

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ANUNCIO de 28 de mayo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Certificación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de marzo de 2013, por el que se Aprueba Definitivamente de manera parcial con Suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba y se ordena la publicación de las Normas Urbanísticas.*

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial 14 de marzo de 2013, en relación con el siguiente expediente:

P- 29/12

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

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. El fecha 27 de junio de 2012, tiene entrada en esta Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba, remitido por el Ayuntamiento, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U). Tras distintos requerimientos al Ayuntamiento, el expediente se completa el 3 de enero de 2012.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba tiene su origen en la decisión municipal de adaptar sus Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el marco del Programa de Planeamiento Urbanístico elaborado por la Diputación Provincial de Córdoba, del que participa dicha municipio con fecha 2 de diciembre de 2010, previo informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 8, de 13 de enero de 2011, en el Diario Córdoba de 24 de diciembre de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite de comunicación a los municipios colindantes. Durante dicho periodo se presentan 14 alegaciones, las cuales fueron resueltas por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 13 de junio de 2012, haciendo suyo el Informe a las mismas realizado por el equipo redactor y contenido en el documento técnico de aprobación provisional.

También durante dicho período se solicitan los informes sectoriales que resultan preceptivos, recibándose e incorporándose al expediente los siguientes:

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
COVOT DP Incidencia Territorial	24/01/2011	D.A. 8ª LOUA	Favorable
Ministerio de Economía y Hacienda	17/01/2011	Art. 189 Ley 33/03, de Patrimonio de las A.P.	Favorable
D.P. Consejería Salud	25/01/2011	Art. 32.1 2ª LOUA	Innecesario
CP Patrimonio Hco	04/02/2011	Art. 29.4 Ley 14/07, de Patrimonio Hco	Favorable con prescripciones

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
COPV DPServicio de Carreteras	09/03/2011	Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Favorable con condiciones
Ministerio de I .E y T.(S. E. Telecomunicaciones y Sociedad para la Inf.	25/02/2011	Art. 26.2 Ley 32/2003, GT	Indicaciones y observaciones al art.28 N.U.
Agencia Andaluza Agua	01/04/2011	Art. 25.4 RD Legis 1/2001, TR Ley de Aguas	Determinaciones a incorporar al documento
Ministerio de Defensa DG Infraestructura SE	25/04/2011	D.A.2ª RDLeg 2/2008, TRSL	Favorable
Diputación Provincial Área Infraestructura, Ctra y Vivienda	18/04/2012	Art. 35 y 56.6 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Con observaciones
Consejería de Turismo y Comercio. DT FV, TC	27/09/2012	Art. 34 de la antes Ley 1/1996, de 10 de enero	Innecesario

Paralelamente, se recibe e incorpora al expediente el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con 2 de noviembre de 2011.

A continuación, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada con fecha 13 de junio de 2012, solicitándose informe, a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe preceptivo a la aprobación inicial y vinculante a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4.ª de la LOUA. Al respecto constan en el expediente:

- Informe de la Delegación Territorial de Salud y Bienestar Social en Córdoba de fecha 7 de agosto de 2012 en el sentido de que es innecesario.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento, de fecha 12 de noviembre de 2012, en el sentido de que ninguna infraestructura prevista o existente, dependiente de esta Demarcación de Carreteras, ni sus zonas de influencia afectan al término municipal de Villanueva de Córdoba.

- Informe favorable de la Gerencia Territorial del Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de fecha 28 agosto de 2012.

- Informe del Área de Infraestructura, Carreteras y Vivienda de la Diputación Provincial de fecha 17 de septiembre de 2012 en sentido favorable.

- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 14 de diciembre de 2012, en sentido favorable.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 14 de noviembre de 2012, favorable con prescripciones.

- Informe de la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 17 de septiembre de 2012 en sentido favorable con consideraciones de carácter general.

- Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de 23 de noviembre de 2012, de ratificación del anterior de fecha 9 de marzo de 2011.

- Informe de la Gerencia del Área de Patrimonio y Urbanismo Sur del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de fecha 5 de diciembre de 2012, con observaciones.

- Informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 8 de octubre de 2012 de ratificación del anterior de 1 de abril de 2011 y con determinadas prescripciones a incorporar en el documento.

