqueológico.

Artículo 167. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 1 planta.

Artículo 168. Regulación de usos.

- Uso Exclusivo: Social (culturales).

- Usos Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 169. Condiciones de uso.

- Los usos permitidos deben referirse a pequeños equipamientos y servicios que justificadamente sean compatibles con el Proyecto de recuperación e integración de restos arqueológicos, aprobado por el Plan Especial del Entorno del Castillo de Monturque.

CAPÍTULO 11

Normas particulares de la zona industrial polígono santa ana

Artículo 170. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en el plano de ordenación completa O4 como SUO-PA-SI1, correspondiente con el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado transitorio Polígono Industrial Santa Ana, resultando de aplicación las Ordenanzas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha de 21.12.1999.

CAPÍTULO 12

Normas particulares de la zona industrial la vereda

Artículo 171. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el ámbito representado en el plano de ordenación completa O4 como SUO-SI2, correspondiente con el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado «Paraje de la Vereda», introducido con la Modificación del PGOU de Monturque, aprobada definitivamente en fecha 19.6.2008, resultando de aplicación sus Ordenanzas.

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 172. 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, en los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada, se realizará previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 173. 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(173.1).

Artículo 174. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

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.

(173.1) LOUA, art. 110.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 175. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna

a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en 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.

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

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
01	SUNC ARI 1	Residencial	0,92 UA/m ² s
02	SUNC ARI 2	Residencial	1,09 UA/m ² s
03	SUNC ARI 3	Residencial	1,18 UA/m ² s
04	SUNC ARI 4	Residencia	0,80 UA/m ² s
05	SUNC ARI 5	Residencial	1,012 UA/m ² s
06 (OE)	SUNC SR 1	Residencial	0,75 UA/m ² s (OE)

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.

La legislación vigente (175.1) señala la necesidad de establecer coeficientes correctores de menor valor a los usos de aprovechamiento inferior (vivienda protegida), sin embargo, por la pequeña dimensión y la demanda de viviendas existente en el municipio no es necesario el establecimiento de estos coeficientes correctores.

(175.1) LOUA, art. 61.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 176. Definición y delimitación. (OE).

El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Uso global identificación sector(OE) denominación sector superficie sector.

Residencial SUS-SR-2 Ladera oeste 38.530 m².

Industrial SUO-SI-2 La Vereda 265.668,21 m².

Artículo 177. Desarrollo del suelo urbanizable.

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.

Artículo 178. 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 (178.1).

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.

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

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 179. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable. 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	Identificación sector	Denominación sector	Coefficiente global
07	SUS-SR-2	Ladera oeste	1,0000 UTC
08	SUO-SI-2	La Vereda	1,0000 UTC

3. El aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculado conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (179.1) es el siguiente:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
07	Residencial	0,63 UA/m ² s
08	Industrial	0,65 UA m ² s

4. Las fichas de planeamiento y gestión recoge, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en ua), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. Sin embargo establecer coeficientes correctores para un municipio de estas dimensiones carece de sentido. Concretamente para el sector SUS-SR-2 no es necesario el establecimiento de estos coeficientes correctores de menor valor a los usos de aprovechamiento inferior (vivienda protegida) y

de valor superior a los usos de mayor aprovechamiento (unifamiliar aislada), tanto por la dimensión del municipio y por la demanda de viviendas existente, así como para este sector de edificación aislada, que al proceder de parcelaciones urbanísticas, hace que tengan un valor similar a las otras tipologías.

(179.1) LOUA, art. 60.

CAPÍTULO 3

Suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio

Artículo 180. Régimen Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio.

2. SUO-SR-1: Sector Residencial ladera sur. Los suelos del Sector Residencial de Suelo Urbanizable Ordenado, introducido en el Documento de «Subsanación y Modificación de las NNSS de Monturque», aprobado, con suspensiones, por la CPOTU de Córdoba con fecha de 20 de marzo de 2006, se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha de 18.1.2007. No será de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

3. SUO-SI-1: Sector Industrial Santa Ana. Los suelos del Sector de Suelo Apto para Urbanizar de Uso Industrial PPI-1 «Santa Ana», introducido por modificación de las NNSS de fecha 25/06/1999, se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio, estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha de 21.12.1999.

4. En los citados Planes Parciales se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento.

5. A los dos sectores anteriores no les será de aplicación la previsión de reserva del 30% de VPO que establece el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

6. SUO-SI-2: Sector Industrial La Vereda. Los suelos del Sector de SUO SI-2 «La Vereda», introducido con la Modificación del PGOU de Monturque, de fecha 19.6.2008, y aprobada definitivamente, a reserva de la subsanación de deficiencias, se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado en Régimen Transitorio, estableciéndose como vinculante la ordenación detallada establecida en el presente PGOU.

TÍTULO X

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 181. 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 (181.1).

Artículo 182. Categorías.

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.

1. 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 Infraestructuras Territoriales.
- c) S.N.U.E.P. Hidrológica: Cauces, Riberas y Márgenes.
- d) S.N.U.E.P. Histórico- Cultural.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (OE):

- a) S.N.U.E.P. Paisajística: Ladera Norte.
- b) S.N.U.E.P. Paisajística: Barranco Arroyo Hondo.
- c) S.N.U.E.P. Arqueológica: Entorno del Castillo.
- d) S.N.U.E.P. de Recursos Culturales.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

a) S.N.U. de Carácter Rural: 1.ª Calidad) Denominación de Origen Montilla- Moriles

- b) S.N.U. de Carácter Rural: La Campiña.
- c) S.N.U. de Carácter Rural: Vega del Río Cabra.

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

a) Sistema General de Equipamientos:

- SG-EQ Complejo deportivo.
- SG-EQ Cementerio Nuevo.

b) Sistema de espacios libres:

- SG-EL Parque Periurbano.

c) Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos.

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)

Artículo 183. 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 184 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(184.1):

- 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(184.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles(184.3), 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 al 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 188 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 (184.4).

Artículo 185. 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(185.1).

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(185.2).

Artículo 186. 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(186.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación(186.2), 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 187. 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(187.1).

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 (187.2).

Artículo 188. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (188.1), 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 189. 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 de 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 2 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 2 del presente Título.

Artículo 190. 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 7 del presente Título.

d) Las puestas 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 191. 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 o 7 metros, 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, malogrando perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediacio-

nes de los núcleos urbanos, elementos singulares que afecten a la imagen paisajística del suelo urbano. 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.

- En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen mayor de 5.000 m³, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

- 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 192. 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 193. 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 194. Normas relativas a la infraestructura.

Acceso. Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación.

Abastecimiento de agua. Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable.

Vertidos.

a) Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

b) 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.

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

(181.1) Ley 6/1998, LRSV, art. 9 (modif. Ley 10/2003, art. 1 uno) y LOUA, art. 46.1.

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

(184.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.

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

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

(185.1) LOUA, art. 52.1.

(185.2) LOUA, art. 52.1.

(186.1) LOUA, art. 52.4.

(186.2) LOUA, art. 52.4.

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

(187.2) LOUA, art. 67.

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

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 195. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificaciones e instalaciones agrícolas y ganaderas vinculadas necesariamente a una explotación agrícola o ganadera, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima: se establecen como superficies mínimas de parcela las siguientes:

- Regadío: 0,25 hectáreas.

- Secano: 2,5 hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monturque (Aprobación Definitiva con suspensiones de fecha 30 de julio de 1996).

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: 50 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.

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, este tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura y forma sensiblemente cuadrangular.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 196. 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.

No obstante serán de aplicación las siguientes condiciones particulares:

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

- Distancia mínima a otras edificaciones: 250, salvo que se agrupen en «áreas de servicios de carreteras», donde el uso propuesto resulte exclusivo. En este último caso, la distancia mínima exigida entre dos áreas de servicio será de Nx250 m, siendo N el número de edificaciones que integran el área.

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 191.

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 (196.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal (196.2).

Artículo 197. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad)

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 25.000 m².

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.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura: justificadamente, la que necesite la instalación.

b) Ocupación. La ocupación máxima de parcela será del 2%.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público (197.1).

