

Artículo 10.2.7. El estatuto de las actuaciones del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

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

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

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

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

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

e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y

restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

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

De igual forma deben financiar las obras exteriores de conexión a las redes generales existentes o previstas de la estructura general, a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos.

- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan se corresponden con los ámbitos de Áreas de Reforma Interior con fines de renovación (ARI-r) y mejora y completación (ARI-c) de Suelo Urbano No Consolidado así como los Sectores en esta categoría que en todo caso deben ejecutarse sistemáticamente.

Artículo 10.2.8. Especialidades en el régimen de las actuaciones del suelo urbano en ámbitos de regularización.

1. Con carácter general los derechos y deberes vinculados al proceso de transformación urbanística de los terrenos incluidos en ámbitos de regularización e integración urbana-ambiental son idénticos a los establecidos en el artículo anterior relativo a las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado en régimen de unidades de ejecución.

No obstante, en el proceso de gestión de los ámbitos de regularización e integración S-SUNC(n) se tendrán presente las siguientes especialidades derivadas de la situación de consolidación por la edificación de estos ámbitos:

2. Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

- a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento –que establezca la ordenación completa– con destino de usos públicos que estén incluidos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proyecto de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

- b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos calificados por este Plan General con usos públicos que estando excluidos de los sectores se encuentren adscritos a su misma área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos

(indicados en la Ficha del área del Anexo a estas Normas) descontados el porcentaje en el que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

- c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías cuando no puedan adjudicarse parcelas edificables a éste por resultar imposible o difícil la reparcelación material por encontrarse consolidada por la edificación la mayor parte de las parcelas lucrativas resultantes.
- d. Los gastos de urbanización interior del sector así como los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento y en el proyecto de urbanización. Así mismo se incluirán los costes de soterramiento de líneas de altas.
- e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
- f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.

Artículo 10.2.9. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluidos en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:

- a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
- b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
- c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la adecuada compensación económica sustitutiva.

5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

6. Los ámbitos de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento sin delimitación de Áreas de Reparto son: AIA 01 Avda. María Auxiliadora.

Artículo 10.2.10. La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a lo previsto en el Título VIII de estas Normas, en el precepto regulador de esta materia.

Artículo 10.2.11. Ordena de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la ley andaluza 7/2002.

2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberían respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, a contar desde el inicio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.

5. No obstante, si se adopta la actuación por gestión asistemática en defecto de previsión por parte del Plan Especial, se dispone que la ejecución se desarrollará en el plazo de los cuatro años del respectivo cuatrienio en el que se programe.

Artículo 10.2.12. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

4. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

5. Los propietarios de las parcelas en el suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

6. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 10.2.13. Edificaciones existentes en ámbitos de regularización en el suelo urbano no consolidado.

1. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios construidos en parcelas localizados en los ámbitos de regularización hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o en su caso, hasta el momento en el que procedan al cumplimiento de los deberes urbanística en la modalidad de actuación asistemática conforme las previsiones de estas Normas.

2. En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido aún a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.

3. En el caso de edificación existente construida sin licencia deberá presentarse proyecto de legalización en el plazo requerido por el expediente de protección de legalidad.

4. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de cumplimentar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización establecidos en el artículo 10.2.8 así como el deber de presentar la solicitud de declaración de compatibilidad de la edificación con la nueva ordenación y reconocimiento de condiciones de habitabilidad a fin de acceder a los servicios urbanos y a la patrimonialización urbanística de lo edificado.

Artículo 10.2.14. Suelo urbano no consolidado en ejecución o de carácter transitorio:

1. Pertenecen a la categoría de suelo urbano no consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática (unidades de ejecución) que provienen de unidades de ejecución sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones de las anteriores NNSS derogadas por este nuevo Plan general:

ARIT-01. UA-3. Calle Barreruela y Alonso Sánchez.

ARIT-02. UA-4. Barrio de Santa María.

ARIT-03. (API-8). UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales.

ARIT-04. (API-9) .UA-9. Avenida de Italia, Cuesta Pinillos y Calle Albero.

ARIT-05. (API-10). UA-23. Calle Curtidores.

ARIT-06. (API-11). UA-29 Calle Condesa de Feria.

ARIT-07. UA-19. La Magdalena.

ARIT-08. Antonio y Miguel Navarro.

2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el suelo urbano no consolidado) en el artículo 10.1.9 apartado 2.2.º, en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el citado precepto.

3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al planeamiento general anterior derogado.

4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.

5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.

### CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO

Artículo 10.3.1. Disposiciones Generales.

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 10.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano.

En el suelo urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Simples y Actuaciones de Mejora Urbana.

a. Son Actuaciones Simples, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Las Actuaciones Simples se contemplan en suelo urbano consolidado y el no consolidado por la urbanización.

b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse

actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Las Actuaciones de Mejora Urbana se prevén en los Conjuntos Residenciales incluidos dentro de la categoría de Conjuntos Urbanos Singulares.

#### Artículo 10.3.3. Actuaciones Simples en el suelo urbano consolidado.

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Simples en suelo urbano consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones simples del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

4. Son actuaciones urbanizadoras en el suelo urbano consolidado las siguientes:

AUNI-01 REURBANIZACIÓN BATALLA GARELLANO.

AUNI-02 REURBANIZACIÓN CALLE PERPENDICULAR A BATALLA GARELLANO.

AUNI-03 REURBANIZACIÓN AVENIDA DE PIO XII.

AUNI-04 REURBANIZACIÓN ERNESTO OLIVARES I.

AUNI-05 REURBANIZACIÓN ERNESTO OLIVARES II.

AUNI-06 REURBANIZACIÓN DEL NUEVO ENLACE SANTA BRÍGIDA.

AUNI-07 REURBANIZACIÓN AVENIDA DEL MARQUÉS DE LA VEGA DE ARMIJO.

AUNI-08 REURBANIZACIÓN AVENIDA DEL TRABAJO.

AUNI-09 REURBANIZACIÓN CALLE LEÓN FELIPE.

AUNI-10 REURBANIZACIÓN AVENIDA DE LA CAMACHAS.

AUNI-11 REURBANIZACIÓN DE LA CONEXIÓN AVENIDA DE LAS CAMACHAS CON CTRA. DE MONTALBÁN.

AUNI-12 REURBANIZACIÓN CAMINO DE LA ZARZA.

AUNI-13 REURBANIZACIÓN LA TOBA I.

AUNI-14 REURBANIZACIÓN PROLONGACIÓN CALLE DEL OLMO.

AUNI-15 REURBANIZACIÓN AVENIDA DE MÁLAGA.

AUNI-16 REURBANIZACIÓN CALLE LA PLATA.

AUNI-17 REURBANIZACIÓN TRASERAS CALLE MURILLO.

AUNI-18 REURBANIZACIÓN VIARIO DE CONEXIÓN AVD ANDALUCÍA CON LUIS DE GÓNGORA.

AUNI-19 REURBANIZACIÓN TRASERAS DE LA CALLE GINES DE LOS RÍOS.

AUNI-20 REURBANIZACIÓN CONEXIÓN AVENIDA DE MÁLAGA CON AVENIDA ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO.

AUNI-21 REURBANIZACIÓN AVENIDA DE EUROPA.

#### Artículo 10.3.4. Actuaciones Simples en el suelo urbano no consolidado.

1. Son Actuaciones Simples en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

2. Las Actuaciones Simples en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan establece como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en suelo urbano no consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, las siguientes:

AUNI-22 Prolongación Calle Francisco Palop.

AUNI-23 Viario de conexión Camino de la Zarza con Camino de la Feria.

AUNI-24 Viario de conexión Carretera de Montalbán con Camino de la Zarza.

AUNI-25 Conexión Pilas de Panchía con Avenida de Málaga.

AUNI-27 Conexión Calle León Felipe con Avenida Miguel Navarro.

4. La obtención de terrenos para las actuaciones simples en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.3.5. Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

Las parcelas incluidas en las Áreas de Mejora Urbana tienen la consideración de suelo urbano consolidado, si bien no tienen la condición de solar por lo que deberán contribuir a financiar los elementos pendientes para completar la urbanización adecuada para alcanzar dicha condición.

2. En cada una de las áreas que se identifican como Actuaciones de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

3. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado las siguientes:

- a. AMU-01 Las Camachas.
- b. AMU-02 Camino Huerta de los Frailes.
- c. AMU-03 Cerro Macho.
- d. Las que se incorporen en programas municipales dirigidos a la intervención de mejora de la urbanización existente en las áreas urbanas de la ciudad consolidada identificadas en el apartado 1 del artículo 5.1.6 de estas Normas.
- e. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.

4. A estas actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

## TÍTULO XI. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

#### SECCIÓN I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 11.1.1. Definición.

1. Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica nueve (9) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.

3. Estas Zonas de Ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente y en los sectores de suelo urbanizable ordenado, salvo en aquellos que sean transitorios identificados como API. Aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado remitidos a planeamiento diferido se utilizarán por su Plan Especial las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas de forma justificada siempre que no desnaturalicen su contenido.

4. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 11.1.2 Las condiciones particulares de las Zonas.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas o completadas en los siguientes supuestos.

- a. Alteración: Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

b. Complemento: Mediante Planes Especiales podrán completarse las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas en materia de condiciones estéticas, construcciones auxiliares y otros elementos secundarios siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.

3. Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

4. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

5. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá el titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación establecida podrá en estos casos incrementarse en un cinco por ciento (5%). En estos casos, en parcelas resultantes de superficie igual o superior a setecientos (700) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.

7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

#### Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

##### 1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

##### 2. Tipos de obras.

Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las zonas o subzonas de ordenanza.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13 «Edificios y usos fuera de ordenación» de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

#### Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo urbano:

ZO-1. Casco Histórico.

ZO-2. Extensión del Casco Histórico.

ZO-3. Ensanche.

ZO-4. Plurifamiliar en bloque lineal.

ZO-4.1 Plurifamiliar en bloque lineal. Edificaciones existentes.

ZO-4.2 Plurifamiliar en bloque lineal. Nuevas edificaciones.

ZO-5. Plurifamiliar en manzana.

ZO-6. Manzana con edificación aislada.

- ZO-7. Actividades Económicas.
  - ZO-7.1. Actividades Económicas Tipo I.
  - ZO-7.2. Actividades Económicas Tipo II.
  - ZO-7.3. Actividades Económicas Tipo III.
  - ZO-7.4. Actividades Económicas Tipo IV.
- ZO-8. Actividades Económicas. Bodega.
- ZO-9. Áreas de Planeamiento Incorporado.

## SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «CASCO HISTÓRICO» (ZO-1)

Esta Zona de Ordenanza engloba el ámbito de los primeros desarrollos de la ciudad de Montilla, coincidiendo en tamaño y forma con el plano histórico de 1880. La edificación predominante tiene su origen entre las décadas 50 y 90 del siglo XX, existiendo un elevado número de parcelas construidas con posterioridad a 1990, que pone de manifiesto un importante crecimiento del casco histórico.

El casco antiguo de Montilla conforma un conjunto de morfología orgánica, con manzanas de dimensión variable y forma irregular, adaptadas a la fuerte topografía, que da lugar a calles sinuosas que se hayan salpicadas por hitos de gran interés arquitectónico e histórico, que actúan como catalizadores de la escena urbana.

Las manzanas presentan una parcelación intensiva, de características morfodimensionales muy variadas, que en general presentan un frente único a vial o espacio público, igualmente variable. Pese a esta diversidad es destacable la presencia de parcelas de morfología alargada, con frentes muy reducidos en relación con sus fondos.

Es por ello que se opta por establecer una regulación de la ocupación en la que la superficie del espacio libre interior de parcela está en función del frente de la misma.

Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora mediante propuestas de reequipamiento en las áreas localizadas dentro de la trama histórica.