- Informe de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Córdoba, de fecha 4 de septiembre de 2012, con deficiencias a subsanar.

Finalmente, consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 8 de noviembre de 2012 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Córdoba viable condicionado al cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el referido Informe de Valoración Ambiental.

Tras la entrada el expediente en la Delegación Territorial el 27 de junio de 2012 y diversos requerimientos al Ayuntamiento, se fue cumplimentado el 19 de julio, 24 de septiembre, 19 de octubre, 9 y 27 de noviembre, 14 y 21 de diciembre de 2012 y finalmente el 3 de enero de 2013.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 89.5 «in fine» de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobarlo definitivamente de manera parcial, con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en la citada propuesta que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión de éste, al contener una adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.1, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA., resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, por tratarse de un municipio, que no supera los 75.000 habitantes.

Lo anterior, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, disposición final primera del Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente así como Disposición Transitoria Séptima del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.<sup>a</sup>; 16.2; 32.1.1.<sup>a</sup>; 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup> párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3), habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 8 de noviembre de 2012 por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo constan en el expediente los informes sectoriales relacionados en el antecedente de hecho segundo

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2; y 36.2.a, de la LOUA. En relación con el cumplimiento de la Norma 45.4 del POTA, modulada por la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la presente innovación se enmarca dentro de los límites de crecimiento dispuestos por la citada Norma, según se desprende del cuadro adjunto:

CUMPLIMIENTO NORMA 45.4 POTA (POBLACIÓN)					
		Habitantes	Hab/viv*	Cuota (%)	Cuota (vvda)
POTA	Padrón 1 de enero de 2012	9.440	2,4	40	1.573
PGOU	SUNC( nuevas viviendas)				0
	SUS y/o SUO				325
					325
Cuota disponible de viviendas (vvdas)					1.248

\* Orden 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable al cálculo de crecimiento poblacional

CUMPLIMIENTO NORMA 45.4 POTA (SUELO)			
Parámetro		Stotal	Cuota(%)
POTA	Suelo Urbano**	1.863.064	40
			Cuota (m <sup>2</sup> s)
			m <sup>2</sup> s
PGOU	SUS Y/O SUO (Residencial)		54.097
Cuota disponible de suelo (m <sup>2</sup> s)			691.128

\*\* Según apartado 3.2 de la Memoria del PGOU

1.º En este contexto, se efectúan, las siguientes consideraciones y valoraciones:

- Los condicionantes del Informe de Valoración Ambiental, emitidos por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, que consta en el expediente, al presente instrumento de planeamiento urbanístico, deben quedar incorporados en la Resolución que lo apruebe definitivamente. En cuanto a la referencia realizada sobre la exigencia de que el planeamiento incorpore la zonificación acústica, debe ser observada de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía en la consideración de que el planeamiento fue objeto de aprobación inicial, el 2 de diciembre de 2010, con anterioridad a la fecha de publicación y entrada en vigor del citado Decreto 6/2012, por lo que la adecuación del planeamiento al precitado Decreto, se realizará previa delimitación y aprobación de la zonificación acústica por el Ayuntamiento en el marco de las competencias previstas en el artículo 4 y conforme al procedimiento normativamente establecido.

- Los instrumentos de planeamiento y/o de ejecución que se formulen en desarrollo de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, en atención a los informes emitidos por los Órganos competentes en materia sectorial, durante la tramitación del presente instrumento, cuando así se indica en los referidos informes, o resulte de la normativa sectorial de aplicación, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano.

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

1. La parte de la Memoria Justificativa que carece de las medidas adoptadas, respecto a los dos puntos de riesgo señalados por el órgano sectorial de aguas para el Arroyo Matadero y Bda M.ª Auxiliadora.

2. La parte del documento que ha de incorporar, como integrante del presente PGOU, el correspondiente estudio económico-financiero.