Artículo 198. 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, salvo para las bolsas de alpechín que será de 25.000 m²

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 afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

3. Usos.

a) Vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b) Vertederos de escombros y restos de obras.

c) Estercoleros.

d) Vertederos de chatarras.

e) Cementerios de coches.

f) Balsas de alpechín.

g) Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

h) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

a) Altura: una planta.

b) Separación a los linderos: 10 m.

c) Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 191.

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 194.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (198.1).

Artículo 199. 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. 203).

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 191.

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 (199.1).

El Ayuntamiento podrá requerir en el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, 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 200. 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 (200.1), 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 201. 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:

1. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: 3 hectáreas, a excepción de los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

2. 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: Están prohibidos los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc) salvo para la edificación legal preexistente.

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 191.
- 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 (201.1).

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 202. 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 191.
- 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 (202.1), 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 203. 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 actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc) Excluye 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 191.

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 (203.1), salvo las plantas de energía solar que estarán sujetas a su normativa específica.

El Ayuntamiento podrá requerir en el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente, que se especifique o justifique, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y se aporte 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 204. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c) Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.

- Cultivos de secano: 3,5 ha.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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

3. Usos.

Vivienda agraria.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b) Ocupación: la superficie máxima edificada será de 150 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 (204.1).

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 205. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

2. Condiciones de implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

3. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- Carreteras.

b) Aéreas:

- Líneas de alta tensión.

- Líneas telefónicas.

- Instalaciones de la red de telecomunicaciones.

c) Subterráneas.

- Redes de agua.

- Emisarios.

- gasoductos y oleoductos.

- Otras conducciones.

d) Parques eólicos.

4. Condiciones 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 de 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 (205.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal(205.2).

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 (205.3), salvo los parques eólicos que estarán sometidos a su normativa específica.

(196.1) LOUA, art. 170.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(205.1) LOUA, art. 170.2.

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

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

CAPÍTULO 3

Normas particulares de espacios catalogados

Sección I. Protección Integral

Artículo 206. Relación de espacios protegidos.

- Yacimiento Arqueológico: Castillo Peñas del Cid (BIC).

Artículo 207. Obras autorizadas.

- Obras de Nivel 1. Conservación estructural.

- Obras de Nivel 2. Conservación de la implantación.

- Obras de Nivel 3. Recuperación ambiental.

Sección II. Protección Estructural

Artículo 208. Relación de espacios protegidos.

- Fuente el Cañuelo.

- Fuente Nueva.

- Fuente del Grajo.

Artículo 209. Obras autorizadas.

- Obras de Nivel 1. Conservación estructural

- Obras de Nivel 2. Conservación de la implantación.

- Obras de Nivel 3. Recuperación ambiental.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica (OE)

Artículo 210. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (210.1).

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 específica (210.2).

4. Dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada, así como los lugares asociados a estas vías pecuarias, son las siguientes:

DENOMINACIÓN	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
Vereda del Camino de Aguilar a Cabra	4.631	20
Vereda del Conejo o del Camino Viejo de Montilla	3.601	20
Vereda de Córdoba	7.624	20
Vereda de Écija o de Metedores	3.052	20
Vereda de la Campana	3.262	20
Vereda de las Salinillas	1.200	20
Vereda de los Pozos de Ramírez	2.137	20
Vereda de Mora	1.841	20
Colada del Camino del Cementerio	1.937	6
Descansadero de los Pozos de Ramírez		
Pozo de la Tostada		
Pozo de Ramírez (1)		
Pozo de Ramírez (2)		

5. Dentro de 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 discurre. El régimen urbanístico de usos es, pues, el siguiente:

a) Permitidos.

- Ninguno

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 211. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales.

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.

Artículo 212. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica: Cauces, Riberas y Márgenes.

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (212.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b) Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. Para todos los arroyos que discurren por el término municipal se establece, a efectos urbanísticos, una banda de 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 en este artículo.

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

4. El régimen de usos establecido es el siguiente:

- a) Permitidos.
- Edificación agrícola.
- b) Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones 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 213. Suelo no urbanizable de especial protección histórico-cultural.

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 inscripción de expediente. Aparecen grafados en el plano de ordenación estructural O4.

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 yacimiento arqueológico «Castillo Peñas del Cid», incluido en este tipo de suelo por estar declarado como BIC genérico (Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía; Disposición adicional segunda de la ley del Patrimonio Histórico Español). La protección del Plan coincide con el entorno protegido del bien.

5. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente. (213.1).

6. No podrá realizarse obra alguna dentro del perímetro de protección cautelar establecido en el artículo anterior, salvo las obras vinculadas a la investigación, conservación y puesta en valor del yacimiento.

7. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos.

- Ninguno

b) Autorizables.

- La continuación de las excavaciones y trabajos de investigación vinculados a los restos arqueológicos del yacimiento.

c) Prohibidos.

- Todos los demás.

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

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

(212.1) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92, del Dominio Público Hidráulico y por el R.D. 606/2003); Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

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

CAPÍTULO 5

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

Artículo 214. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística: Ladera Norte.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos situados en la ladera norte de la montaña en la que se asienta el núcleo urbano de Monturque.

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

Los suelos incluidos presentan un interés sobresaliente por su incidencia en la imagen urbanística de Monturque.

Se trata, pues, de terrenos de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación de sus importantes valores paisajísticos.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación y la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos, que no deteriore la imagen más emblemática de Monturque.

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

- a) Permitidos:
 - Ninguno.
- b) Autorizables:
 - Instalaciones naturalísticas y recreativas.
- c) Prohibidos:
 - Edificación agrícola.
 - Establecimientos turísticos.
 - Instalación agropecuaria.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras territoriales.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Edificación pública.
 - Industria.

Artículo 215. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística: Barranco Arroyo Hondo.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos al sur del término municipal, donde existe un cauce con un encajamiento muy acusado que le otorga singularidad paisajística, que lo hace merecedor de ser preservado. El Arroyo Hondo está incluido en el Anexo de Puntos de Riesgo de Inundación del Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Núcleos Urbanos de Andalucía, lo que refuerza el interés de su exclusión del proceso urbanizador y justifica plenamente la decisión de evitar su ocupación para usos urbanos.

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

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

- a) Permitidos:
 - Infraestructuras territoriales.
- b) Autorizables:
 - Edificación agrícola.
- c) Prohibidos:
 - Instalación agropecuaria.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones o recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.

Artículo 216. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica. Entorno del Castillo.

1. Tienen esta consideración aquellos espacios en los que se tiene constancia de restos arqueológicos de interés que deben ser objeto de una regulación específica que los preserve. Se corresponde con el área del Castillo Medieval.

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

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

- a) Permitidos:
 - Ninguno
- b) Autorizables:
 - Pequeños equipamientos y servicios que justificadamente sean compatibles con un proyecto aprobado de recuperación e integración de restos.

- c) Prohibidos:
 - Todos los demás.

Artículo 217. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Recursos Culturales.

1. Se incluyen los elementos singulares existentes en el territorio municipal de interés patrimonial, pero que no están protegidos específicamente por la legislación sectorial de Patrimonio.

El Plan pretende en estos suelos la protección, conservación y recuperación de su patrimonio, así como su difusión y conocimiento.

2. Recursos arqueológicos.

Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3 mediante iconos que representan los elementos del Patrimonio arqueológico: Estos yacimientos no aparecen recogidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan, por tratarse de elementos de interés pero sin protección inicial. Están incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:

- a) El Silillo.
- b) Las Pozas.
- c) Isla de la Moza.
- d) Los Torilejos I.
- e) Las Campiñuelas.
- f) La Campana.

Los elementos de la relación anterior que no se encuentran georeferenciados por la administración competente en materia de cultura no se grafían en el plano de ordenación completa O3.

El Plan señala un perímetro cautelar de 100m de radio medido desde el punto de georeferenciación de los yacimientos arqueológicos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.

3. Recursos arquitectónicos. cortijos haciendas y lagares.

Los elementos incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3 mediante iconos que representan los elementos protegibles incluidos en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la provincia de Córdoba con Nivel 1.

- a) Lagar de la Campana.

CAPÍTULO 6

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter rural

Artículo 218. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: 1.ª Calidad Denominación de Origen Montilla- Moriles.