Los criterios de ordenación son:

- La protección de sus valores y trazas urbanas.
- El control de las alteraciones que en la escena urbana ha generado la regulación permisiva del número de plantas en función de la mayor altura de los edificios colindantes contenida en el anterior planeamiento.
- El control del proceso de sustitución, permitiendo y regulando la renovación de la edificación de forma que siga conservándose la relación arquitectura-espacio urbano, que es propia de su tejido.
- Recuperación de inmuebles de alto valor arquitectónico, de vital importancia en la configuración de un determinado ambiente urbano.
- Revitalización del tejido mediante la valoración de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.

### Artículo 11.1.5. Condiciones de parcelación.

#### 1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son.

##### a. En tipologías unifamiliares:

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 5 m de diámetro.

##### b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 8 m de diámetro.

#### 2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela en edificios no catalogados siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas en edificios no catalogados y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- El número máximo de parcelas a agregar a efectos de una misma intervención arquitectónica será de tres, y siempre que ninguna de ellas haya intervenido en operaciones de agregación anteriores.
- La parcela resultante no podrá superar el doble ni exceder en más de trescientos (300) metros cuadrados la superficie de la parcela de mayor tamaño que intervenga en la operación.

## Artículo 11.1.6. Condiciones de edificación.

## 1. Posición de la edificación.

Las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. Con carácter general las alineaciones serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas como corrección de alineaciones en los planos de «Ordenación Completa».

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

## 2. Ocupación máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble y, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

## 3. Forma y volumen.

## a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.
2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de dos plantas, baja más una, excepto en los edificios catalogados en los que en ausencia de regulación se mantendrá la altura existente.
3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chafalán.
4. La altura máxima desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja será de cinco (5) metros. Las plantas de pisos superiores tendrán una altura máxima de cuatro (4) metros medida de suelo a suelo. La altura mínima de todas las plantas, incluida la baja, será de doscientos noventa (290) centímetros medida de suelo a suelo.
5. Cuando se trate de edificios colindantes con inmuebles catalogados se podrá autorizar adaptar ligeramente las alturas de plantas para acordar con los edificios protegidos, de forma justificada y cumpliendo en todo caso con la mínima altura libre permitida. En ningún caso podrá derivarse de este ajuste un incremento del número de plantas.

## b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc, que computarán a los efectos de consumo de edificabilidad.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

## c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en

las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.37 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas. No se permiten los patios abiertos a fachada.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de diez (10) centímetros.

No se permiten cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos opacos en el frente o laterales.

Siempre que se sitúen a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle, los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de treinta y cinco (35) centímetros en calles de hasta nueve (9) metros, y cincuenta (50) centímetros en calles de sección superior a nueve (9) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc.), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

La longitud total de los balcones y terrazas no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada en la que se sitúen, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja, para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

5. Condiciones estéticas.

Se establecen a continuación las condiciones que con carácter general han de cumplir las edificaciones incluidas en esta zona de ordenanza, si bien para los edificios catalogados resultarán de aplicación las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del Catálogo.

1. Composición de las fachadas.

Los edificios no catalogados, las nuevas edificaciones, así como cualquier intervención que afecte a fachada, habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de huecos y materiales a utilizar. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada. En la configuración de las ventanas prevalecerá la proporción vertical, siendo esta como mínimo 1.20/1.00.

En todos los casos la fachada del edificio se compondrá unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiera. La adaptación de los locales, en su caso, se adecuará a la disposición, forma o proporción de los huecos del conjunto de la fachada.

Todos los huecos deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de cincuenta (50) centímetros y deberán minimizar su incidencia en el macizo de fachada dominante.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

Con carácter general no se permiten medianeras vistas. En caso de medianerías preexistentes deberán mantenerse en condiciones de calidad análogas a las de la propia edificación. En el caso de que fueran generadas por la nueva edificación, se les dará el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.

2. Materiales de fachada.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el Casco con las siguientes limitaciones:

a. Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

- b. Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos retomados de la arquitectura tradicional (recercos, guardapolvos, tiras ornamentales,).
- c. Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,).
- d. Se podrá utilizar la piedra natural abujardada o similar, recomendándose la piedra natural del lugar.
- e. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón, así como los acabados de tirolesa gruesa, denominados de «chinarras», tradicionales en la arquitectura popular de la ciudad.
- f. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa.
- g. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.
- h. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados o lacados en los tonos tradicionales. Se prohíbe el P.V.C.
- i. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.
- j. Con carácter general las instalaciones de aire acondicionado no podrán tener su soporte en las fachadas, debiendo quedar empotrados en la misma, bien sea en la propia obra de fábrica o en cualquier tipo de cerramiento, pudiendo, excepcional y justificadamente, sobresalir del plano de fachada un máximo de 20 centímetros y debiendo separarse de los predios colindantes un mínimo de 0,60 metros. Así mismo, los aparatos de aire acondicionado instalados en los balcones y terrazas de los edificios deberán preservarse de las vistas, permitiéndose para ello la colocación de elementos decorativos acordes con el entorno.
- k. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada en el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja de los edificios. No podrán ocupar ni envolver, ni siquiera parcialmente, huecos de fachada. Los situados en huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros.

#### Artículo 11.1.7. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.
2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

#### Artículo 11.1.8. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en todas sus categorías.
2. Además del uso pormenorizado principal grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y categorías:
  - Industrial, sólo en las categorías de:
    - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades: sólo se permiten en la planta baja.
    - Talleres domésticos (categoría a.3). Sin limitación salvo que cause molestias.
  - Logística y almacenamiento: sólo se permite en planta baja o en edificio exclusivo.
  - Servicios Terciarios en las categorías de:
    - Comercio (c.1): se permite en edificio exclusivo, o compartido en posición de planta baja o baja y primera.
    - Oficinas (c.2): en cualquier posición.
    - Hotelero (c.3): en cualquier posición.
    - Recreativo (c.4), sólo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.

- Espectáculos públicos (c.5), sólo en la subcategoría c.5.1 y se localizarán en planta baja o en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento (c.6), en todas sus categorías. Se permite en parcelas con un frente superior a 7 metros, se localizarán exclusivamente en sótanos salvo en el caso de viviendas unifamiliares, que se admite también en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías y sólo en edificio exclusivo o en planta baja.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

### SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO» (ZO-2)

Constituye la corona de asentamientos periféricos del Casco Histórico, donde la edificación es posterior, correspondiendo en su mayoría a la segunda mitad del siglo XX.

Conviven tipologías unifamiliares entremedianeras, con plurifamiliares tanto en bloque horizontal como vertical, si bien ésta última tiene una menor representación limitada casi exclusivamente a algunos bordes de contacto con la zona de Casco Histórico.

#### Artículo 11.1.9. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

##### a. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

##### b. Tipos de obras.

Se permiten todos los tipos de obras.

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.13. «Edificios y usos fuera de ordenación» de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

#### Artículo 11.1.10. Condiciones de parcelación.

##### 1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

##### a. En tipología unifamiliar:

Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Seis (6) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

##### b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

##### c. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

Frente mínimo: Dieciocho (18) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

En esta tipología residencial plurifamiliar en bloque horizontal deberá mantenerse la relación de una vivienda cada cien (100) metros cuadrados de parcela neta.

##### 2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas, pudiendo intervenir como máximo cinco parcelas en la operación y con la limitación de que la parcela resultante no podrá exceder en más de quinientos (500) metros cuadrados la superficie de la parcela de mayor tamaño que intervenga en la operación.

## Artículo 11.1.11. Condiciones de edificación.

## 1. Posición de la edificación.

Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de «Ordenación Completa» y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación en planta baja cuando ésta se destine a uso comercial exclusivo, debiendo justificarse adecuadamente en el proyecto, con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional del entorno en que se implante. El retranqueo máximo será de tres metros respecto de la alineación exterior y deberá afectar a toda la fachada y como mínimo a una longitud de seis (6) metros.

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

## 2. Ocupación máxima.

La edificación deberá dejar libre en cada parcela el treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Se exceptúa únicamente el caso de parcelas de superficie inferior a setenta y cinco (75) metros cuadrados, donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que el uso exclusivo sea el de vivienda unifamiliar, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

Excepcionalmente se permitirá la ocupación total de la planta baja cuando esta se destine exclusivamente a usos comerciales no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

La edificación bajo rasante, en todo caso, podrá ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

## 3. Forma y volumen.

## a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.
2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.
3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.
4. La altura máxima en unidades métricas se establece conforme a la regulación del artículo 7.3.21 en función del número de plantas.

## b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc.

Se podrá autorizar el uso bajo cubierta en el caso de vivienda unifamiliar con altura máxima permitida dos plantas, vinculado a la vivienda directamente y que se destinará a dependencias auxiliares de la misma. La cubierta tendrá una pendiente nunca superior a treinta (30) grados sexagesimales y presentará un frente, a la fachada y patios, de altura no superior a un (1) metro, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta. El cuerpo de desván tendrá un fondo máximo de diez (10) metros, medidos desde la alineación oficial. El tratamiento de fachada pondrá de manifiesto que se trata de una planta auxiliar.

Por encima de las construcciones anteriores, no se permite que sobresalga ningún cuerpo adicional ni instalación.

## c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en

las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.36 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle.

A partir de esta altura los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de cincuenta (50) centímetros en calles de anchura inferior a doce (12) metros y de ochenta (80) centímetros en calles de sección igual o superior a doce (12) metros. Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc.), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

Podrán autorizarse balcones con elementos opacos en el frente o laterales, cuya longitud total no excederá del cincuenta (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros. No se admiten, en ningún caso, cuerpos volados cerrados.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de -ocupación y altura máxima- establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja ,para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

5. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

Artículo 11.1.12. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque horizontal y en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar en el caso de bloque vertical se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cuarenta (40) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.1.13. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en todas sus categorías.

2. Además del uso principal correspondiente a la calificación expresamente grafiada en los planos de «Ordenación Completa», se permite un régimen de compatibilidad de usos análogo al establecido en el artículo 11.1.8 de estas Normas.:

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ENSANCHE» (ZO-3)

Esta zona de ordenanza es característica de los suelos de expansión más reciente de la ciudad, en localización suroeste como extensión a lo largo del eje principal de la ciudad, calle Corredera-Puerta de Aguilar, en dirección hacia la actual travesía de la carretera nacional N-331.

La tipología característica es la plurifamiliar en bloque vertical, conformando manzanas compactas, tanto con actuaciones parcela a parcela como en intervenciones de conjunto. Además están presentes la tipología plurifamiliar en bloque horizontal, de forma poco significativa, y la unifamiliar entremedianeras concretada en las posiciones en que desde el anterior planeamiento se limita la altura a dos plantas.

#### Artículo 11.1.14. Condiciones de parcelación.

##### 1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

###### a. En tipología unifamiliar entremedianeras:

Superficie mínima: Cien (100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Seis (6) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.

###### b. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque vertical:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

###### c. En actuaciones de tipología plurifamiliar en bloque horizontal:

Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.

Frente mínimo: Dieciocho (18) metros.

Fondo mínimo: Ocho (8) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de ocho (8) metros de diámetro.

En esta tipología de vivienda plurifamiliar en bloque horizontal deberá mantenerse la relación de una vivienda cada ciento veinte (120) metros cuadrados de parcela neta.

##### 2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número o superficie.

#### Artículo 11.1.15. Condiciones de edificación.

##### 1. Posición de la edificación.

Con carácter general, las edificaciones se situarán alineadas a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de «Ordenación Completa» y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes al menos en la primera crujía. La alineación deberá mantenerse en toda la altura de la edificación, no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación en planta baja que deberán configurarse como soportales, siempre que afecten a la totalidad del frente de manzana y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.5.6 para los soportales.

Se prohíbe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

Cuando se produzcan agregaciones de parcelas podrán regularizarse pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

##### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela, permitiéndose el cien por cien (100%) de ocupación de la planta baja cuando esta se destine exclusivamente a uso comercial, computando este exceso a los efectos de consumo de edificabilidad, debiendo deducirse por tanto de la superficie edificable correspondiente a las plantas superiores.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

##### 3. Forma y volumen.

###### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. El número máximo de plantas de los edificios que se proyecten será el especificado en los planos de «Ordenación Completa». Cuando no aparezca definida la altura máxima permitida será de dos (2) plantas, baja más una.