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

a) El estándar del PGOU relativo a las reservas de sistemas generales de espacios libres (art. 10.1.A.c.1 de la LOUA).

b) Los artículos 99, 107, 115, 123, 130 y 138 de las Normas Urbanísticas, relativos a los usos, densidades y edificabilidad globales de las zonas, que se deben integrar en el art 89 regulador de las zonas del suelo urbano. Artículo 89, debe integrar también al suelo urbano no consolidado incluido de las áreas de reforma interior (ARIs), e incluirse en los planos la delimitación expresa de dichas zonas del suelo urbano.

c) Los parámetros de uso, densidad y edificabilidad global y aprovechamiento considerados como ordenación estructural en las fichas de planeamiento de las ARIs.

4. En relación con el suelo urbano y los sistemas generales:

a) La calificación como equipamiento local del Ayuntamiento.

b) La eliminación sin justificación aparente, de los equipamientos localizados en la Calle Real 8 y 10, en la calle Pozoblanco, esquina con calle Maestra García Quintana, y el recayente a la Plaza de España, y su cambio de uso a residencial. También la supresión de los dos equipamientos sociales, previstos en suelo no urbanizable a la entrada al núcleo urbano.

c) La calificación de residencial del antiguo matadero, para su adecuación a la realidad actual, espacios libres y pista deportiva.

d) La calificación como sistema general de equipamiento, del punto limpio previsto.

5. En relación a las áreas de reforma interior.

a) El contenido de las fichas de las actuaciones transitorias de las Áreas de Reforma Interior ARI-2 y 4, cuando remite al planeamiento de desarrollo aprobado, y la improcedencia, en ambos casos, de la

- remisión al plano de «alturas y número de plantas» del PGOU, y para el ARI-4 la calificación de las manzanas 7, 8 y 9 dispuesta en la ficha y los planos de ordenación del PGOU, a las que se asigna el uso residencial, cuando sólo se permiten los usos complementarios con el mismo.
- b) Las referencias, en las fichas de las áreas ARI-1, 2, 4, 5, 6, 7 y del sector SUOt SI-2, al inexistente «anexo cartográfico de la ordenación detallada del área».
- c) La categoría de «suelo urbano no consolidado ordenado» en todas las fichas de planeamiento de las ARIs con ordenación detallada, por tratarse de «suelo urbano no consolidado».
- d) El ámbito del Área de Reforma Interior ARI-5, en la parte que incluye los terrenos afectados por el «Cordel de Adamuz».
6. En relación con el Suelo Urbanizable:
- a) La reserva de suelo establecida en la ficha del SUS/SR-3/12 de dotaciones locales.
- b) Las determinaciones de edificabilidad y aprovechamiento del sector SUOt/SI-2.
- c) El «Núm. máximo de VPO» establecido para el sector residencial SR-3.
7. En relación con el Suelo No Urbanizable:
- a) El Sistema General de Comunicaciones, perteneciente a la Estructura General y Orgánica del Territorio, que debe completarse con la necesaria conexión desde la carretera provincial CO-5100, hasta el actual apeadero, ambos elementos pertenecientes a dicho sistema general.
- b) La doble regulación de las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos, cuando se incluye en la categoría de «SNU-EP de Infraestructuras Territoriales» (arts. 154.1.c y 184.1), al pertenecer a la categoría de Sistemas Generales Territoriales (art. 188.2.b).
- c) La categoría de especial protección por legislación específica de los suelos incluidos en los LICs «Guadalmellato», «Río Cuzna y Gato» y «Arroyo de Ventas Nuevas», y en consecuencia, la alteración de la determinaciones de protección de los terrenos calificados por el PEPMF como CS-20 «Cuenca del Guadalmellato» en dicho ámbito
- d) Las restricciones de usos impuestas por el PGOU en el Complejo Serrano CS-20 «Cuenca del Guadalmellato» a la normativa (art. 37) del PEPMF.
- e) La regulación de usos establecidos para las categorías de «Suelo No Urbanizable de Carácter Natural» que se corresponde con la antigua zona de «Dehesa», y la del «Suelo No Urbanizable de Carácter Rural», que se corresponde con la antigua zona de el «Ruedo».
- f) El carácter «orientativo» de los parámetros de implantación de edificaciones públicas del art. 175,3 de las NN.UU.
- g) El aumento de la distancia a núcleo urbano y a otras edificaciones de las «instalaciones agropecuarias porcinas» y de la «las industrias vinculadas las medio rural (art.176.3)».
- h) La regulación de la duración de la garantía del art. 174.5.d, en los procedimientos de tramitación de las actividades turísticas.
- i) La omisión en la regulación de usos de «Establecimientos turísticos» (art. 174.2). de la tipología de establecimientos de apartamentos turísticos.
- j) La omisión de las condiciones de implantación de las industrias existentes a ambas márgenes de la calzada de la salida de la población hacia Pozoblanco.
8. En relación con las Normas Urbanísticas:
- a) La determinación del art. 63.2.b, de aumentar de 20 a 28 m el fondo edificable, en viviendas plurifamiliares y la planta alta de otros usos distintos del unifamiliar cuando se compatibilizan con aquel, y la regulación del artículo 57.4 relativo a viviendas exteriores.
- b) La eliminación como usos alternativos en la zona de Casco Histórico, las oficinas en 3.<sup>a</sup> categoría y el garaje 2.<sup>a</sup> categoría, y los Talleres compatibles; y en la Zona Homogénea, el comercial 2.<sup>a</sup>, las oficinas en 3.<sup>a</sup> categoría, los Talleres compatibles, los garaje 2.<sup>a</sup> en categoría, Industrial 1.<sup>o</sup> categoría y el equipamiento comunitario salvo el deportivo,
- c) La omisión del uso global en las zonas del suelo urbano, y del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida en relación al resto de usos permitidos, arts. 148 y 152 en relación a las fichas de planeamiento.
9. En relación a la Protección del Patrimonio y el Catálogo:
- a) Los niveles de intervención y su grado de protección de la «Casa Calle Cañuelo 16» ficha A4 del Catálogo, y del «Hospital Jesús Nazareno» y «Casa Calle Conquista 14», fichas E7 y E9.
- b) La omisión en la identificación de las características morfológicas y estéticas de los «Conjuntos Urbanos», fichas A15 a A24 del Catálogo, con nivel de intervención «Recuperación Ambiental», y el ámbito de aplicación sobre condiciones de usos de la fichas I11 a I14, relativas a pozos y fuentes.