1. Constituyen este tipo de suelo aquellos terrenos incluidos en la zona de la Denominación de Origen «Montilla-Moriles» cuyas posibilidades de producción de viñedos son de mayor calidad.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

El objetivo del Plan es la preservación de la identidad rural de los terrenos afectados mediante la conservación del recurso suelo, de carácter estratégico para el desarrollo rural, evitando la implantación de usos no relacionados directamente con la actividad agraria que se desarrolla sobre él.

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

- a) Permitidos:
 - Edificación agrícola.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
 - Instalación agropecuaria.

- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola del viñedo.
- Infraestructuras territoriales
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- c) Prohibidos:
 - Vertedero.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria. El resto.

Artículo 219. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: La Campiña.

1. Incluye terrenos típicos de Campiña Alta, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión, que se incluyen como Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

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

- a) Permitidos:
 - Edificación agrícola.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
 - Vertedero.
 - Instalación agropecuaria.
 - Instalación extractiva.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
 - Establecimientos turísticos.
 - Edificación pública.
 - Industria.
 - Vivienda vinculada a fines agrarios.
 - Infraestructuras.
- c) Prohibidos:
 - Ninguno.

Artículo 220. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural: Vega del Río Cabra.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos existentes en la vega del río Cabra, caracterizados sus valores agrícolas y elevada capacidad productiva. Espacialmente se corresponden con los suelos destinados a huertas en las márgenes del río Cabra.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

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

- a) Permitidos:
 - Edificación agrícola.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- b) Autorizables:
 - Instalación agropecuaria.
 - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas.

- Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados «otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural», los «establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural» y los «establecimientos específicos de restauración», pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.

- Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria. El resto.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 221. 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 tres tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema General de Equipamientos:

- SG-EQ Complejo deportivo.
- SG-EQ Cementerio Nuevo.

b) Sistema de espacios libres:

- SG-EL Parque Periurbano.

c) Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos.

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres del Parque Periurbano será necesaria la formulación de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

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

4. 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.

5. 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.

PUBLICACIÓN DE FICHAS DE PLANEAMIENTO

SUNC-ARI 1

Definición del ámbito

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 16.970 m²

Uso e intensidad global

Uso: Residencial
Eficacibilidad: 0,92 m²/m²s
Densidad: 63 viv/ha
Nº máximo viviendas: 107 ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Eficacibilidad: 30 %
Nº máximo de viviendas: 44 viv.

Usos pormenorizados

Edificación entre medianera y pareada:
15.612 m²

Trasera Reyes Católicos

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Aprovechamiento

Área de reparto: **01**
A. Medio: 0,92 UA/m²
A. Objeto sector: 15.612 m²
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 15.612 U.A.
A. Subjetivo del sector: 14.050 U.A.
Exceso A. Subjetivo: 0 U.A.
A. 10% Municipal: 1.561 U.A.

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 2.540 m²
Viarío: 4.692 m²
Aparcamientos públicos: 78 plazas

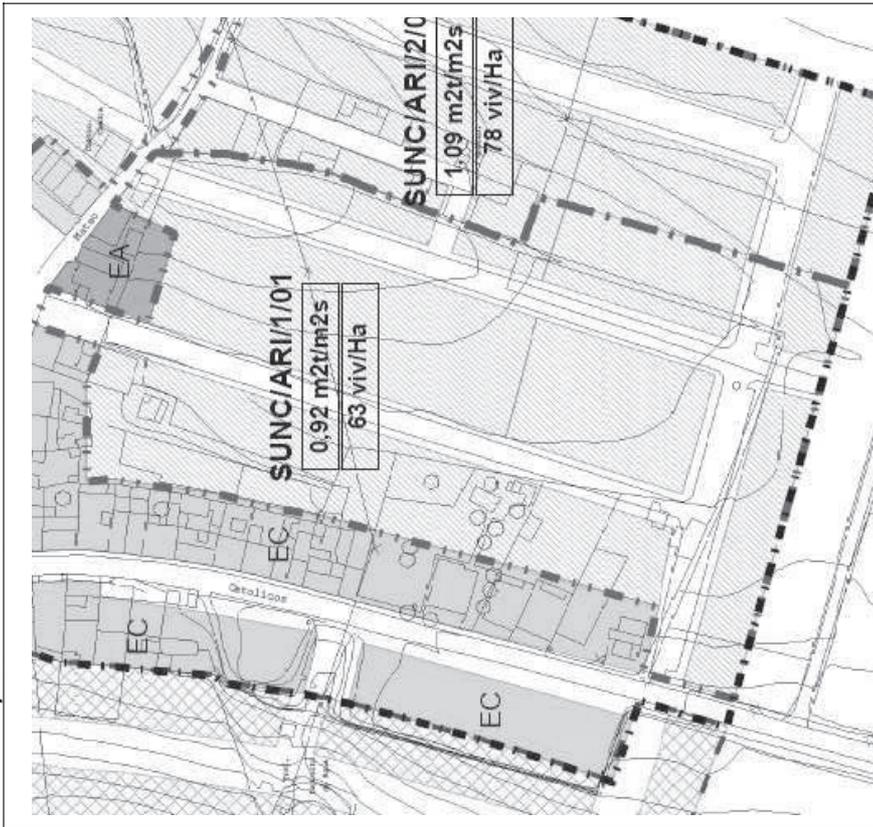
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de detalle

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: cooperación
Plazo máximo de formulación : 2 años

Situación y Ordenación orientativa



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Reconducir los actuales procesos de parcelación para uso residencial.
- Posibilitar la ejecución de la futura conexión urbana entre las diferentes zonas de crecimiento.
- Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante apertura de viales que le sirvan de conexión con la c/ San Mateo y ARI 2, posibilitando la resolución del saneamiento por la vaguada existente.
- Creación de un viario que permita la conexión entre la c/ Chorritos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones existentes, adosando a las actuales medianeras una banda de edificaciones perimetral.

Ordenanzas: extensión del casco, áreas libres

Tipología: edificaciones entre medianera y pareadas

Altura máxima: 2 plantas

Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle y Proyecto de Reparcelación (plazo de formulación: 2 años)

El plan servirá para localizar la reserva de viviendas protegidas pudiendo ajustar la ordenación, y establecer los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUNC-ARI 2

Definición del ámbito

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 9.687 m²

Uso e intensidad global

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,09 m²/m²s
Densidad: 78 viv/ha
Nº máximo viviendas: 76 ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: 30 %
Nº máximo de viviendas: 30 viv.

Usos pormenorizados

Edificación entre medianera y pareada:
10.558 m²

Trasera de UE2-1

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Aprovechamiento

Área de reparto: **02**
A. Medio: 1,09 UA/m²s
A. Objetivo sector: 10.558 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 10.558 UA
A. Subjetivo del sector: 9.502 UA
Exceso A. Subjetivo: 0 UA
A. 10% Municipal: 1.055 UA

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 1.098 m²
Viarío: 2.732 m²
Aparcamientos públicos: 53 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Reconducir los actuales procesos de parcelación para uso residencial.
 - Posibilitar la ejecución de la futura conexión urbana entre las diferentes zonas de crecimiento.
 - Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante la prolongación del viario que sirve de conexión entre la c/ San Mateo y la unidad ARI1.
 - Creación de un viario que permita la conexión entre la c/ Chorrillos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
 - Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones existentes, adosando a las actuales medianeras una banda de edificaciones perimetral.
- Ordenanzas:** extensión del casco, áreas libres
- Tipología:** edificaciones entre medianera y pareadas
- Altura máxima:** 2 plantas
- Instrumento de desarrollo:** Estudio de detalle y Proyecto de Reparcelación (plazo de formulación: 2 años)
- El plan servirá para localizar la reserva de viviendas protegidas pudiendo ajustar la ordenación, y establecer los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