3. En el caso de edificaciones que conformen esquina a calles de diferentes alturas, se permite volver la altura mayor por la calle de menor altura cumpliendo las condiciones generales reguladas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

4. En manzanas que presenten frentes opuestos a calles en las que se permitan diferentes alturas, resultará de aplicación lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas Urbanísticas para los edificios con alineación obligatoria a vial con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina o chaflán, tanto si se trata de parcelas pasante como de parcelas con un solo frente de fachada.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima podrán autorizarse además de la cubierta de las edificaciones, la construcción de un cuerpo retranqueado de la línea de fachada un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de cubierta. Sólo podrá destinarse a albergar las instalaciones y servicios generales de la finca tales como casillas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc. Por encima de dicho cuerpo de edificación, no se permite ningún otro cuerpo adicional ni instalación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. Cuando los patios hayan de dar la condición de vivienda exterior sus dimensiones mínimas serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas, artículo 7.3.36 para los patios vivideros.

Los patios de parcela quedarán libres en toda su superficie y altura, no permitiéndose en ellos ningún elemento que suponga una ocupación permanente, tales como escaleras, ascensores, etc. Se permiten piscinas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

En las intervenciones de nueva planta se prohíben las rejas, antepechos o escaparates que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros de la rasante de la calle.

A partir de esta altura los balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras podrán volar respecto de la alineación un máximo de cincuenta (50) centímetros en calles de anchura inferior a doce (12) metros, de ochenta (80) centímetros en calles de sección inferior a quince (15) metros, de cien (100) centímetros en calles de sección inferior a veinte (20) metros, y de ciento veinticinco (125) centímetros en calles de sección igual o superior a veinte (20) metros.

Por encima de la altura referida se permitirá que las rejas y molduras, así como los salientes decorativos de los locales comerciales (escaparates, toldos, vitrinas, etc), sobresalgan como máximo treinta (30) centímetros respecto de la alineación fijada.

Podrán autorizarse balcones con elementos opacos en el frente o laterales, cuya longitud total no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada, ni cada uno individualmente superará los doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud, debiendo separarse de los linderos una distancia mínima no inferior a una vez y media la medida de su vuelo y como mínimo cincuenta (50) centímetros. No se admiten, en ningún caso cuerpos volados cerrados.

e. Cubiertas.

Las cubiertas que rematan los edificios podrán ser planas o inclinadas, o mixtas, planas e inclinadas. En cualquier caso, las cubiertas inclinadas la pendiente máxima será de treinta (30) grados sexagesimales.

En las cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de -ocupación y altura máxima- establecidos, en cualquier caso, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima y la ocupación total de planta baja, para el caso de uso no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

5. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

En tipologías plurifamiliares los aparcamientos deberán situarse en plantas de sótano, y resolverse de forma conjunta, quedando prohibida su localización individualizada en cada unidad residencial.

Artículo 11.1.16. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras.

2. Se permiten las implantaciones de tipologías plurifamiliares en bloque vertical y horizontal. El número máximo de viviendas a desarrollar en este caso se calculará en aplicación del parámetro de una (1) vivienda por cada noventa (90) metros cuadrados de la máxima edificabilidad permitida, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.1.17. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característica) de la zona es el residencial en todas sus categorías.
2. Además del uso principal correspondiente a la calificación expresamente grafiada en los planos de «Ordenación Completa», se permite un régimen de compatibilidad de usos análogo al establecido en el artículo 11.1.8 de estas Normas.

#### SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL. (ZO-4)

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial plurifamiliar en bloque lineal y se corresponde con las edificaciones alrededor de la Plaza de la Aurora y plaza de Los Salesianos y el conjunto de edificaciones del MOPU en la calle Pedro Jiménez. El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Asimismo se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas del suelo urbano sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica.

Se diferencian por tanto dos subzonas de ordenanza:

- ZO-4.1. Plurifamiliar en Bloque Lineal. Edificaciones existentes.
- ZO-4.2. Plurifamiliar en Bloque Lineal. Nuevas Edificaciones.

Artículo 11.1.18. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal. Edificaciones existentes». (ZO.4.1).

1. Sobre las edificaciones existentes se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que no generen aumento de volumen y la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación.

2. Se permiten obras que impliquen cambios de uso y adaptaciones de locales siempre que se cumplan las condiciones de uso establecidas en la Subzona ZO.4-2. «Plurifamiliar en manzana. Nuevas Edificaciones».

3. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

4. Con carácter general en el caso de sustitución de la edificación existente las condiciones particulares de aplicación serán las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.4.2 «Plurifamiliar en Bloque lineal. Nuevas Edificaciones». Las alturas máximas permitidas serán las fijadas en los planos de «Ordenación Completa».

Artículo 11.1.19. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal. Nuevas Edificaciones». (ZO.4.2).

1. Condiciones de parcelación.

- a. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

Parcela mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo: Veinte (20) metros.

La parcela siempre tendrá la condición de parcela pasante, presentando frente a dos fachadas opuestas.

- b. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número ni superficie.

## 2. Condiciones de edificación.

### 2.1. Posición de la edificación.

La edificación se alineará a vial o espacio público en todos sus frentes.

### 2.2. Ocupación máxima.

Para el establecimiento de la ocupación máxima sobre rasante se regulan los siguientes supuestos:

- En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.
- En manzanas cuya dimensión menor sea superior a quince (15) metros, la ocupación máxima sobre rasante será del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela. No obstante, se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales de entre los permitidos para esta zona de ordenanza, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

La ocupación máxima bajo rasante será, en cualquier caso, del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

### 2.3. Forma y volumen.

#### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de «Ordenación Completa» (escala 1/2.000) del presente Plan General. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

#### b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas, que deberán retraerse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

#### c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones reguladas en los artículos 7.3.36 y siguientes de las presentes Normas.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.42 de las presentes Normas.

#### d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.10 y 7.5.11 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

## 3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos. En los supuestos que la dimensión menor de la manzana sea superior a quince (15) metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del ochenta y cinco por ciento (85%) aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

## 4. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

## 5. Condiciones de uso.

### a. El uso pormenorizado principal (característico) de la zona es el residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar.

### b. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). Sin limitaciones sin perjuicio de normas de eliminación de molestias.
- Logística y almacenamiento. Solo se permite en planta baja.
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1): sólo en planta baja o edificio exclusivo.
  - Oficinas (c.2). Sin limitaciones.
  - Hotelero (c.3). En edificio exclusivo o compartido con comercial.
  - Recreativo (c.4), solo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6 y siempre que se localicen en planta baja.
  - Espectáculos públicos (c.5), solo en la subcategoría c.5.1 en planta baja o edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (c.6), solo en las categorías c.6.2 y c.6.3: se permiten exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías: sólo en planta baja.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

#### SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «PLURIFAMILIAR EN MANZANA» (ZO-5)

Se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas libres de edificación del suelo urbano sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica.

##### Artículo 11.1.20. Condiciones de parcelación.

Con carácter general la manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología residencial. No obstante se permite la parcelación de la manzana y, por tanto, su edificación parcial, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes determinaciones:

Superficie mínima de parcela: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: Veinte (20) metros.

Fondo mínimo de parcela: ½ dimensión menor de la manzana.

##### Artículo 11.1.21. Condiciones de edificación.

###### 1. Posición de la edificación.

- a. En actuaciones unitarias sobre la manzana completa la edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio público en el cien por cien (100%) de la longitud de los frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un sesenta por ciento (60%) de la longitud de cada uno de los frentes de fachada permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público.
- b. En actuaciones edificatorias parciales, previa parcelación de la manzana, la edificación se alineará obligatoriamente a vial en el cien por cien (100%) del frente de fachada en todas las plantas edificatorias que definen la altura máxima.

###### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de la manzana o parcela. En el caso en que la planta baja se destine a usos no residenciales, ésta podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela. Los retranqueos del frente de alineación y los patios abiertos a vial y/o espacio público permitidos en las condiciones de posición para actuaciones unitarias, no computarán como superficie ocupada por edificación. No obstante para los patios abiertos a fachada serán de aplicación las condiciones dimensionales establecidas en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

El porcentaje de ocupación máxima bajo rasante será del cien por cien (100%) de la superficie de la manzana o parcela.

###### 3. Forma y volumen.

- a. Altura máxima y número máximo de plantas.
  - La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.
  - La altura máxima permitida será la establecida en los planos de «Ordenación Completa» (escala 1/2.000).

- b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.  
Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.23 de las presentes Normas.
- c. Patios.  
Se permiten los patios de manzana, de parcela (de luces y ventilación) y abiertos según lo establecido en las condiciones de posición y ocupación. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
- d. Vuelos y elementos salientes.  
Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

Artículo 11.1.22. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la que resulta de la aplicación del siguiente índice:  $(0,75 \times n^{\circ} \text{ plantas}) \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Artículo 11.1.23. Condiciones de uso.

1. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Industria en las categorías de:
  - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (a.2) en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
  - Talleres domésticos (a.3). Sin limitaciones sin perjuicio de normas de eliminación de molestias.
- Logística y almacenamiento: sólo en planta baja.
- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1). Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
  - Oficinas (c.2). Sin limitaciones.
  - Hotelero (c.3). En edificio exclusivo o compartido con comercial.
  - Recreativo (c.4) en sus categorías c.4.1 y c.4.2 y los tipos I y II de la categoría c.4.3; siempre en planta baja.
  - Espectáculos públicos (c.5) en la subcategoría c.5.1 y sólo en planta baja o edificio exclusivo.
  - Garaje-aparcamiento (c.6) en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
- Servicios Avanzados en todas sus categorías, sólo en planta baja.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

SECCIÓN VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA» (ZO-6)

Con carácter general se entenderá por «Manzana con edificación aislada», aquellos ámbitos donde la edificación predominantemente esté destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar aislada o pareada. El objetivo de ordenación es el reconocimiento de la edificaciones existentes y regular la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.1.24. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas parcelaciones se fijan en:

1. Para tipología unifamiliar aislada:
  - Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
  - Frente mínimo: Quince (15) metros.
  - Fondo mínimo: Dieciocho (18) metros.
2. Para tipología unifamiliar pareada:
  - Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.
  - Frente mínimo: Diez (10) metros.
  - Fondo mínimo: Dieciocho (18) metros.

Artículo 11.1.25. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación en la parcela.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de tres (3) metros a todos los linderos, si bien se permite adosar la construcción al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

Las construcciones auxiliares, que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7.3.15 de las presentes Normas, podrán adosarse a los linderos medianeros siempre que cuenten con la autorización de la propiedad colindante.

#### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del treinta y cinco por ciento (35 %) de la superficie de la parcela.

Los espacios libres de parcela en actuaciones de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

#### 3. Forma y volumen.

##### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de «Ordenación Completa» del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en planos se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de una (1) planta.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

##### b. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un único cuerpo construido, cuya superficie no podrá exceder del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, que podrá destinarse a uso residencial y/o instalaciones y usos auxiliares. La altura total de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar en trescientos cincuenta (350) centímetros la altura de cornisa.

##### c. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en el Título VII, Capítulo III de las presentes Normas Urbanísticas.

##### e. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas del treinta por ciento (30%).

#### Artículo 11.1.26. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de ocupación por la altura máxima permitida.

#### Artículo 11.1.27. Condiciones estéticas.

Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII, Capítulo V.

Se permiten los pórticos, porches, y similares, así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos que podrán resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### Artículo 11.1.28. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal (característico) es el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación Completa», se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Industrial, sólo en la categoría a.3, talleres domésticos y siempre que no ocasione molestias.
- Servicios Terciarios en las categorías de:

##### a. En edificio exclusivo:

- Comercio (c.1), en la categoría c.1.1.
- Oficinas (c.2).
- Hotelero (c.3). En edificio exclusivo.
- Recreativo (c.4), solo en las subcategorías c.4.1, c.4.4 y c.4.6.