10. Por último se detectan los siguientes errores materiales que resulta necesario corregir:

a) En los planos O2.2 y O4, en la escala y en la impresión de la identificación de las actuaciones.

El plano O2.2 presenta imprecisión en la gama de colores y es distinta a la del resto de la serie O2.X.; el croquis de localización del cajetín del plano O3.6 es incorrecto.

b) En la impresión de las fichas del Catálogo E2, E3, E4, E7, I2, con dificultad de identificación de los niveles de intervención en las fichas E1 a E9 e I1 a I9.

c) En la identificación de la categoría del art. 62.2.c y del SNUEP de Cauces y Riberas en los tramos cercanos al núcleo urbano de los dos arroyos señalados en el informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

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

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

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

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a los efectos de entrada en vigor de las Normas Urbanísticas únicamente en la parte que ha sido objeto de aprobación, por ser disposición administrativa de carácter general de conformidad con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre en relación con el artículo 9.3 de la CE, artículo 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 45.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba y a los demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o ante este Delegado Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, relación con la el artículo 10 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y disposición adicional octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, así como los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía. Córdoba, a 14 de marzo de 2013.- Vº B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Francisco José Zurera Aragón; la Secretaria de La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo.: Isabel Rivera Salas.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

## Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial.

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

Se formula como adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con suspensiones el 26 de abril de 2001.

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

3. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística <sup>(1.1)</sup>, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación <sup>(1.2)</sup>.

## Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística <sup>(2.1)</sup>.

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

## Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

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

## Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, esta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

- a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario <sup>(4.1)</sup>, sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.
- b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- c. Por el agotamiento de las propuestas del Plan, cuando el suelo urbanizable residencial o industrial se haya desarrollado mayoritariamente.
- d. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez <sup>(4.2)</sup>.

## Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos <sup>(5.1)</sup>.

2. Se exceptúan de esta regla general:

- a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.
- b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento <sup>(5.2)</sup>.
- c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.
- d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos <sup>(5.3)</sup>.
- e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan <sup>(5.4)</sup>.
- f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas estas.
- g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
- h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pié de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en esta <sup>(5.5)</sup>.

4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística <sup>(5.6)</sup>.