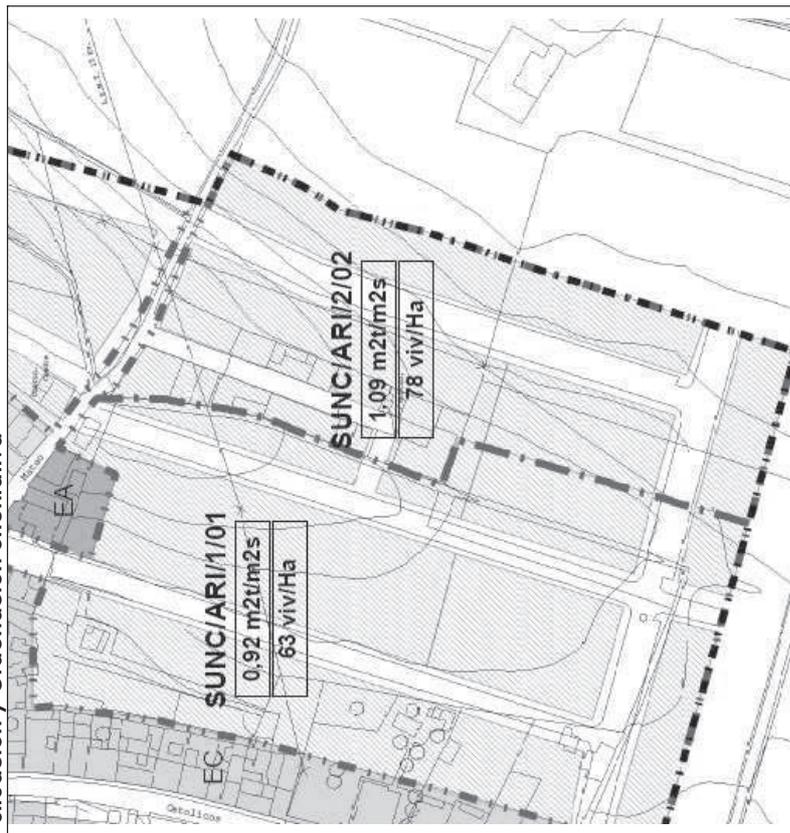
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de detalle

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación
Plazo máximo de formulación : 2 años

Situación y Ordenación orientativa



SUNC-ARI 3

Definición del ámbito

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 3.120 m²

Uso e intensidad global

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,18 m²/m²s
Densidad: 75 viv/ha
Nº máximo viviendas: 23 ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: 30 %
Nº máximo de viviendas: 9 viv.

Usos pormenorizados

Edificación entre medianera:
3.681 m²

Interior Manzana Gran Capitán

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Aprovechamiento

Área de reparto: **03**
A. Medio: 1,18 UA/m²s
A. Objetivo sector: 3.681 m²
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 3.681 U.A.
A. Subjetivo del sector: 3.313 U.A.
Exceso A. Subjetivo: 0 U.A.
A. 10% Municipal: 368 U.A.

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 800 m²

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
- Recuperar para la trama de la ciudad el vacío existente en el interior de la manzana.
- Formalizar en el interior de dicho espacio una plaza central insertada en la estructura viaria de la zona.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones recayentes a este espacio interior, adosando a las actuales medianeras una nueva banda de edificación perimetral.
Ordenanzas: áreas libre y casco histórico.
Tipología: edificaciones entre medianera.
Altura máxima: 2 plantas.
Instrumento de desarrollo: Estudio de detalle y Proyecto de Reparcelación (plazo de formulación: 4 años)
El plan servirá para localizar la reserva de viviendas protegidas pudiendo ajustar la ordenación, y establecer los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.
Observaciones: La localización del área libre que se muestra en el plano tiene carácter orientativo.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

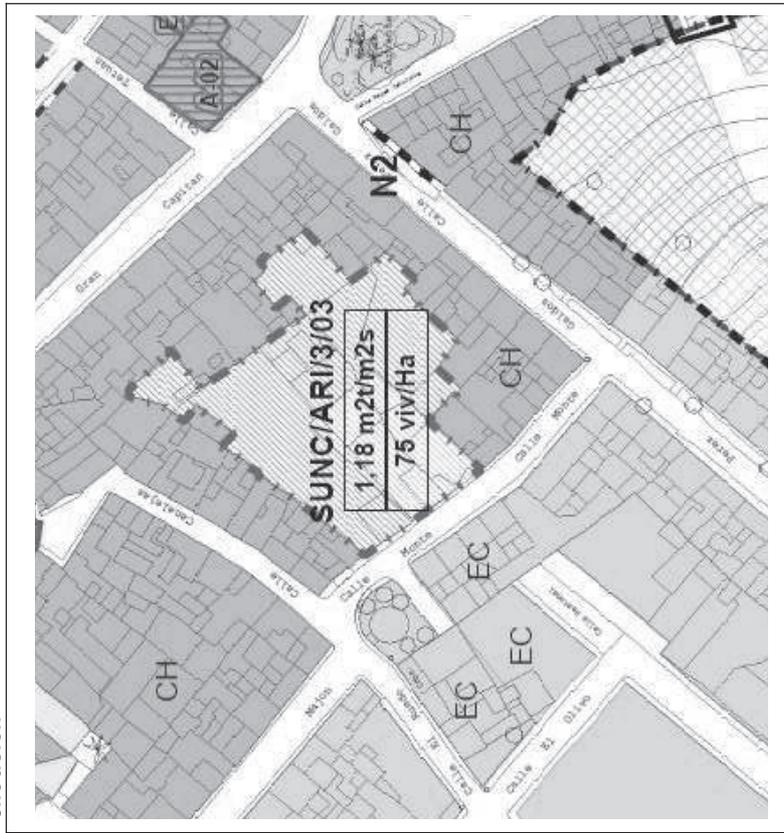
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Estudio de detalle

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación
Plazo máximo de formulación : 4 años

Situación



SUNC-ARI 4

Definición del ámbito

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 5.662 m²

Uso e intensidad global

Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s
Densidad: 56 viv/ha
Nº máximo viviendas: 32 ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: 30 %
Nº máximo de viviendas: 12 viv.

Usos pormenorizados

Casco Histórico:
4.494 m²t

Prolongación c/ Tetuán

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Aprovechamiento

Área de reparto: **04**
A. Medio: 0,80 UA/m²s
A. Objetivo sector: 4.529 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 4.529 U.A.
A. Subjetivo del sector: 4.076 U.A.
Exceso A. Subjetivo: 0 U.A.
A. 10% Municipal: 453 U.A.

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 1.200 m²
Vial: 1.040 m²
Aparcamientos públicos: 35

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
- Recuperar un borde de ciudad para su integración en el resto de la trama urbana,
- Mejorar la accesibilidad de la zona mediante la apertura de nuevas vías que, discurriendo a través de ella, permitan una mejor conexión entre la zona alta del castillo y el resto del casco urbano.
- Recuperar para el uso residencial el importante vacío urbano existente en el interior de la manzana.
Ordenanzas: áreas libre y casco histórico.
Tipología: edificaciones entre medianera o con jardín delantero.
Alfura máxima: 2 plantas.
Instrumento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Reparcelación (plazo de formulación: 2 años)
La ordenación establecida en la ficha es de carácter orientativo.

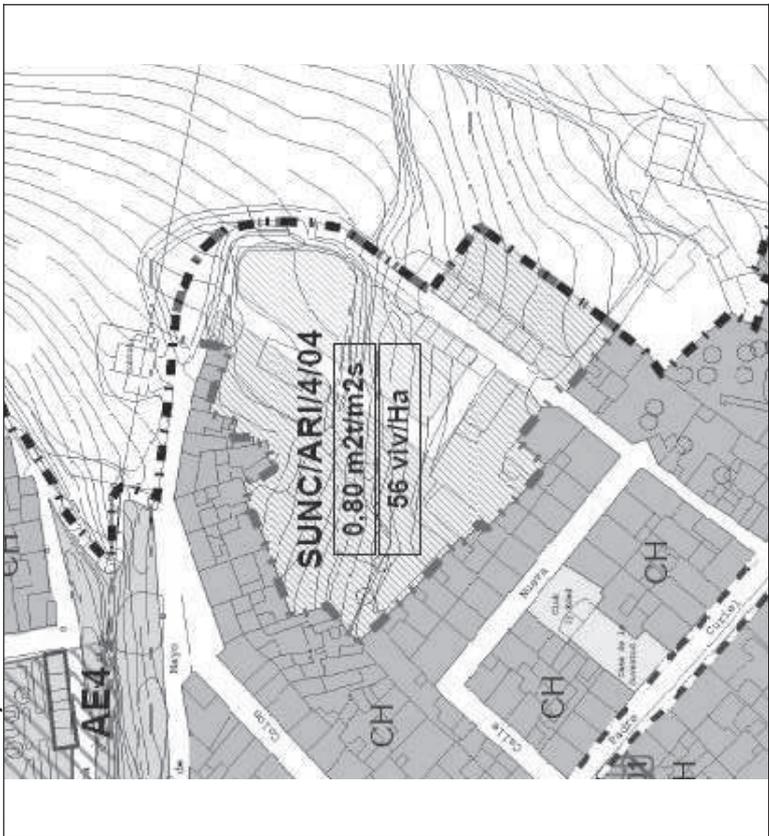
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación
Plazo máximo de formulación : 2 años

Situación y Ordenación orientativa



(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUNC-ARI 5

Definición del ámbito

Tipo: Área de reforma interior
Superficie: 653 m²

Uso e intensidad global

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,012 m²/m²s
Densidad: 61 viv/ha
Nº máximo viviendas: 4 ud.