- Espectáculos públicos (c.5), sólo en la subcategoría c.5.1.
- b. En edificio exclusivo o con carácter complementario a otros usos:
  - Garaje-Aparcamiento (c.6), en la categoría c.6.2, pudiendo implantarse en planta sótano y baja.
  - Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.
  - Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
  - Infraestructuras Básicas.

#### SECCIÓN VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA « ACTIVIDADES ECONÓMICAS. INDUSTRIA» (ZO-7)

Constituye una corona que rodea la ciudad de Montilla desde el este hacia el sur y extremo suroeste, bordeando los suelos de uso residencial e incluso entremezclándose con ellos y compartiendo el espacio de una misma manzana. Presentan una morfología heterogénea con un parcelario diverso, y con algunas implantaciones, las más recientes, que responden parcelaciones seriadas y modelos de imagen unitaria.

Esta zona de ordenanza incluye las cuatro subzonas siguientes:

- ZO.7-1. Actividades Económicas Tipo I.
- ZO.7-2. Actividades Económicas Tipo II.
- ZO.7-3. Actividades Económicas Tipo III.
- ZO.7-4. Actividades Económicas Tipo IV.

Se regulan a continuación las condiciones particulares de la zona de ordenanza que resultan aplicables a todas las subzonas diferenciadas, excepto aquellas que específicamente se establecen de forma particular para alguna de las subzonas en concreto.

Artículo 11.1.29. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

a. Con carácter general:

Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados.

Frente mínimo: Diez (10) metros.

Fondo mínimo: Quince (15) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

b. Para la subzona ZO.7-4:

Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.

Frente mínimo: Quince (15) metros.

Fondo mínimo: Quince (15) metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Con carácter general se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de superficie resultante.

Artículo 11.1.30. Condiciones de edificación.

1. Posición de la edificación.

a. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial y entre medianeras.

b. La edificación se retranqueará:

- En las subzonas ZO.7-1 y ZO.7-2, seis (6) metros de la alineación a vial.

- En la subzona ZO.7-4, como mínimo, cinco (5) metros de todos los linderos. Excepcionalmente en caso de que de la aplicación de esta regulación resultara un frente de edificación inferior a diez (10) metros de longitud, se permitirá alcanzar esta dimensión mediante la reducción de la separación a linderos hasta un mínimo de tres (3) metros.

2. Ocupación máxima.

a. Con carácter general la ocupación máxima sobre rasante vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de posición de la edificación respecto de los linderos de la parcela.

b. En la subzona ZO.7-1 la ocupación máxima permitida sobre rasante se fija en el setenta por ciento (70%).

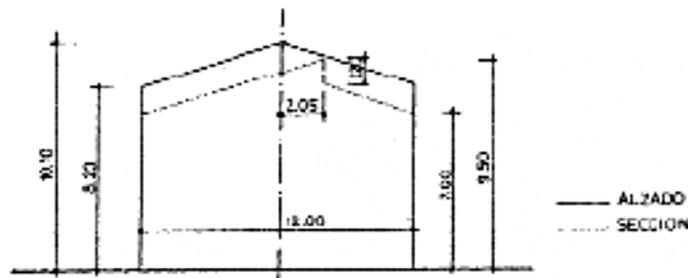
En todo caso la ocupación máxima bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la parcela.

3. Forma y volumen.

3.1. Altura máxima y número máximo de plantas.

Con carácter general se establece una altura máxima de dos (2) plantas, que podrán alcanzar como máximo nueve (9) metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

En la subzona de ordenanza ZO.7-1 la altura máxima es la regulada en el esquema siguiente.



- 3.2. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares.  
Se permiten construcciones auxiliares entendiéndose por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades industriales, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.
- 3.3. Patios.  
Se permiten los patios de luces y ventilación.
- 3.4. Cuerpos y elementos salientes.  
No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.
- 3.5. Cubiertas.  
Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco grados (45°) sexagesimales de pendiente, salvo que expresamente se justifique por necesidades de funcionamiento de la industria. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) para todas las subzonas de ordenanza.

5. Condiciones estéticas.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

En las parcelas donde se permite retranqueo de fachada, con carácter general los cerramientos serán opacos con una altura máxima de dos (2) metros, y presentarán un nivel de acabados similar al de las fachadas. Específicamente en la Subzona ZO.7-1 el cerramiento se realizará de fábrica de un metro de altura y elementos transparentes hasta una altura máxima total de doscientos cincuenta (250) centímetros. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los accesos a garajes y aparcamientos deberán resolverse en el plano de fachada, evitando retranqueos.

Artículo 11.1.31. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado principal de las subzonas ZO.7-1, ZO.7-2 y ZO.7-3 será indistintamente el de Industrial, Logística y almacenamiento, y Servicios Avanzados, en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier

otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/94, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza, y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:

- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Comercio (c.1), en edificio exclusivo o compartido.
  - Oficinas (c.2), solamente como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
  - Garaje-Aparcamiento (c.6), en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Infraestructuras Básicas.

2. El uso principal de la Subzona ZO.7-4 será el de Servicios Terciarios, en la categoría de pequeño y mediano comercio (b.1). Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios Terciarios en las categorías de:
  - Oficinas (c.2).
  - Garaje-Aparcamiento (c.6), en cualquiera de sus categorías.
- Servicios Avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Infraestructuras Básicas.

#### SECCIÓN IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ACTIVIDADES ECONÓMICAS. BODEGA» (ZO-8)

El uso bodeguero y las edificaciones que lo albergan constituyen un elemento cualificador característico de la ciudad de Montilla. Su enclave principal se localiza en la zona sur de los suelos urbanos, distribuidos en la trama de ciudad en convivencia con edificios residenciales.

Por la particularidad de su uso e instalaciones, y la significación en el origen y desarrollo de la ciudad se incluyen en una zona específica, con independencia de las determinaciones particulares y valoración que de forma individualizada se pueda contener en el Catálogo de Inmuebles Protegidos.

##### Artículo 11.1.32. Condiciones de parcelación.

Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor de este Plan General.

##### Artículo 11.1.33. Condiciones de edificación.

###### 1. Posición de la edificación.

Se admite la posición de las edificaciones existentes construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas de todos los linderos de parcela una distancia mínima de tres (3) metros. El espacio libre resultante del retranqueo podrá destinarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga, no pudiendo destinarse a almacenamiento de productos al aire libre. La utilización del retranqueo deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

Cuando se trate de ampliaciones de naves existentes que requieran prolongación de estructuras, guías o procesos lineales, se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas reguladas en el presente artículo, permitiendo las absolutamente necesarias, manteniendo el resto de condiciones sobre el total de la parcela. El resultado de la intervención deberá ser un conjunto coherente.

###### 2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida sobre rasante vendrá determinada por las condiciones de posición establecidas en el apartado 1 anterior. La ocupación máxima bajo rasante podrá ser en todo caso del cien por cien (100%) de la parcela.

###### 3. Forma y volumen.

###### a. Altura máxima y número máximo de plantas.

Se admiten las alturas existentes, y la excepcionalidad contemplada en el apartado 1 anterior. Con carácter general se establece una altura máxima de nueve (9) metros hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

###### b. Cuerpos y elementos salientes.

No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo mínimo establecido.

#### 4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se fija en un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s). En casos de justificada necesidad de intervenciones que requieran ampliación ineludible por razones técnicas de modernización o para permitir el correcto funcionamiento de la actividad, la edificabilidad asignada podrá ser superada hasta un tope máximo del diez por ciento (10%) de la asignada. Igualmente se permitirán las intervenciones de mejora justificadas por necesidades o requerimientos de carácter medioambiental.

#### 5. Condiciones estéticas.

La estética de las nuevas construcciones e instalaciones que se realicen deberá garantizar su integración con el conjunto en el que se sitúan, y atender, en su caso, a las determinaciones establecidas en el Catálogo de Inmuebles Protegidos según el nivel de protección asignado. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

#### Artículo 11.1.34. Condiciones de uso.

El uso principal de la zona es el industrial y almacenamiento en la categoría de bodega y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

En estas instalaciones, en funcionamiento a la entrada en vigor del Plan General, se establece el mantenimiento del uso bodeguero y complementarios en las condiciones reguladas en el artículo 6.2.6.

### SECCIÓN X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA «ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO» (ZO-9)

Artículo 11.1.35. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano consolidado.

1. Se trata de áreas de reforma interior y sectores de suelo urbanizable definidos en anteriores instrumentos de planeamiento general, que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

3. El régimen de la Áreas de Planeamiento Incorporado se establece en el artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas.

4. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:

a. API-01. Polígono Industrial Jarata.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Parcial-I-1, aprobado definitivamente el 02 de enero del 1996 (Resolución CPOTU de de 16 de marzo de 1999).

b. API-02. Barriada de la Toba.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 2003.

c. API-03. Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior en la Avenida de Boucau, Avenida de Italia y Ronda del Canillo aprobado definitivamente el 12 de noviembre del 2003 (Pleno).

d. API-04. Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur.

Instrumento de planeamiento asumido: Plan Especial de Reforma Interior Bodegas Vinsur aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2005 conforme a la Modificación Puntual de las anteriores NN.SS. aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2004 (CPOTU).

e. API-05. Plan Especial de Reforma Interior y Mejora urbana Conde la Cortina.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 3 de noviembre 2000 (CPOTU).

- f. API-06. Plan Parcial-I-5. Ampliación Polígono Industrial Jarata.  
Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable (SAU) de las anteriores NN.SS. I.5.
- g. API-07. Plan Parcial-R5.  
Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable (SAU) de las anteriores NN.SS. R.5.

## CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 11.2.1. Disposiciones generales.

Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en los planos de ordenación estructural O6 «Ordenación Completa». Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es:

#### 1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de mejora y compleción (ARI-c).

De Uso Global Residencial.

- ARI(c). 01 CALLE TRABAJO.
- ARI(c). 02 CALLE ALMODÓVAR DEL CAMPO (ANTIGUA UA-2).
- ARI(c). 03 CALLE MARTÍN DUELAMO.
- ARI(c). 08 CALLE JOSE ORTEGA Y GASET.
- ARI(c). 12 RIO DE LA HOZ.
- ARI(c). 14 BODEGAS NAVARRO.
- ARI(c). 15 AVENIDA DE LA CONSTITUCION.
- ARI(c). 16 ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO I.
- ARI(c). 17 ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO II.
- ARI(c). 18 AVENIDA DE MALAGA.
- ARI(c). 19 AR 19 SAN FRANCISCO DE BORJA.
- ARI(c). 20 AR 20 CALLE BARRUELA.

De Uso Global actividades Económicas.

- ARI(c). 29 CAMINO DE LAS PILAS.
- ARI(c). 30 CAMINO DEL CARRETON.
- ARI(c). 31 RECINTO FERIAL.

#### 2. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación (ARI-r).

De Uso Global Residencial.

- ARI(r). 04 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO II.
- ARI(r). 05 CALLE PEDRO JIMENEZ.
- ARI(r). 06 CALLE SANTA MARÍA.
- ARI(r). 07 CUESTA DE LA PENA I.
- ARI(r). 22 CUESTA DE LA PENA II.
- ARI(r). 9 CUESTA PINILLO.
- ARI(r). 10 BURGUEÑOS 01.
- ARI(r). 11 AVENIDA ITALIA.
- ARI(r). 13 BODEGAS ALVEAR.
- ARI(r). 21 VIRGEN DEL ROCIO.
- ARI(r). 23 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO III.
- ARI(r). 26 AR 26 LLANOS DE PALACIO.
- ARI(r). 27 AR 27 CALLE SAN AGUSTIN.
- ARI(r). 28 AR 28 MOLINO DE VIENTOS.

### Artículo 11.2.2. Determinaciones particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidentes con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 11.2.5 las presentes Normas.

7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior o igual al cinco por ciento (5%) de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada proporcionalmente al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Artículo 11.2.4. Fichas de las Unidades de Ejecución.