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

#### Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b. Planos de información: del término municipal (I.1) y del núcleo urbano (I.2).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y del núcleo de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística <sup>(6.1)</sup>.
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y del núcleo urbano (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística <sup>(6.2)</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

#### Artículo 7. Interpretación del Plan General.

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.



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

## CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

### Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística <sup>(8.1)</sup>.

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

- a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.
- b. Consultas previas.
- c. Informaciones urbanísticas.
- d. Cédulas urbanísticas.

### 2. Consultas directas:

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

### 3. Consultas previas:

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

### 4. Informaciones urbanísticas:

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

### 5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(8.2)</sup>.

## CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

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

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística <sup>(9.1)</sup>, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y del núcleo de población que lo constituye así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

### Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases y categorías de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural O1 y O2 y de ordenación completa O3 y O4:

a. Suelo Urbano:

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

b. Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la vigente. <sup>(11.2)</sup>.

c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado y el sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística. <sup>(11.3)</sup>

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente <sup>(13.1)</sup>.

Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.

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

- En el suelo urbano:

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

- En el suelo urbanizable:

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

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación del núcleo urbano.

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.

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

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(16.1)</sup>:

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo.

b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:  
Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>(16.2)</sup>:

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

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

4. Instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación por fuera de alineación: Además de las consideraciones contenidas en los apartados anteriores; en las instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación por alineación sólo se permitirán obras de mantenimiento y reparación de cubiertas sin modificación de sus características. No se permitirá apertura de huecos a fachada ni su ampliación.

### CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 17. Sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas generales (OE):

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación O1, O2, O3 y O4, y están integrados por:

- a. Sistema general de infraestructuras y servicios.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa O3 y O4, y están integrados por:

- a. Sistema local de infraestructuras y servicios.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamientos.

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

3. Titularidad del suelo:

Los suelos calificados como sistemas generales o locales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

El Plan califica como terciarios aquellos suelos de titularidad privada, no incluidos en los sistemas generales o locales, que se destinan a usos públicos.

Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas generales.

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

a. En Suelo Urbano:

Mediante expropiación u ocupación directa <sup>(18.1)</sup>.

b. En Suelo Urbanizable:

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística <sup>(18.2)</sup>.

c. En Suelo No Urbanizable:

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística <sup>(18.2)</sup>.

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales <sup>(11)</sup>.

1. En Suelo Urbano:

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

2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

Artículo 20. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales <sup>(20.1)</sup>.

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos, así como por proyectos de obra ordinarios.

2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

#### CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 21. Sistema de infraestructuras y servicios.

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

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

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa). En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbanizable tiene carácter orientativo.

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

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

Artículo 22. Sistema de espacios libres.

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

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

Artículo 23. Sistema de equipamientos

1. Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales contemplados por el Plan General.

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

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

## TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 24. Disposiciones generales. Orden de prioridades <sup>(24.1)</sup>.

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

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

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

Artículo 25. Instrumentos de ordenación.

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

a. Planes Parciales de Ordenación:

Para sectores completos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(25.1)</sup>.

b. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(25.2)</sup>.

c. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística <sup>(25.3)</sup>.

d. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(25.4)</sup>.

Artículo 26. Sistemas de actuación.

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

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable <sup>(26.1)</sup>.

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha formativa <sup>(26.2)</sup>.

## CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 27. Proyectos Técnicos.

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

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

a. De urbanización.

b. De obras ordinarias de urbanización.

c. De edificación o demolición.

d. De actividades e instalaciones.

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

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

**Artículo 28. Proyectos de urbanización.**

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

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

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística <sup>(28.1)</sup>.

3. Los proyectos de urbanización de infraestructuras para las redes de telecomunicación deberán diseñarse teniendo en cuenta el escenario de liberalización de los servicios de telecomunicaciones con la posibilidad de existencia de más de un operador. Las infraestructuras así construidas deberán de ponerse a disposición de los operadores en condiciones transparentes, proporcionadas y no discriminatorias.