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: 0 %
Nº máximo de viviendas: 0 viv.

Usos pormenorizados

Edificación entre medianera /pareada
661 m²t

c/ Benito Pérez Galdós

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Aprovechamiento

Área de reparto: **05**
A. Medio: 1,012 UA/m²s
A. Objetivo sector: 661 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 661 U.A.
A. Subjetivo del sector: 595 U.A.
Exceso A. Subjetivo: 0 U.A.
A. 10% Municipal: 66 U.A.

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: No hay posibilidad física
Viario: 286 m²
Aparcamientos públicos: 4 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:
- Garantizar la permeabilidad del sector SR-3., a través de una calle de acceso a dicho sector.
Ordenanzas: Viario y extensión del casco
Tipología: edificaciones entre medianera/pareada.
Altura máxima: 2 plantas.
Instrumento de desarrollo: Proyecto de Urbanización (plazo de formulación: 2 años)
El plan servirá para el establecimiento de reserva de viviendas protegidas pudiendo ajustar la ordenación.
Observaciones.
- Los espacios libres generados son los necesarios para el viario, ya que no hay disponibilidad física de más terreno.
- La cesión al Ayuntamiento del 10 % tiene más sentido si se realiza de forma monetarizada.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

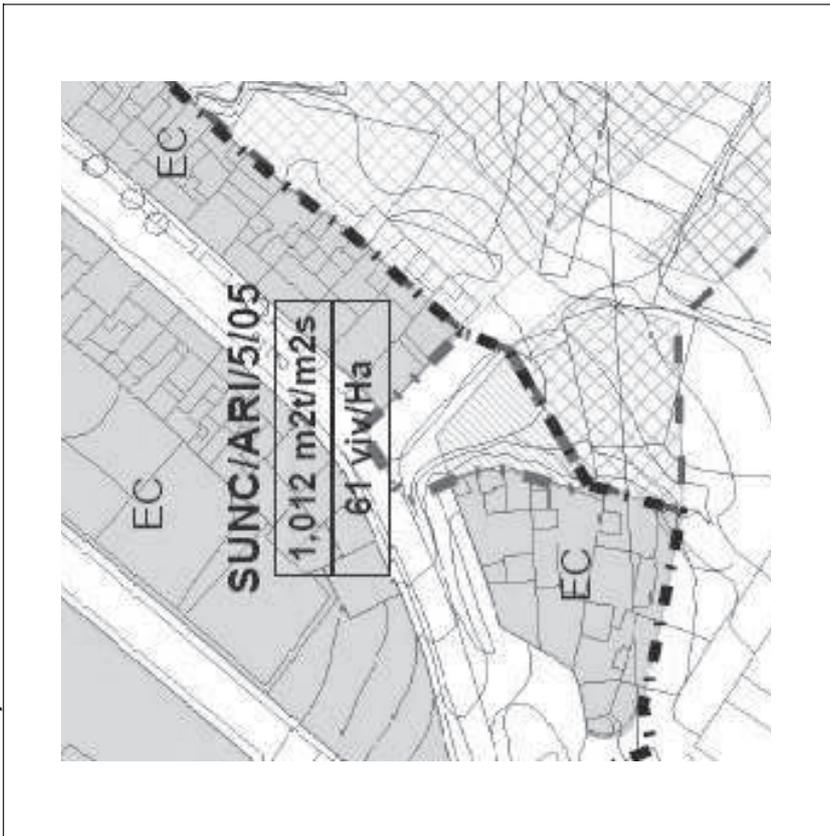
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Proyecto de Urbanización

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación
Plazo máximo de formulación : 2 años

Situación y Ordenación orientativa



SUNC-SR 1

La vaguada

Definición del ámbito (OE)

Tipo: Sector
Superficie: 19.493 m²

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbano
Categoría: No consolidado

Uso e intensidad global (OE)

Uso: Residencial
Eficacidad: 0,75 m²/m²s
Densidad: 55 viv/ha
Nº máximo viviendas: 107 ud

Aprovechamiento (OE)

Área de reparto: **06**
A. Medio: 0,75 UA/m²s
A. Objetivo sector: 14.620 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 14.620 U.A.
A. Subjetivo del sector: 13.158 U.A.
Exceso A. Subjetivo: 0 U.A.
A. 10% Municipal: 1.462 U.A.

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Eficacidad: 30 %
Nº máximo de viviendas: 41 viv.

Usos pormenorizados

Edificación entre medianera y pareada:
14.620 m²t

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 18 m²s/100m²t
Equipamiento: 12 m²s/100m²t
Plazas aparcamiento: 73 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Integración de la vaguada, como área libre en la trama de la ciudad a través de su conexión con la Plaza de Cervantes.
- Reconducción de los actuales procesos de reparcelación para uso residencial
- Mejorar la accesibilidad interior de estos terrenos mediante la apertura de las vías necesarias para garantizar su conexión con las zonas colindantes.
- Creación de viario de borde que permita la conexión entre la calle Chorrillos, Reyes Católicos y futura conexión urbana.
- Mejorar el tratamiento de las traseras de las edificaciones residenciales recayentes a la vaguada con lo cual el Plan Parcial podrá permitir el desdoblamiento de éstas parcelas con el objetivo de favorecer la formación de fachada.

Ordenanzas: extensión del casco

Tipología: edificaciones entre medianera y pareadas

Altura máxima: 2 plantas

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación

El plan servirá para localizar la reserva de viviendas protegidas pudiendo ajustar la ordenación.

Observaciones: El viario de borde de conexión entre las diferentes zonas urbanas tiene carácter estructurante.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: cooperación
Plazo máximo de formulación : 4 años

Situación y Ordenación



SUS-SR2

La Ladera Oeste

Definición del ámbito (OE)

Tipo: Sector
Superficie: 38.530 m²

Uso e intensidad global (OE)

Uso: Residencial
Eficacibilidad: 0,63 m²/m²s
Densidad: 45 viv/ha
Nº máximo viviendas: 173 ud

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Eficacibilidad: 30%
Nº máximo de viviendas: 69 uds

Usos pormenorizados

Nº mínimo de viviendas en Edificación Aislada : 15
Viviendas entre medianeras: el resto

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbanizable
Categoría: Sectorizado

Aprovechamiento (OE)

Área de reparto: **07**
A. Medio: 0,63 UA/m²s
A. Objetivo sector: 24.274 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 24.274 UA
A. Subjetivo del sector: 21.847 UA
Exceso A. Subjetivo: 0 UA
A. 10% Municipal: 2.427 UA

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 18 m²s/100m²t
Equipamiento: 12 m²s/100m²t
Plazas aparcamiento: 122