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Artículo 11.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para las zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

### CAPÍTULO III. LOS ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA Y AMBIENTAL CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### Artículo 11.3.1. Disposiciones generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado con fines de normalización que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Parcial para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada con el objetivo de la regularización e integración urbana y ambiental.

2. Los sectores de suelo urbano no consolidado con fines de normalización e integración con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

S-SUNC- (n). 1 CRECIMIENTO SUR I.

S-SUNC- (n). 2 CRECIMIENTO SUR II.

Artículo 11.3.2. Determinaciones Particulares de los sectores de suelo urbano no consolidado con fines de normalización e integración con Ordenación Diferida.

1. Los Planes Parciales de cada uno de los Sectores de Regularización con Ordenación Diferida se ordenarán conforme a las previsiones generales del artículo 10.1.8 de estas Normas y tienen establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación específicas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales que desarrollen estas ámbitos establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada Sector de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.

5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en los Sectores de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.3.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de los Sectores de Regularización con Ordenación Diferida.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Sector tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior o igual al cinco por ciento (5%) de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada proporcionalmente al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Sector con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Sector.

### CAPÍTULO IV. LAS ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### Artículo 11.4.1. Disposiciones generales.

En el presente Plan General se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOUA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Nuevo Plan General define dentro del suelo urbano no consolidado un área homogénea de ciudad sobre la que establecen nuevas condiciones de edificación que implican la necesidad de mejorar el nivel de servicios, infraestructuras y, en su caso, dotaciones.

Artículo 11.4.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada son las que aparecen especificadas en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título XI.

El Área de Incremento de Aprovechamiento, adscrita a la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización y no incluida en área de reparto es el AIA 01 Avenida María Auxiliadora.

## CAPÍTULO V. LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO

### Artículo 11.5.2. Determinaciones generales.

1. Se trata de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada se encuentra aprobado definitivamente. Para ellos el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones de la ordenación detallada contenidas en el instrumento de planeamiento correspondiente aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de poder incorporar, en su caso, alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Las Áreas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado transitorio identificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística son:

a. (API-8) que coincide con el ámbito de este Plan del suelo urbano no consolidado transitorio identificado como ARIT-03 y que se corresponde con la UA-8. Calle Hermanos Bautista Morales de las anteriores NNSS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada Definitivamente el 31 de enero del 2000 (CPOTU). Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 25 de mayo del 2007 (Pleno).

b. (API-9) que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-04 y que se corresponde con la UA-9. Calle Alonso Sánchez de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 y Plan Especial aprobado definitivamente el 25 de marzo del 2008.

c. (API-10) que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-5 y que se corresponde con la UA-23. Ronda entre calles Córdoba y Santa Brígida de las anteriores NNSS.

Planeamiento asumido: Modificación Puntual de las NNSS de Avenida de Andalucía y Entorno (UE-21, UE-22 y UE-23. Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 7 de noviembre del 2007.

d. (API-11) que coincide con el ámbito de este Plan de suelo urbano no consolidado de carácter transitorio ARIT-06 y que se corresponde con la UA-29 de las anteriores NNSS.

Planeamiento Asumido: Modificación Puntual de las NNSS del 1994 «Modificación de elementos en el borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado» aprobada definitivamente el 31 de enero del 2000 (CPOTU). Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 31 de enero del 2006 (Pleno).

Artículo 11.5.3. Condiciones particulares del Área de Planeamiento Incorporado del suelo urbano no consolidado de carácter transitorio.

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento incorporados se regulan por aquellos instrumentos de planeamiento asumidos conforme a las previsiones del apartado 3 del artículo 10.1.9 de estas Normas.

## TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SU0-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE.

## CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

## Artículo 12.1.1. Delimitación del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años (8) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

## Artículo 12.1.2. División de los sectores del suelo urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El suelo urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

- a. Suelo urbanizable ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.
- b. Suelo urbanizable sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
- c. Suelo urbanizable ordenado transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del planeamiento anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso ordenado, los terrenos de la categoría del suelo urbanizable no sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

## Artículo 12.1.3. Relación de los sectores delimitados en el suelo urbanizable.

- a. Suelo urbanizable ordenado:
  - SU0-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE.
    - Condicionado.
  - SU0(c)-R-02 LA RETAMOSA.
    - De carácter transitorio:
      - SUOT-01 PP R1.
      - SUOT-02 PP R2.
      - SUOT-03 PP R3.
      - SUOT-04 PP I2.
      - SUOT-05 PP I4.
      - SUOT-06. EL CIGARRAL.
- b. Suelo urbanizable sectorizado:
  - Uso Global Residencial:
    - SUS-R-03 CRECIMIENTO SUR ORIENTAL I.
    - SUS-R-04 LA TOBA.
  - Uso Global Actividades Económicas:
    - SUS-AE-05 CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL I.
    - SUS-AE-06 CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL II.
    - SUS-AE-07 ENTORNO ESTACION.
    - SUS-AE-08 SANTA MARIA II.
    - SUS-AE-09 FUENTE LA HIGUERA SUR.

## Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable con delimitación sectorial (Sectorizado y Ordenado) en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
  - Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - La asignación de los usos globales en cada sector.
  - Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
  - Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
  - De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones sobre orden de prioridad, programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
  - También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C. Además, complementariamente, para el caso del suelo urbanizable ordenado, se establecen las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada completa en el Capítulo III del presente Título.

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

- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
- Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

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

4. Los Sistemas Generales en suelo urbanizable sectorizado u ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del suelo urbanizable sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

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

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 3 Áreas de Reparto integradas cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que a continuación se indican:

a. ÁREA DE REPARTO 1 CRECIMIENTO SUR.

• SECTORES.

SUO-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE.

SUS-R-03 CRECIMIENTO SUR ORIENTAL I.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS.

• SISTEMA VIARIO:

SG-RV-B 9.2 (SUO R-01). Tramo 2 Ronda Urbana Suroeste.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

• SISTEMA VIARIO:

SG-RV-B 1.16 Tramo 16 de la Ronda Urbana Oeste.

• SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

SG-EL-PU-09.1. ÁMBITO OCCIDENTAL PARQUE « EL MIRADOR».

• SISTEMA DE EQUIPAMIENTO:

SG-EQ-E-04. AMPLIACIÓN DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO» BEATO JUAN DE ÁVILA».

b. ÁREA DE REPARTO 2 CRECIMIENTO SUR.

• SECTORES.

SUS-R-04 LA TOBA ORIENTAL.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS.

• SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

SG-EL-5.2. ÁMBITO SEPTENTRIONAL DEL PARQUE LINEAL DEL JARATA.

• SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

SG-EQ-SIPS-8.GUARDIA CIVIL.

c. ÁREA DE REPARTO 3. SECTORES USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

• SECTORES.

SUS-AE-05. CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL I.

SUS-AE-06. CRECIMIENTO SUROCCIDENTAL II.

SUS-AE-07. ENTORNO ESTACIÓN.

SUS-AE-08. LAS CANTERAS DE SANTA MARÍA II.

SUS-AE-09. FUENTE DE LA HIGUERA SUR.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS.

• SISTEMA VIARIO.

SG-RV-B 3-8 (SUS AE-08). Tramo 8 de la Ronda urbana Este.

SG-RV-B 9-4 (SUS AE-09). Tramo 4 de la Ronda urbana Suroeste.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

• SISTEMA VIARIO.

SG-RV-B 1-15. Tramo 15 de la Ronda Oeste.

• SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

SG-EL-PU 8 Parque Lineal «Ladera del Castillo».

SG-EL-PU 9.2 Ámbito Oriental del Parque «El Mirador».

• SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

SG-EQ-SIPS-3. AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO.

SG-EQ-SIPS-11. ÁREA DOTACIONAL RÍO DE LA HOZ.

2. De igual forma se respetan las áreas de reparto de los sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio (SUOT), así como, la del sector de suelo urbanizable condicionado(SUO(c)), que provienen de las anteriores NNSS:

- SUOT-01 PP R1.
- SUOT-02 PP R2.
- SUOT-03 PP R3.
- SUOT-04 PP I2.
- SUOT-05 PP I4.
- SUOT-06. EL CIGARRAL.
- SUO(c)-R-02 LA RETAMOSA.

3. El Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas de Reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1: 0,2927 UA/m<sup>2</sup>.
- b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2: 0,2716 UA/m<sup>2</sup>.
- c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3: 0,3201 UA/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento medio de las áreas de reparto de suelos urbanizables ordenados transitorios y ordenado condicionado se corresponden con los resultantes de las anteriores NNSS para cada uno de ellos.

Artículo 12.1.7. Suelo urbanizable ordenado transitorio y ordenado condicionado.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento del planeamiento general que se revisa, que cuentan con planeamiento que establece la ordenación pormenorizada completa aprobado definitiva Estos sectores constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado y cuentan con ordenación pormenorizada completa que el Plan General asume.

2. Se incorporan como suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio los siguientes sectores, teniendo a su vez la consideración de Ámbitos de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a los respectivos instrumentos de planeamiento aprobados que han establecido la ordenación pormenorizada de cada una de ellos:

SUOT-01 PP R1( API-12).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 05 de Noviembre del 2008 (Pleno).

SUOT-02 PP R2 (API-13).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 22 de Febrero del 2007 (Pleno).

SUOT-03 PP R3 (API-14).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 07 de Junio del 2006 (Pleno).

SUOT-04. PP I2 (API-15).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 13 de enero de 2010 (Pleno).

SUOT-05. PP I4 ( API-16).

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial aprobado definitivamente el 8 de octubre de 1993(Pleno).

SUOT-06. EL CIGARRAL. (API-17).

Planeamiento asumido conforme a la Modificación Puntual de las NNSS del 1994 aprobado definitivamente el 29 de Julio del 2009.

3. Se incorpora como suelo urbanizable ordenado condicionado el siguiente sector que se encuentra actualmente con Plan Parcial en tramitación, sobre la base de considerar que a la entrada en vigor del Plan General, habrá alcanzado la resolución de Aprobación Definitiva:

SUO(c)-02. LA RETAMOSA.

Instrumento de desarrollo asumido: Plan Parcial conforme a la Modificación Puntual de las NNSS aprobada definitivamente el 25 de julio de 2008.

El carácter de suelo urbanizable ordenado de este ámbito se condiciona a que antes de la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, alcance su aprobación definitiva el Plan Parcial en proceso de tramitación, en caso de cumplirse esta condición se entenderá a todos los efectos que el sector de Suelo Urbanizable Ordenado previsto por esta Revisión como SUO (c)-02. LA RETAMOSA, tendrá la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y la consideración de Ámbito de Planeamiento Incorporado(API-18), siendo su ordenación pormenorizada la contenida en el aprobado Plan Parcial.

En otro caso, de no aprobarse definitivamente el mencionado Plan Parcial antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que la ordenación pormenorizada completa del ámbito del SUO (c)-02. LA RETAMOSA se corresponde con la contenida en el documento de aprobación inicial aprobado por acuerdo plenario de 15 de octubre de 2010 y se ajustarán en materia de ejecución a lo establecido en el apartado 4 del artículo 12.1.13 de las presentes Normas Urbanísticas. En esta hipótesis se procederá a integrar en un Texto Refundido del presente Plan General las determinaciones pormenorizadas asumidas del Plan Parcial. En todo caso las determinaciones estructurales de este sector son la siguientes:

Clase de Suelo	Suelo Urbanizable.
Categoría	Ordenado.
Superficie	125.561,07 m <sup>2</sup> .
Uso Global	Residencial y terciario.
Densidad	40viv/has.
Número Máximo de Viviendas	499 viv.
Coefficiente de Edificabilidad	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima de Edificabilidad Residencial	59.515,86 m <sup>2</sup> t.
Mínima Edificabilidad Terciaria	15.820,69.
Edificabilidad destinada a VPO	17.860,09.
Aprovechamiento Medio	0,6.
Aprovechamiento Objetivo	75.336,64.
Aprovechamiento Subjetivo	67.802,976.
Cesión	7.533,664.