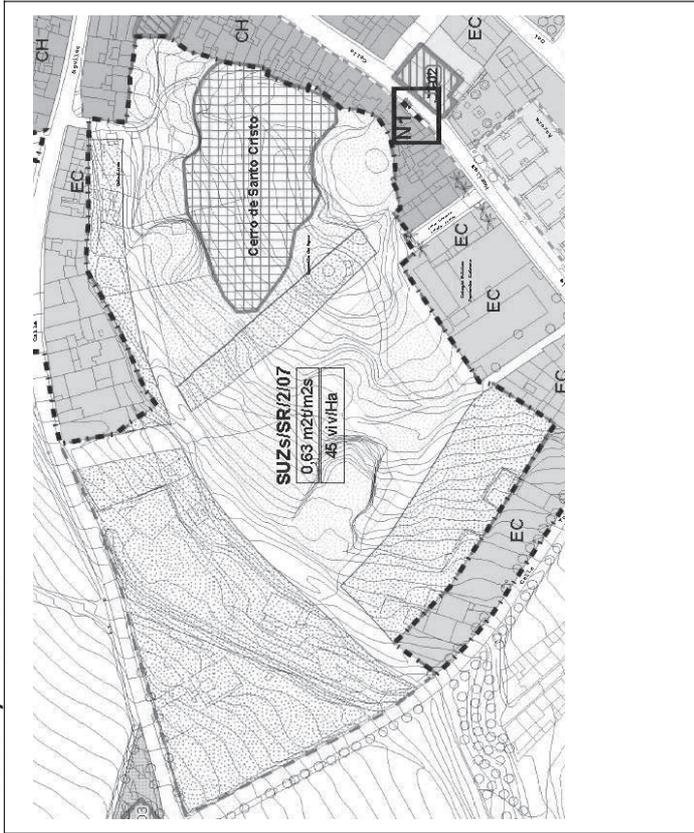
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Plan Parcial de Ordenación

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa preferente: privada
Sistema de actuación: compensación
Plazo Formulación: 6 años

Situación y Ordenación



Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer las actuales demandas de vivienda unifamiliar aislada existente en el municipio, reservando para ello un mínimo de 15 viviendas dentro del sector.
- Integrar en la trama urbana y mejorar la permeabilidad de unos terrenos de titularidad privada, en los que se presupone la existencia de restos arqueológicos, mediante la mejora de las actuales conexiones con las calles Santo Cristo, Aguilar y camino de Moriles, que quedarán calificadas como espacios libres.
- Recoger en la ordenación las preexistencias edificatorias, reconducirlas de forma coherente en el futuro desarrollo del sector.
- Ofrecer una adecuada imagen urbana a la entrada al núcleo por el camino de Aguilar.
- Mejorar el tratamiento de las actuales traseras de las parcelas recayentes a la C/Santo Cristo mediante la creación de una banda de edificaciones trasdosadas a la parte posterior de las mismas, contándose para ello con la oportunidad de ubicar en esta zona los equipamientos y dotaciones objeto de cesión en el sector.

Ordenanzas: edificación aislada, edificación entre medianeras

Tipología: edificación aislada, edificación entre medianeras

Altura máxima: 2 plantas

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación

Observaciones: -Se requiere la realización de un estudio arqueológico al objeto de compatibilizar la protección de la zona con la ubicación de los equipamientos exigidos al sector, en especial, y con mayor precisión y detalle, en la zona señalada como Cerro de Santo Cristo en el plano de esta ficha.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUO-PA-SI 1

Polígono Industrial Santa Ana

Definición del ámbito (OE)

Tipo: Sector con planeamiento aprobado
Superficie: 75.229 m²s

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbanizable
Categoría: Ordenado transitorio

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Aprobado definitivamente

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación

Uso e intensidad global (OE)

Uso: Industrial
Edificabilidad: 0,60 m²/m²s
Densidad: ---
Nº máximo viviendas: ---

Aprovechamiento (OE)

Área de reparto: ---
A. Medio: ---
A. Objetivo sector: ---
Coef. Ponderación: ---
A. Homogeneizado: ---
A. Subjetivo del sector: ---
Exceso A. Subjetivo: ---
A. 10% Municipal: ---

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: No procede
Nº máximo de viviendas: No procede

Usos pormenorizados

Industrial en todas las categorías

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: Según P.P.
Equipamiento: Según P.P.
Plazas aparcamiento: Según P.P.

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

Adecuar el planeamiento a las nuevas necesidades detectadas para cubrir el déficit de suelo industrial que tiene el municipio de Monturque. Contribuir a la ordenación de desarrollo del suelo en periferia del núcleo urbano. Dotar al municipio de suelo industrial en el que poder localizar las pequeñas industrias y servicios que demanda el mercado. Buscar el emplazamiento mas adecuado para dicho suelo industrial. Aumentar el patrimonio Municipal de Suelo.

Ordenación:

Las condiciones de ordenación se corresponden con la innovación realizada sobre las NINS de planeamiento, aprobada definitivamente 25 de junio de 1999. Igualmente, el plan parcial que desarrolla el sector se encuentra en la actulidad aprobado definitivamente.

Situación y Ordenación



(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUO-SI 2

Paraje de la Vereda

Definición del ámbito (OE)

Tipo: Sector con planeamiento aprobado
Superficie: 265.668,21 m²s

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbanizable
Categoría: Ordenado transitorio

Instrumento de planeamiento de desarrollo

Proyecto de Urbanización

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa: privada
Sist. actuación: compensación

Uso e intensidad global (OE)

Uso: Industrial
Edificabilidad: 0'65 m²/m²s
Densidad: no procede
Nº máximo viviendas: no procede

Aprovechamiento (OE)

Área de reparto: **08**
A. Medio: 0'65 UA/m²s
A. Objetivo sector: 172.495'48 m²t
Coef. Ponderación: 1,00
A. Homogeneizado: 172.495'48 UA
A. Subjetivo del sector: 155.245'94 UA
Exceso A. Subjetivo: 0 UA
A. 10% Municipal: 17.249'54 UA

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: No procede
Nº máximo de viviendas: no procede

Usos pormenorizados

Uso industrial: 150.770'55 m²s
Uso comercial privado: 6.043'53 m²s

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: 31.801'19 m²s
Equipamiento: 11.473'95 m²s
Plazas aparcamiento: 885

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

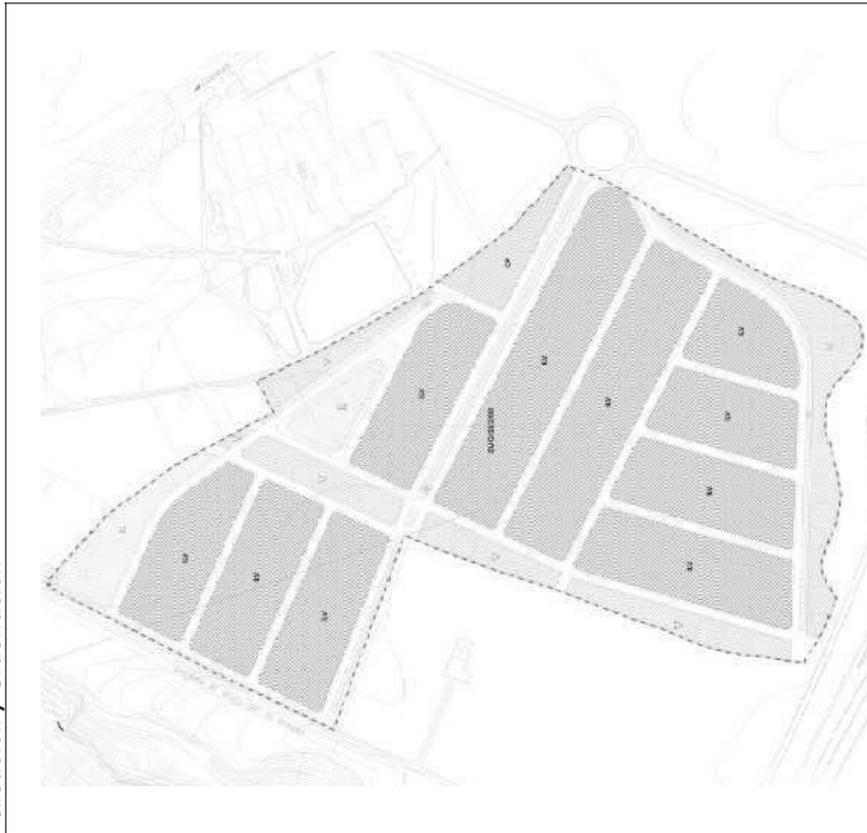
Objetivos:

- Construir un polígono industrial que tenga una alta presencia desde la Autovía así como una fácil conexión viaria con la misma a fin de aprovechar al máximo la existencia de esta nueva infraestructura.
- Crear un producto competitivo basado en industrias de tamaño medio de características similares al polígono industrial existente en la carretera N-331 a fin de desbloquear la venta de parcelas y desarrollo del mismo.
- Disponer una ordenación del polígono bien estructurada, jerarquizada y formalizada a fin de dotarlo de una imagen cualificada y representativa de los nuevos suelos industriales de Monturque que se corresponda con un concepto más actual.
- Definir un esquema global de ordenación que permita su posible futura expansión al Norte y Oeste integrando las preexistencias industriales de su entorno.