4. Las condiciones particulares por las que se rigen las API del suelo urbanizable ordenado transitoria, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio de la misma aplicable a estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 siguiente.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del suelo urbanizable ordenado transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 3 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del suelo urbanizable transitorio que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos aun cuando el Plan Parcial la habilite. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

8. A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.

Artículo 12.1.8. El estatuto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.
  - b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
  - c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
  - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
- B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:
- Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.  
La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
  - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
  - f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viajeros, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las

previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).

Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los sistemas generales de viario, de espacios libres interiores y de los elementos de Infraestructuras Básicas correspondientes a colectores de sistemas generales incluidos en el ámbito del sector. La asunción de esta ejecución con cargo al Sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los sistemas generales que se establece en el apartado g.1) siguiente de este artículo.

- g.1. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales viarios y de movilidad, los sistemas generales de espacios libres y el de equipamiento (descrito en el Estudio Económico Financiero), así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, e incluso la sustitución por soterramiento de líneas de altas existentes, ya se encuentren estos sistemas generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear los sistemas generales e infraestructuras generales antes descritos entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de veinticinco (25,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

- g.2. De igual forma, deberán financiar conforme a la legislación sectorial correspondiente las nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes correspondiente a los servicios de energías eléctricas generales (subestación, redes de altas), sistemas generales de depuración (estaciones de bombeo, tanques de tormenta), así como en su caso, la implantación del servicio de gas y telecomunicaciones.

Por ello, no se integran en la cuota del apartado g.1, la financiación correspondiente a dichas infraestructuras generales que deberán ser satisfechas a las empresas suministradoras conforme a su legislación sectorial y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.

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

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### Artículo 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación pormenorizada completa de un sector de suelo urbanizable determina:

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

- c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
- a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas.
5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

#### Artículo 12.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. El ámbito del sector del suelo urbanizable ordenado SUO-01 coincide con el de la unidad de ejecución del mismo.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en la ficha del mismo.

#### Artículo 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

#### Artículo 12.1.12. Ejecución del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución conforme a las previsiones del desarrollo reglamentario aplicable y las disposiciones del Título IV de estas Normas.
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo. 12.1.13. Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Plan asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.

3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:

- a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.
- b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el planeamiento general anterior (NNSS) para el área de reparto del Cuatrienio al que se adscribieran.
- c. Será exigible el deber de participación en la financiación de las infraestructuras generales establecida con carácter general en los suelos urbanizables con delimitación sectorial en el apartado 1.A.g).1 del artículo 12.1.8 de estas Normas. No obstante, en aquellos casos en los que el propio instrumento asumido haya establecido una carga de contenido similar, será exigible la cuantía expresamente establecida por el mismo por este concepto.

## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples afectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del suelo urbano o urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el suelo urbanizable no sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

5. En aquellos casos en los que la delimitación de un ámbito del suelo urbanizable no sectorizado realizada en los planos de ordenación de este Plan General –por razones de representación gráfica dada la escala empleada– incluya la presencia de terrenos del dominio público hidráulico los mismos quedarán excluidos

de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

#### Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización asegurará su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se dedicará de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el suelo urbano o el urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el Título II de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

#### Artículo 12.2.3. Relación de los ámbitos en el suelo urbanizable no sectorizado.

Los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- SUNS-01 CRECIMIENTO SUR ORIENTAL II.
- SUNS-02 CRECIMIENTO NORTE.
- SUNS-03 CRECIMIENTO SUR.
- SUNS-04 HOSPITAL.
- SUNS-05 CRECIMIENTO NORORIENTAL.
- SUNS-06 AMPLIACIÓN DE JARATA.
- SUNS-07 PARQUE LOGÍSTICO.

#### Artículo 12.2.4. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento en orden al establecimiento de criterios de disposición de sistemas generales y condiciones que aseguren la integración del ámbito objeto de sectorización en la estructura urbana del municipio, y que deberán respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el Título II y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

En el suelo urbanizable no sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los indicados en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

#### Artículo 12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa justificación y delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

#### Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

- a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

#### Artículo 12.2.7. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
  - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

### CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SU0-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el suelo urbanizable ordenado SU0-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE. La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres zonas de ordenanza:

- a. Manzana con edificación aislada.
- b. Ensanche.
- c. Actividades económicas.

#### Artículo 12.3.1. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Manzana con edificación Aislada».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M1, M2, M3, M4, M6, M9B, M9C y M11B identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano. ZO-6 «Manzana con Edificación Aislada».
2. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> )	N.MAX. VIV.	REGIMEN DE LA VIV	Z.O	ALTURA MÁX
M-1(UF/A)	3.772	990	5	RL	Z.O.-6	PB+1
M-2(UF/A)	11.751	3.564	18	RL	Z.O.-6	PB+1
M-3(UF/PI)	16.185	7.500	50	RL	Z.O.-6	PB+1
M-4(UF/A)	4.141	1.188	6	RL	Z.O.-6	PB+1
M-6(UF/A)	3.691	1.188	6	RL	Z.O.-6	PB+1
M-9B(UF/A)	1.331	396	2	RL	Z.O.-6	PB+1
M-9C(UF/A)	5.683	626	3	RL( existente)	Z.O.-6	PB+1
M-11B(UF/A)	693	140	1	RL( existente)	Z.O.-6	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>47.247</b>	<b>15.592</b>	<b>91</b>			

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Ensanche».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M5, M7, M8, M9A, M10 ,M11A Y M12 identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano ZO-3»Ensanche».

2. Las actuaciones se realizarán, o bien, sobre frentes completos de manzanas, o sobre manzanas completas.

3. El estudio de detalle definirá la posición de la edificación, que podrá ser alineada a vial o retranqueada un máximo de 3 metros, en el frente de mayor longitud de la manzana, estableciendo un retranqueo obligatorio de 3 metros a los linderos que constituyan los frentes menores de la manzanas a fin de formalizar de manera homogénea las cabeceras de las mismas.

4. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> )	N.MAX. VIV.	REGIMEN DE LA VIV	Z.O	ALTURA MÁX
M-5(UF/M)	3.929	2.750	22	RL	Z.O.-3	PB+1
M-7(UF/M)	2.296	2.000	16	RL	Z.O.-3	PB+1
M-8(UF/M)	5.295	4.000	32	RL	Z.O.-3	PB+1
M-9A(UF/M)	3.654	3.000	24	RL	Z.O.-3	PB+1
M-10(UF/M)	1.931	1.400	14	VPO	Z.O.-3	PB+1
M-11A(PF/BV)	4.104	5.918	60	VPO	Z.O.-3	PB+1
M-12(PF/BV)	3.198	4.400	44	VPO	Z.O.-3	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>24.407</b>	<b>23.468</b>	<b>212</b>			

Artículo 12.3.3. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza. «Actividades económicas. Tipo IV».

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, M13, M14 y M15 identificadas en el plano de ordenación Completa del presente Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones de parcelación , edificación y usos establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la Zona de Ordenanza del Suelo Urbano, ZO.7-4 Actividades económicas. Tipo IV».

2. El estudio de detalle definirá la posición de la edificación que podrá ser alineada a vial o retranqueada un mínimo de 5 metros, y en todo caso se alinearán a los linderos laterales de parcela.

3. La edificabilidad de las manzanas pertenecientes a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el siguiente cuadro:

MANZANA (TIPOLOGÍA)	SUP (m <sup>2</sup> )	EDIF (m <sup>2</sup> )	N.MAX.VIV.	Z.O	ALTURA MÁX
M-13	1.312	1.337	-	Z.O.7	PB+1
M-14	4.434	4.229	-	Z.O.7	PB+1
M-15	3.890	3.890	-	Z.O.7	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>9.636</b>	<b>9.456</b>	<b>-</b>		

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares de las Dotaciones.

1. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a dotaciones y equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en la Sección I del capítulo V del Título VI de las presente Normas Urbanísticas, en función de su destino específico: equipamiento docente, equipamiento deportivo y Servicio de Interés Público y Social).

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a equipamientos públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE( m2)
M-E	EDUCATIVO	3.636
M-D	DEPORTIVO Y SIPS	3.032
<b>TOTAL</b>		<b>6.668</b>

### 2. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libre públicos de dominio y uso público se regirán, con carácter general, conformidad con lo dispuesto en la Sección II del capítulo V del Título VI de las presente Normas Urbanísticas.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a espacios libres de dominio y uso públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE( m2)
M-A	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.( Jardín)	1.304
M-B	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.( Jardín)	3.018
M-C	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.(área de juego y recreo) .( Jardín)	3.006
M-F	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.( Jardín)	2.810
M-G	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.( Jardín)	3.971
M-H	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.( Jardín).	1.052
M-I( no computa)	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.	726
M-J( no computa)	ESPACISO LIBRES PUBLICOS.	501
<b>TOTAL</b>		<b>16.388</b>

### 3. Condiciones particulares de la red viaria.

Los suelos destinados a viarios de carácter local como para el tramo del Sistema General RVB-9.2 se regirán, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.5.21 de las presente Normas Urbanísticas.

#### Artículo 12.3.5. Estudio de Detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

## TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

#### Artículo 13.1.1. Ámbito.

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables, delimitado en el Plano de Ordenación Estructural O.03. La Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones:

- Las disposiciones del Capítulo I de este Título XIII.
- Las disposiciones del Capítulo II de este Título excepto el artículo 13.2.5.
- Las disposiciones del Capítulo IV de este Título.
- Las disposiciones del Capítulo V de este Título.
- Las disposiciones del Capítulo VI de este Título.

El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementaria en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba o Norma que lo sustituya y, así mismo, con limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

4. Las condiciones de uso y de edificación en suelo no urbanizable son las establecidas en el presente Título. No obstante, se complementará esta regulación en aquellos aspectos no previstos en éste, por la regulación general del Título VI sobre condiciones de uso y el Título VII sobre condiciones de edificación en lo que no resulte contradictorio con este Título XIII.

## Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones.

1. Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:
  - a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
  - b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
  - c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
  - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.
2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del suelo no urbanizable. Plano de Ordenación Estructural 3.

## Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable.

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:
  - 1.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
    - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
    - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
    - c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
  - 2.ª Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística o territorial, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:
    - a. Por decisión directa por este Plan General al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.
    - b. Por determinación del algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
  - 3.ª Suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:
    - a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
    - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
    - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
    - d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
    - e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.
3. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en los Capítulos IV y V siguientes.

#### Artículo 13.1.4. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o Norma que lo sustituya.

2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

#### Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesaridad.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

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

#### Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos inadecuados para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

5. El presente Plan establece la regulación específica sobre condiciones que implican riesgo de formación de núcleo de población en el artículo 3.4.5 y 3.4.6 de estas Normas.

## CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

### Artículo 13.2.1. Clases de usos en el suelo no urbanizable.

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

1. Usos permitidos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.

2. Usos autorizables: susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.

3. Usos Prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

### Artículo 13.2.2. Usos permitidos.

1. El presente Plan considera usos permitidos del suelo no urbanizable de Montilla los siguientes:

- 1.º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
  - a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en seco o regadío.
  - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
  - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
  - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
  - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
  - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
  - g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
  - h. Las repoblaciones forestales que cuenten con autorización ambiental.
- 2.º Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:
  - a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
  - b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros.
  - c. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
  - d. La reposición de muros previamente existentes.
  - e. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.
- 3.º Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:
  - a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
  - b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo, los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
  - c. Las actividades primarias, tales como lagares, bodegas, almazaras, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación; así como instalaciones para la clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agrarios.
- 4.º Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1,1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.

3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3.º anterior no precisan declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

Artículo 13.2.3. Usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de interés público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable, aquellos usos que siendo compatibles con el medio rural implican un aprovechamiento urbanístico del suelo consistente en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales y que precisan de una declaración de interés público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:

- 1.º Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas.
- 2.º Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.
- 3.º Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.
- 4.º Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
- 5.º Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.
- 6.º Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrial que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano, según lo establecido en el artículo 6.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
- 7.º Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.
- 8.º Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en suelo no urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.