Ordenación:

Las condiciones de ordenación se corresponden con la innovación realizada sobre las NNSS de planeamiento, cuya fecha de acuerdo es el 19 de junio de 2008, y cuya fecha de publicación en el BOJA es el 21 de agosto de 2008.

Situación y Ordenación



(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUO-PA-SR 3

La Ladera Sur

Definición del ámbito (OE)

Tipo: Sector con planeamiento aprobado
Superficie: 23.121 m²

Uso e intensidad global (OE)

Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,75 m²/m²s
Densidad: 55 viv/Ha
Nº máximo viviendas: 127 viv

Reserva de viviendas protegidas (OE)

Edificabilidad: No procede
Nº máximo de viviendas: ---

Usos pormenorizados

Edificación entre medianeras y pareada

Régimen del suelo (OE)

Clasificación: Urbanizable
Categoría: Ordenado transitorio

Aprovechamiento (OE)

Área de reparto: ---
A. Medio: ---
A. Objetivo sector: ---
Coef. Ponderación: ---
A. Homogeneizado: ---
A. Subjetivo del sector: ---
Exceso A. Subjetivo: ---
A. 10% Municipal: ---

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: según P.P
Equipamiento: según P.P
Plazas aparcamiento: según P.P

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Objetivos:

- Disponer de un suelo de crecimiento para satisfacer las actuales demandas de viviendas protegidas.
- Ofrecer una adecuada imagen urbana en la zona sur.
- Mejorar el tratamiento de las actuales traseras de las actuales parcelas recayentes a C/ Reyes Católicos y Benito Pérez Galdós, mediante la creación de una banda de edificaciones trasdosadas a la parte posterior de las mismas.
- Valorar la oportunidad de ubicar las dotaciones objeto de cesión en el sector, en lugares coincidentes con compleja topografía.
- Posibilitar la ejecución en la conexión viaria perimetral o de borde entre las diferentes zonas de crecimiento, mejorando la accesibilidad interior terrenos.

Ordenación:

Las condiciones de ordenación se corresponden con la innovación realizada sobre las NNSS de planeamiento, aprobada definitivamente con suspensiones el 20 de marzo de 2006. En la actualidad tiene aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial de fecha 18/01/2007

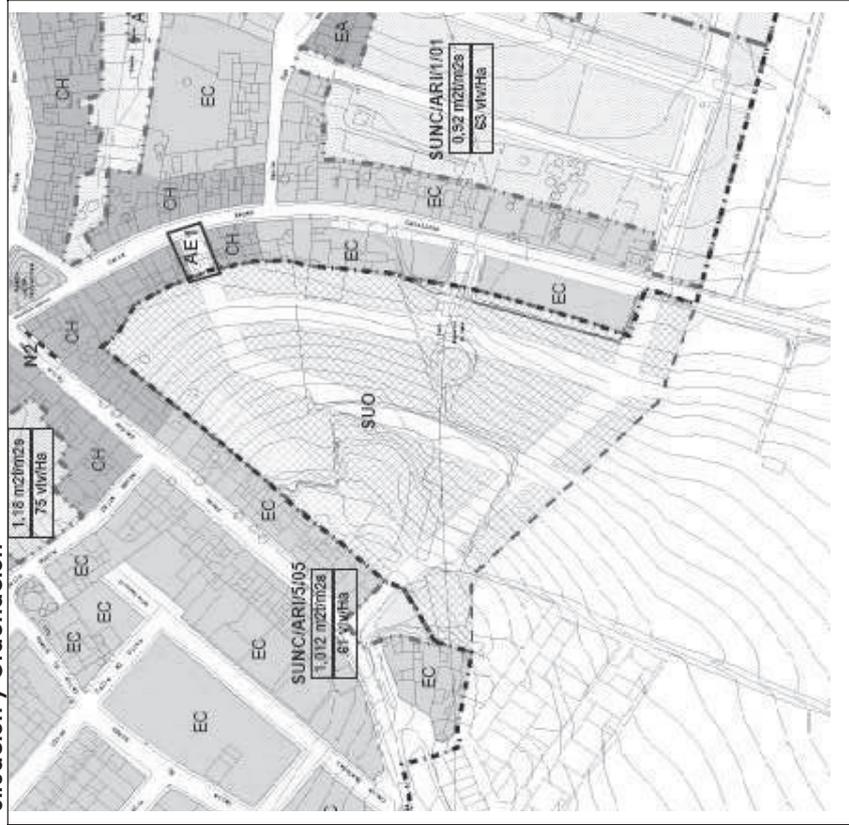
Instrumento de planeamiento de desarrollo

Aprobado definitivamente

Previsión de programación y gestión

Tipo iniciativa preferente: Pública
Sistema de actuación: Cooperación

Situación y Ordenación



(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

SUC-AE 1

c/ Reyes Católicos , 18

Definición del ámbito

Tipo: Actuación Expropiatoria
Superficie: 133 m2

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: expropiación, que pudiera ser convenida mediante obtención de aprovechamiento del sector SR3

Plazos de ejecución

2 años desde la aprobación definitiva del planeamiento general

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos: Establecer un viario de conexión del sector SR3 con la C/ Reyes Católico, que mejora la conexión y permeabilidad del citado sector.

Instrumento de desarrollo: Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.

Calificación: Según plano: viario.

Situación y Ordenación



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Lienco Muralla del Castillo

SUC-AE 2

Definición del ámbito

Tipo: Actuación Expropiatoria
Superficie: 224 m2

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: expropiación

Plazos de ejecución

4 años

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos: Obtención de áreas libres, liberando el lienzo de la muralla y la torre pentagonal sur, obteniendo así un mayor valor visual de estos elementos.

Calificación: Espacio libre.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Situación y Ordenación



SUC-AE 3

c/ Rafael de Lara

Definición del ámbito

Tipo: Actuación Expropiatoria
Superficie: 105 m2

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: expropiación

Plazos de ejecución

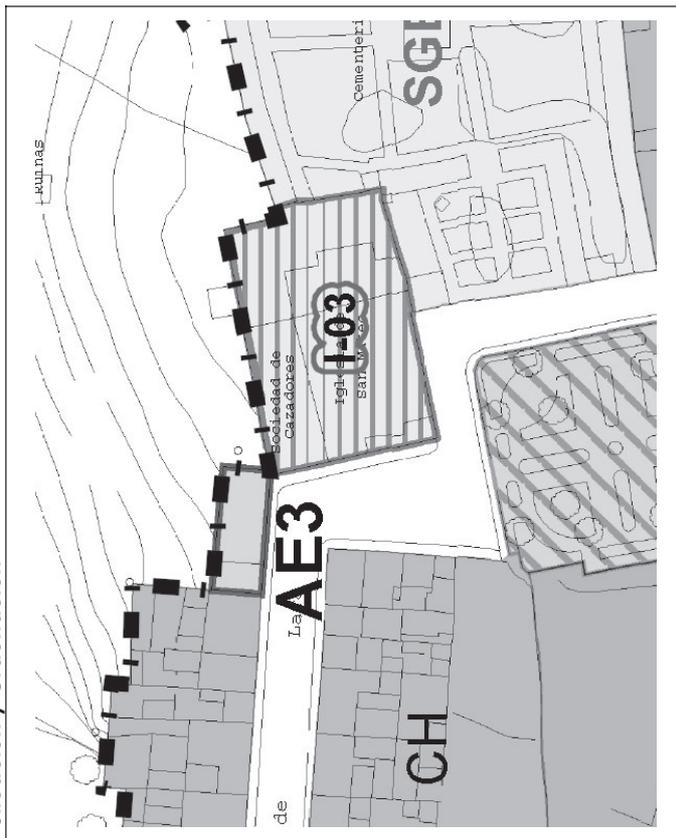
4 años

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos: Obtención de áreas libres,, consiguiendo una apertura visual a la campiña junto a la Iglesia de San Mateo
Calificación: Espacio libre.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Situación y Ordenación