2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Montilla podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 13.2.6 siguiente.

5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya.

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a. Las explotaciones agropecuarias.
- b. La defensa y mantenimiento del medio rural.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.

3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación, dichas obras se limitarán a las que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como las de reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

#### Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.

2. Las edificaciones no podrán implantarse, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cien (100) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. La distancia entre edificaciones de la misma parcela será la adecuada a la actividad a desarrollar.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura, Así mismo con carácter general su altura total no sobrepasará siete (7) metros; excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales, prohibiéndose con carácter general el empleo del hormigón, y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje, establecidas en la Sección V del Capítulo II, del Título IX de las presente Normas Urbanísticas.

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver y costear la solución de acceso rodado, así como, sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos,. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad permitida o autorizada a desarrollar, o los expresamente contemplados como tramos alternativos de vías pecuarias.

Artículo 13.2.6. Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

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

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

a. De utilidad pública o interés social: se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:

- Cuando la utilidad pública o interés sectorial venga determinado por la normativa sectorial.
- Cuando se trate de un equipamiento necesario para el municipio.
- Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico del municipio.
- Cuando la actividad genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

Concurre esta circunstancia en los siguientes casos:

- La necesidad de la implantación 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, actividades al aire libre, etc.).
- Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
- Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la hagan incompatible con su implantación en el medio urbano.
- Por requerimientos de grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.

c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas.

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

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
- b. Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable en general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la

inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

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

- a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de solicitud de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.
- b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos. Esta garantía se realizará en el momento de solicitud de la licencia.
- c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

#### SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego.

1. Podrán instalarse en cualquier parcela con las siguientes limitaciones de superficiales:
  - a. En parcelas de regadío: la superficie mínima será de 18.000 m<sup>2</sup>.
  - b. En parcelas de secano: se exigirá una superficie igual o mayor a la unidad mínima de cultivo. No obstante, podrá autorizarse la implantación de este tipo de edificaciones en parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan que cuenten, al menos, con 18.000 m<sup>2</sup>, siempre que el titular de la misma sea propietario de otras parcelas-de suelo no urbanizable- en lugares distintos del término municipal, de modo que la superficie total de las mismas sea igual o mayor a la unidad mínima de cultivo.
2. Su superficie no superará el 0,5% de la superficie de la parcela y en ningún caso será superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
3. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.
2. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
3. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
6. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
7. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.
8. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias y para la defensa del medio rural.

1. Las otras edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como lagares, bodegas, almazaras, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, depósitos de agua, balsas, etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agrarios, cumplirán las condiciones siguientes:

- a. Las instalaciones o edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750) metros en el caso de uso global de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen a almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias, en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas. Las balsas vinculadas a las actividades primarias deberán situarse al menos a mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano o urbanizable.
- b. Con carácter general, las edificaciones para estos usos, se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero. No obstante, para lagares y bodegas la separación mínima a linderos será de diez (10) metros.
- c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
- d. Con carácter general, la ocupación máxima no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

No obstante, para lagares y bodegas, la ocupación máxima podrá alcanzar hasta el quince por ciento (15%) si incorporan otras instalaciones necesarias complementarias, tales como embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición etc. Si el complejo bodeguero incorpora otros usos complementarios diferentes admitidos por estas normas (tales como instalaciones de restauración o de hospedaje), las edificaciones destinadas a estos usos se regularán por sus normas específicas.

Así mismo se admite hasta un quince (15%) de ocupación en el caso de que se implanten actividades agroindustriales destinadas a la clasificación, preparación, transformación y embalaje productos agrarios.

- e. Con carácter general la superficie edificable no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados, excepto en los siguientes casos.

Para lagares y bodegas en parcelas de hasta cuatro (4) hectáreas, la superficie edificable podrá alcanzar hasta dos mil quinientos metros (2.500) si incorporan otras instalaciones necesarias complementarias, tales como embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición.

No obstante en parcelas superiores a cuatro hectáreas, la superficie edificable con destino a bodega, lagar e instalaciones complementarias a las mismas (embotellado, almacén de productos, recepción de visitantes, venta de productos, exposición) podrá alcanzar hasta los cuatro mil (4.000) metros cuadrados. Así mismo, en parcelas superiores a seis hectáreas, estas edificaciones podrán alcanzar hasta seis mil metros cuadrados.

En el caso de que se implanten actividades agroindustriales destinadas a la clasificación, preparación, transformación y embalaje productos agrarios, la edificación máxima será de tres mil (3.000) metros.

Las actividades que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.

- f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- g. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

2. Con carácter general, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo. No obstante, en el caso de que se implanten actividades destinadas a la clasificación, preparación y embalaje productos agrarios, se exige una parcela mínima de tres (3) hectáreas.

3. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones (de más de 20 hectáreas) que justifiquen la necesidad de este tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.

4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

5. Las edificaciones ligadas a la defensa y mantenimiento del medio rural dada su especial vinculación con un emplazamiento determinado y concreto no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso, las condiciones impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

#### 2. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
- b. Garantía de vinculación a la explotación, para lo cual deberá aportarse informe de la administración competente en materia agropecuaria donde se refleje la efectiva necesidad o conveniencia de la existencia de la edificación en función de la explotación.
- c. Unidad rústica apta para la edificación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima, continua y vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en suelo no urbanizable de Especial Protección, que en el caso de estar permitido, se exigirá como mínimo doce (12) hectáreas.
- d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agropecuario.
- f. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

#### 3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre tres (3) y seis (6) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela entre seis (6) y doce (12) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más de doce (12) hectáreas, hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- b. Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.
- c. Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros.
- d. Separación mínima a viario o caminos públicos: Cien (100) metros.
- f. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros.
- g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: Quinientos (500) metros.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

## SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS

#### Artículo 13.3.5. Uso de actividades extractivas. Definición.

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

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

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

3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc., que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

#### Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites

de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

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

- a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
- b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
- d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

5. Se respetarán unas distancias mínimas de cien (100) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.

6. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección.

7. Si las actividades extractivas precisan edificación las mismas se regirán por las mismas condiciones que las establecidas en las presentes Normas en su artículo 13.3.14 apartados 4 a 7.

8. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable de Especial Protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás premisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

### SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO

Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.

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

- a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
- b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran en el uso de

infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.

3. Condiciones de implantación:

- a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:
  - Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
  - Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
  - Distribución de la parcela; no podrá destinarse más del setenta por ciento (70%) a la zona de depósito de vehículos y máquinas objeto de reciclaje.
  - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e Instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: Veinte por ciento (20%).
  - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
  - Cumplimiento de normativa ambiental y sectorial.
- b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.
  - a. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
  - b. Ocupación máxima de la parcela del ochenta por ciento (80%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
  - c. Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: Veinte por ciento (20%).
  - d. Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:
  - Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
  - Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
  - Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: El quince por ciento (15%).
  - Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
  - Justificación de inexistencia zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
  - Plazo máximo de autorización: Conforme a su carácter no permanente, el plazo será de Cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

#### SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

##### Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, parques eólicos, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.

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

- a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto de la obra pública. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua,

incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, sino que son imprescindibles para asegurar la comunicación y desplazamiento en el territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
- g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios.
- h. Parques eólicos, entendiéndolos por ellos, aquellas instalaciones de generación de energía eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. Las condiciones de implantación se regulan en el apartado 5 siguiente.

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.

4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

5. Los Parques eólicos se admiten en las siguientes condiciones de implantación:

- a. No podrá implantarse a menos de mil (1.000) metros de zonas urbanas, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
- b. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
- c. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
- d. Unidad rústica apta para la edificación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.
- e. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
- f. Los parques eólicos de potencia superior a 750 kW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

## SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL

### Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:

- a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
- c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, parques acuáticos, etc.
- d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

- e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.
- f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
- g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
- h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
- i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

#### Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable, salvo las adecuaciones naturalistas y los equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante, para la implantación de equipamientos privados será exigible, como mínimo, una parcela de tres (3) hectáreas. De igual modo se exigirán las determinaciones establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo no urbanizable.
3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinticinco por ciento (25%).
4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. Las que se señalen en la declaración de interés público, según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
  - b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
7. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita vinculada a la actividad a modo de alojamiento para el personal a cargo de su guarda. Este uso deberá integrarse en el edificio objeto de la actividad, sin que su implantación se produzca de forma aislada, salvo que las características de la misma hagan incompatible dicha integración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de cien (100) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

### SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL

#### Artículo 13.3.11. Definición.

- 1 Se trata de conjuntos de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuación de algún servicio turístico.
2. Se incluyen aquí:
  - a. Los establecimientos específicos de restauración: se trata de instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario de carácter territorial, y que comportan instalaciones de carácter permanente. Así mismo, pueden incluir discotecas, pubs y estaciones de servicio.
  - b. Los establecimientos para el alojamiento turístico en el medio rural cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza e incluye :

- Campamentos de Turismo o Camping.
- Establecimientos hoteleros, complejos turísticos rurales, villas turísticas y balnearios.
- Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergues, aulas de la naturaleza y granja escuela.
- Casa rural exclusivamente como actuación de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes originariamente vinculadas a la explotación agraria.

Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable y de doscientas cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Unidad rústica apta para la edificación: Con carácter general se exige tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada a la edificación. No obstante, para los establecimientos hoteleros se exigirá tres (3) hectáreas para los hoteles rurales y doce (12) hectáreas para los complejos turísticos rurales, tal como están definidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, o norma que lo sustituya.

La autorización de casa rural vinculada a explotación agraria exigirá al menos tres (3) hectáreas en suelo no urbanizable natural o rural y diez en especial protección cuando su régimen específicamente autorice este uso.

4. Sólo será ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma.

5. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas.

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

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales y los complejos turísticos rurales podrán alcanzar hasta los siete (7) metros.
- c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
- d. En el caso de las casas rurales, se admitirán las condiciones de implantación y edificación de aquellas existentes.

8. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita vinculada a la actividad a modo de alojamiento para el personal a cargo de su guarda. Este uso deberá integrarse en el edificio objeto de la actividad, sin que su implantación se produzca de forma aislada, salvo que las características de la misma hagan incompatible dicha integración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de cien (100) metros cuadrados de superficie construida. Solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

10. La implantación de estaciones de servicios en suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.16 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de suelo no urbanizable.

## SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL

Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:

- a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una

actividad considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

- b. Las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil o imposible implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil quinientos (1.500) metros de cualquier núcleo de población, ni de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación.

4. Unidad rústica apta para la edificación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.

5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar al treinta y cinco (35%).

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior,

c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

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

9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita vinculada a la actividad a modo de alojamiento para el personal a cargo de su guarda. Este uso deberá integrarse en el edificio objeto de la actividad, sin que su implantación se produzca de forma aislada, salvo que las características de la misma hagan incompatible dicha integración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de cien (100) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

## SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR

Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de mil (1.000) metros de zonas urbanas, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.

2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.

3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.

4. Unidad rústica apta para la implantación: Tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.

5. Los parques solares de potencia superior a 750 kW requerirán en todo caso la formulación de un Plan Especial.

## SECCIÓN IX. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL

Artículo 13.3.17. Definición.

1. Podrán autorizarse en el suelo no urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las Secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en suelo no urbanizable.

2. Se incluyen en este supuesto:
  - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
  - b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.
  - c. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en suelo no urbanizable por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable.
  - d. Los campos de golf en suelo no urbanizable autorizados conforme al Decreto 43/2008, de 12 de febrero, o norma que lo sustituya.

Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.

2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural, y sujetos a las siguientes condiciones:

- a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable necesidad de implantación del uso o actividad en el suelo no urbanizable.
- b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.
- c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable.
- d. Parcela mínima vinculada: Seis (6) hectáreas.
- e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.
- f. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- g. Las que se señalen en la declaración de interés público, según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- h. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
  - Se separarán al menos Veinte (20) metros de cualquier lindero.
  - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.
  - La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
  - Los campos de golf en suelo no urbanizable deberán cumplir con las condiciones que se establecen el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, o norma que lo sustituya.