SUC-AE 4

Definición del ámbito

Tipo: Actuación Expropiatoria
Superficie: 99 m2

C/ Séneca

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: expropiación

Plazos de ejecución

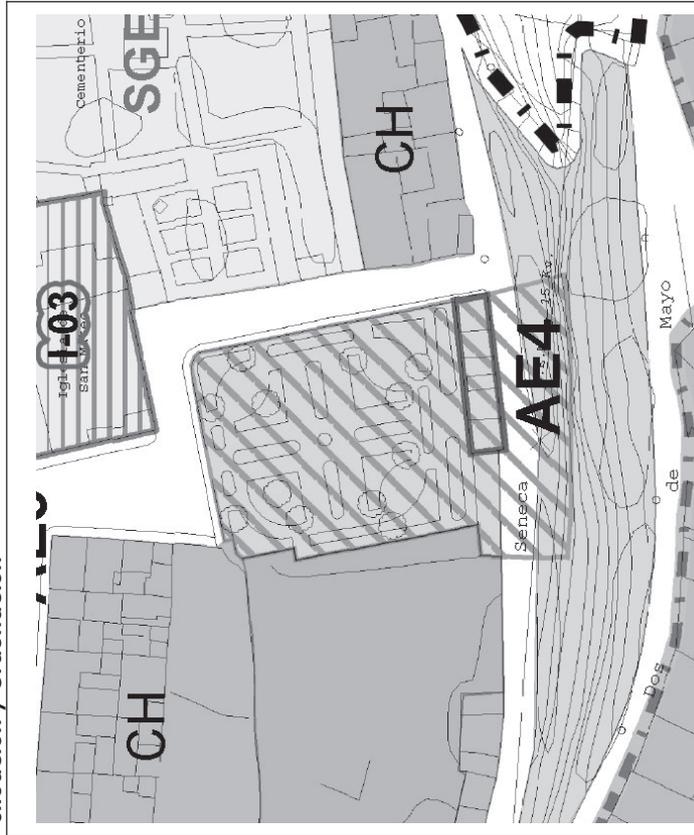
4 años.

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos: Obtención de áreas libres, eliminando elementos fuera de la ordenación propuesta por el Plan.
Calificación: Espacio libre.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Situación y Ordenación



SNU-AE 5

Camino de Los Paseillos

Definición del ámbito

Tipo: Actuación Expropiatoria
Superficie: 700 m2

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Suelo No Urbanizable

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: pública
Sist. actuación: expropiación

Plazos de ejecución

4 años.

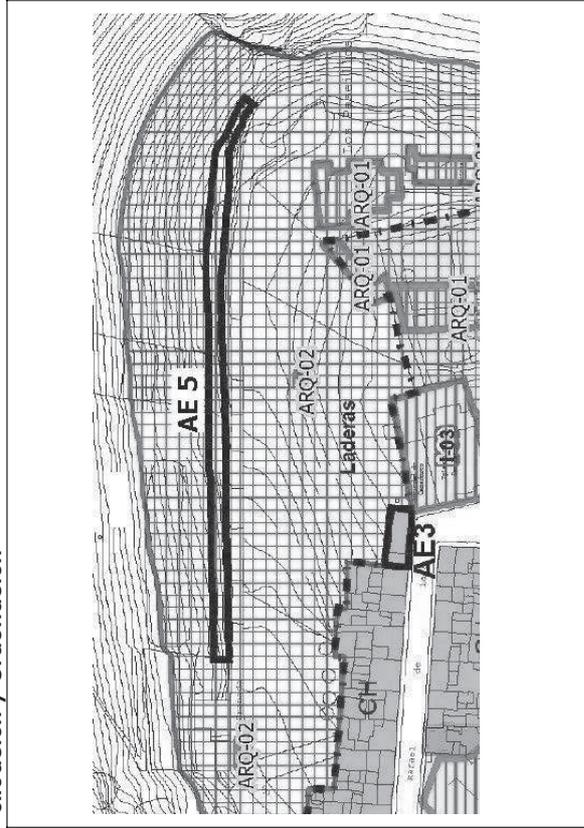
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos: Consolidación de los taludes de Los Paseillos y obtención como área libre con fines lúdicos o didácticos.

Calificación: Espacio libre.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Situación y Ordenación



SUC-N 1

c/ Santo Cristo

Definición del ámbito

Tipo: Alineación
Delimitación: según plano

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: privada
Forma de actuación: proyecto ordinario sobre la vía pública y de obras sobre las parcelas edificables

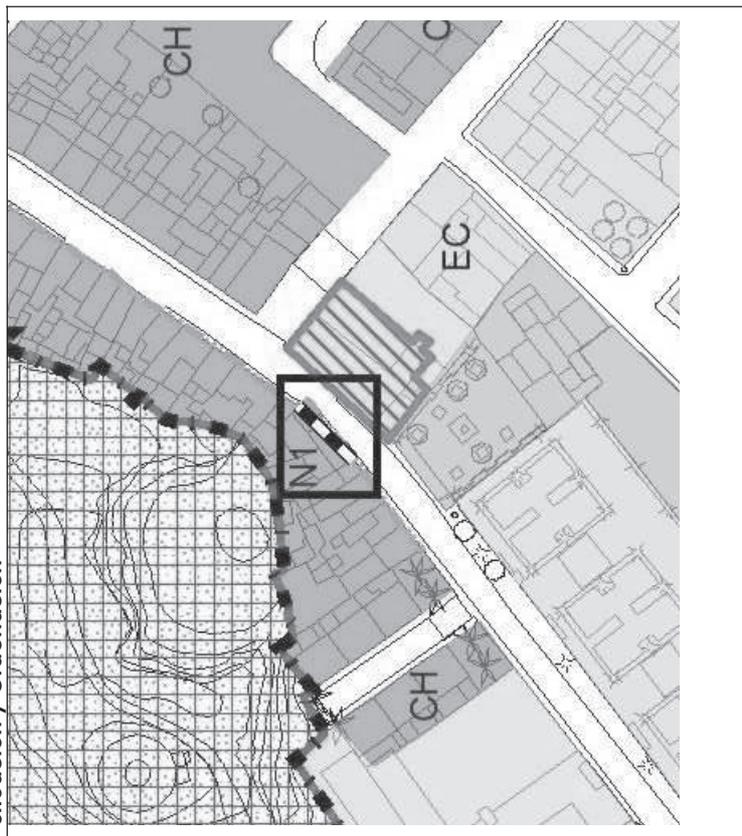
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Eliminar el estrangulamiento existente en la c/ Santo Cristo.
- Establecimiento de una nueva alineación que afecta a tres inmuebles de la mencionada calle, y que viene definida por la línea que une la esquina oeste de la fachada de la parcela catastral 0086026027 con la esquina este de la parcela 0086026031.
- La actuación reduce el aprovechamiento de las parcelas resultantes, por lo que se estará a lo establecido en las normas urbanísticas y legislación vigente.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Situación y Ordenación



SUC-N 2 Plaza de Cervantes esquina c/ Pérez Galdós

Definición del ámbito

Tipo: Alineación
Delimitación: según plano

Régimen del suelo (*)

Clasificación: Urbano
Categoría: Consolidado

Previsión de gestión

Tipo iniciativa: privada
Forma de actuación: proyecto ordinario sobre la vía pública y de obras sobre las parcelas edificables

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Objetivos:

- Eliminar el estrangulamiento que actualmente existe en el encuentro de la calle Pérez Galdós con la plaza de Cervantes, importante nudo de distribución de tráfico tanto urbanos como interurbanos.
- Establecimiento de una nueva alineación que afecta a cuatro inmuebles de la calle Pérez Galdós, y que viene definida por la línea que une la esquina oeste de la fachada de la parcela catastral 0684102001 con la esquina este de la parcela 0684102039.
- La actuación reduce el aprovechamiento de las parcelas resultantes, por lo que se estará a lo establecido en las normas urbanísticas y legislación vigente.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Córdoba, 1 de febrero de 2010.- El Delegado, Francisco García Delgado.

Situación y Ordenación