#### CAPÍTULO IV. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 13.4.1 Delimitación y objetivos.

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:

- a. Las Vías Pecuarias, incluyendo las alternativas de trazado.
  - b. El Dominio Público Hidráulico.
3. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias. (SNU-EP-LE-VP).

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/19095, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

3. Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Montilla, e identificadas por el presente Plan, son las que se identifican en el Capítulo correspondiente a la ordenación del suelo no urbanizable de la Memoria de Ordenación.

4. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

5. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

6. Se consideran usos permitidos (autorizables-compatibles) con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. El paseo, el senderismo, el pedestrisimo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

7. Se consideran usos autorizables todos los autorizables por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

8. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a. Los vallados transversales.
- b. La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- c. Las actividades extractivas.
- d. Los vertidos de cualquier clase.
- e. El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
- f. El tránsito de automóviles todos terrenos, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.
- g. La caza en todas sus formas.
- h. Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

9. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias por motivaciones diferentes a las previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de Carácter natural o Rural, o de Especial Protección por las que discorra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

10. Cuando, por causa del plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del Título Primero de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

Artículo 13.4.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico. (SNU-EP-LE-DPH).

1. En esta subcategoría se integran los principales cauces fluviales de Montilla, tales como el río de Cabra y sus afluentes, el arroyo de Riofrio y sus afluentes, arroyo Palomero, arroyo de Benavente, arroyo de

la Chata y sus afluentes, arroyo de San Antonio, arroyo del Alpechín y sus afluentes, arroyo de la Fuente del Cuadrado, arroyo de la Plata, arroyo del Chorrillo, arroyo de Rodas y sus afluentes, arroyo de la Zarza y sus afluentes, los arroyos del Salado, de las Salinas, de los Pozos, Navalaseras, de Jesús, de Pusini y del Prado, arroyo de Panchía, arroyos de Salado y de Guta, y arroyo de Martinduelano, así como sus márgenes y riberas, susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

2. Los objetivos en esta categoría de suelo son la recuperación de los cursos fluviales tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como de la vegetación y fauna que sustenta, recuperando su elevado interés paisajístico y ambiental, y evitando los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

3. Sólo se admiten las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de agua. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el Plan entre los suelos no urbanizables de Especial Protección y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación sectorial y protección del medio ambiente, en la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

- a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b. Las extracciones de áridos.
- c. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

4. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complementa o sustituya.

5. De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

6. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

7. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

8. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

9. Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

## CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

### Artículo 13.5.1. Identificación y objetivos.

1. Se trata de aquellos ámbitos a los que el presente Plan le reconoce valores naturales, ecológicos, paisajísticos o históricos, y para los que se pretende compatibilizar los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto.

2. Lo constituyen zonas o elementos con valor natural, ecológico o paisajístico que no disponen de ningún otro tipo de protección que garantice su conservación y restauración para complementar el patrimonio natural de Montilla, así como para su puesta en valor para el uso y disfrute de los ciudadanos, y que son:

- a. La Sierra de Montilla (SNU-EP-PU-SM).
- b. De Protección Paisajística de La Loma del Castillo (SNU-EP-PU-PPLM).
- c. Encinares y matorrales dispersos (SNU-EP-PU-EM).
- d. Las Zonas Arqueológicas en el suelo no urbanizable de Categoría (II) (SNU-EP-PU-ZA).

Artículo 13.5.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de la Sierra de Montilla. (SNU-EP-PU-SM).

1. Lo constituyen los suelos situados al Este del núcleo de Montilla, delimitados en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, entre el arroyo de Martinduelamo, las carreteras CP-241 y A-3130, y el límite Este del término municipal. Así mismo, se incluye en esta subcategoría al hito geomorfológico y paisajístico de la Piedra Luenga del Llano de la Campiñuela, peñón de calizas dolomíticas triásicas que se levanta unos 30 m sobre los cultivos de olivar, presentando además valores históricos y ecológicos.

2. El objetivo del Plan es mantener y potenciar sus características de paisaje cultural conformado, de una parte, por una serie de colinas alomadas altas donde contrastan los diferentes verdes de sus cultivos con los colores blanquecinos y terrosos de su fértil suelo. Y por otra, por un sistema de haciendas, cortijos y lagares superpuestos con estructuras históricas: villas romanas, asentamientos en las riberas, vías de comunicación y que mantienen un carácter propio en la elaboración de vinos y aceites de manera artesanal que le confiere un sello de identidad.

3. De forma general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título. Se prohíben expresamente los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales que no están vinculadas a la transformación de productos agropecuarios; y los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Protección Paisajística de La Loma del Castillo. (SNU-EP-PU-PPLM).

1. Lo constituyen los suelos delimitados como tal en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, colindantes con el borde Oeste del núcleo histórico de Montilla, la zona conocida como El Cuadrado, limitado en su parte Norte por la Vereda de El Juncal.

2. El objetivo principal del Plan es la protección de un paisaje característico y peculiar de la ciudad de Montilla, de alineación de cultivos de vid y olivos en la línea de máxima pendiente, evitando su degradación.

3. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto las nuevas instalaciones o, así como, las edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria que no sea la rehabilitación de las existentes. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a actividades medioambientales y culturales previstos en el artículo 13.3.9 del presente Título); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

Artículo 13.5.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Encinares y Matorrales dispersos. (SNU-EP-PU-EM).

1. Está constituido por dos zonas diferentes, delimitadas ambas en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Una primera zona, en el paraje conocido como de Los Yesares, al Norte de la Vereda de Panchía, cerca de las Salinas de Montilla. Y una segunda zona cerca del Cortijo de Pusini, sobre el cruce de las veredas del Fontanar y de Malabrigo, al Norte de la primera y al Sur de la segunda.

2. El objetivo es la preservación del bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. El aprovechamiento ganadero es compatible con la preservación de estas áreas pero la edificación resulta incompatible.

3. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto las nuevas instalaciones o edificaciones existentes necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, así como, las edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria que no sea la rehabilitación de las existentes. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y

explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a las actividades medioambientales previstos en el artículo 13.3.9 del presente Título); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

Artículo 13.5.5. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Áreas de Riesgo Arqueológico. (SNU-EP-PU-ARA).

1. Se corresponde con las zonas arqueológicas no declaradas Bien de Interés Cultural que se localizan en suelo no urbanizable y que el presente Plan incluye en la Categoría (I) del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

2. Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservarlo de actividades no deseadas. Sólo se admiten los usos permitidos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas; las actividades de depósito, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre; los usos de actividades industriales de cualquier tipo; los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos vinculados al medio natural con usos de carácter científico, docente y cultural); y los movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

3. Las Áreas de Riesgo Arqueológico delimitadas como suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística se señalan en el Plano de Ordenación de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable, y se corresponden con los terrenos incluidos dentro de la Categoría (I) del Patrimonio Arqueológico Subyacente, a los efectos del artículo 9.4.26 de las presentes Normas urbanísticas, y que se localizan en suelo clasificado como no urbanizable. Estos son:

ARA\_2 Cortijo de Cansa Vacas.

ARA\_3 Los Castillejos y Fuente de las Vacas (Cerro Potosí ).

ARA\_4 Cruz de las Canteras 1.

## CAPÍTULO VI. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.6.1. Delimitación y Objetivos.

1. Son aquellos ámbitos para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, y por tanto, es improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio de Montilla.

2. En función de las características del territorio el presente Plan establece una sola clase de suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural: la Campiña Montillana.

Artículo 13.6.2. Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Campiña Montillana (SNU-CNR-CM).

1. Se trata de suelos fértiles en los que es posible lograr aceptables rendimientos en la mayoría de los cultivos, rendimientos que superan ampliamente las medias nacionales en los cultivos más característicos, como son el viñedo, el olivar y el trigo.

2. Es objetivo del Plan el mantenimiento y potenciación de la producción y el uso agropecuario, sin perjuicio de posibilitar la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

3. Se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como permitidos en el artículo 13.2.2 del presente Título, así como los usos susceptibles de autorización a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de Interés Público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera, así como el cumplimiento de la legislación sectorial que le afecte. Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII.

## CAPITULO VII. LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

## Artículo 13.7.1. Identificación.

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de sistemas generales de infraestructuras territoriales (comunicaciones e infraestructuras básica) y equipamientos en suelo no urbanizable:

- a. Las carreteras no excluidas de la clasificación de suelo.
- b. EDAR existente.
- c. Depósito de Abastecimiento.
- d. Cementerio.
- e. Subestaciones eléctricas.

Así mismo tienen consideración análoga a la de Sistemas Generales en suelo no urbanizable las siguientes infraestructuras territoriales localizadas en esta clase de suelo sin perjuicio de que el régimen de dominio y de utilización sea conforme con la normativa reguladora de estos servicios públicos: Subestaciones Eléctricas, líneas de alta tensión, líneas telefónicas, así como los Gaseoductos (Oleoductos y otras conducciones).

## Artículo 13.7.2. Objetivos.

Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos permitidos aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades denominados como permitidos en el artículo 13.2.2 del presente Título.

## Artículo 13.7.3. Usos.

Los usos calificados por el presente Plan como sistemas generales e infraestructuras básicas en suelo no urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

## DISPOSICIONES FINALES

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por anteriores Normas Subsidiarias de Montilla y que se reconozcan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos de los artículos 10.1.9 y 12.1.7.

2. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

## Segunda. Parcelas en Suelo Urbano.

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que se localicen en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que cuenten con una calificación sobre zona de ordenanzas análoga a la establecida en el planeamiento general anterior derogado (NNSS), podrán en el primer año a contar desde la entrada en vigor de este Plan sujetarse a las condiciones de edificabilidad, retranqueo, ocupación, altura y frente mínimo establecidas en el planeamiento anterior si las mismas fueren menos restrictivas que las establecidas en el Título XI del presente Plan General.

De igual forma durante este primer año se admitirán las ampliaciones sujetas a las condiciones de edificabilidad y ocupación establecidas por el planeamiento general anterior de las edificaciones existentes en parcelas del suelo urbano consolidado que cuenten con una parcela menor a la establecida por este Plan

General siempre que se produzca la identidad de la calificación urbanística entre ambos planes y no se trate de una edificación catalogada.

Tercera. Edificaciones fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas.

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

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

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Cuarta. Terrenos en proceso de Ejecución Urbanística.

1. Los terrenos identificados como suelo urbanizable ordenado transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo apto para urbanizar (urbanizable sectorizado) del anterior planeamiento general derogado (NNSS) que contando con Plan Parcial aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el artículo 12.1.13 en el que se diferencian si están en curso de ejecución o si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.

2. Los terrenos identificados como suelo urbano no consolidado en ejecución por este Plan que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del planeamiento general anterior -derogado por este Plan General se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.2.14 de estas Normas.

3. No obstante, en el ámbito de la unidad de ejecución UA-10 derivada del planeamiento urbanístico anterior (NNSS) que desarrollada de conformidad con el mismo cuenta con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado, seguirá ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar para que alcancen la condición de solar las parcelas resultantes que serán edificadas de conformidad con las previsiones de este Plan General.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.

Queda derogada la Segunda Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Montilla», aprobadas definitivamente por Resoluciones de 10 de abril de 1992 y 11 de febrero de 1994, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Segunda y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

## ANEXO: FICHAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONANTES AMBIENTALES

- ANEXO I. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA.
  - ANEXO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACION DIFERIDA.
  - ANEXO III. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) Y SECTORIZADO( SUS).
  - ANEXO IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
  - ANEXO V. SUELO NO URBANIZABLE (SNU).
  - ANEXO VI. CONDICIONANTES AMBIENTALES Y MEDIDAS PROTECTORAS-CORRECTORAS Y DE SEGUIMIENTO Y CONTROL DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE PREVENCION AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL.
- ANEXO II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACION DIFERIDA.