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

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

5. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación <sup>(28.2)</sup>, y en particular a las siguientes determinaciones:

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

**Artículo 29. Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación <sup>(29.1)</sup>.

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

**Artículo 30. Proyectos de edificación o demolición.**

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

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

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación <sup>(30.1)</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

**Artículo 31. Proyectos de instalaciones y actividades.**

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

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

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

### CAPÍTULO 1. LICENCIAS

#### Artículo 32. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente <sup>(32.1)</sup>, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística <sup>(32.2)</sup>.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local <sup>(32.3)</sup>.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística <sup>(32.4)</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable <sup>(32.5)</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

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

#### Artículo 33. Plazos de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable <sup>(33.1)</sup>.

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

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

#### Artículo 34. Tipos de licencias

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

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

#### Artículo 35. Licencias de segregación y agregación

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

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

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

- b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
- c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

#### Artículo 36. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.
2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  - a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).
  - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.
  - c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.
3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

#### Artículo 37. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
2. Estas licencias se solicitarán acompañando:
  - a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
  - b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.
  - c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
  - d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
  - e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

#### Artículo 38. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
2. A la solicitud de licencia se acompañará:
  - a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable <sup>(38.1)</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
  - b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
  - c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.
  - d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.
3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de estas Normas.

#### Artículo 39. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:
  - a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
  - b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
  - c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.



- d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
  - e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
  - f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
  - g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
  - h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
  - i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
  - j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
  - k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
  - l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
  - m. Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.
  - n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
  - o. Instalación de casetas prefabricadas.
2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.
  3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

#### Artículo 40. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.
2. No están sujetas a esta licencia:
  - a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.
  - b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.
  - c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:
  - a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
  - b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).
  - c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.
4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:
  - a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental <sup>(40.1)</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.
  - b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia <sup>(40.2)</sup>.

Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

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

- a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.
- b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.
- c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 38 y 39 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local <sup>(42.1)</sup> cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 43. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

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

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

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

- a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.
- b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.
- c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.
- d. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

## CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 44. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>(44.1)</sup>, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

- a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
- b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
- c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 45. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable <sup>(45.1)</sup>.

## CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

## Artículo 46. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
  - a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.
  - b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva <sup>(46.1)</sup>.
  - c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable <sup>(46.2)</sup>.
  - d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

## Artículo 47. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística <sup>(47.1)</sup>.
2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(47.2)</sup>.

## TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

## Artículo 48. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El Plan asigna usos globales a los sectores de suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE) <sup>(48.1)</sup>, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada <sup>(48.2)</sup>.
3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado <sup>(48.3)</sup> determinación integrada en su ordenación pormenorizada.
4. Siempre que se remita la ordenación detallada a planeamiento de desarrollo (plan parcial o plan especial de reforma interior), será éste el que asigne los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas <sup>(48.4)</sup>.

## Artículo 49. Relación de usos.

1. El Plan asigna los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

uso global	uso pormenorizado	categorías	
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre)	
	vivienda plurifamiliar	2ª (protección pública)	
INDUSTRIAL	talleres compatibles		
	industria de producción y almacenaje		
	estaciones de servicio		
TERCIARIO	hotelero		
	comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)	
	relación y espectáculos		1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical)
			3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local)	
		3ª (edificios exclusivos)	
	garaje	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)	

DOTACIONAL	docente	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local)
		2ª (edificios exclusivos)
	espacios libres	
	servicios técnicos infraestructuras	

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 50. Clases de usos pormenorizados.

A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

- a. USO CARACTERÍSTICO: Es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- b. USO COMPLEMENTARIO: Es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.
- c. USO COMPATIBLE: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.
- d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.
- e. USO PROHIBIDO o EXCLUYENTE: Es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para los usos compatible se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda al solar.

Artículo 51. Uso residencial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

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

- a. Categoría 1.ª Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.
- b. Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica <sup>(51.1)</sup>.

4. Se establecen las siguientes tipologías residenciales:

- a. Unifamiliar aislada: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar manteniendo una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.
- b. Unifamiliar entre medianeras: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.
- c. Plurifamiliar entre medianeras: Se define como tal aquella edificación destinada al uso por varias unidades familiares ejecutadas entre las medianerías de las parcelas laterales y con la fachada a la vía pública con la línea del frente de manzana.

- d. Manzana cerrada: Se define como tal aquella en que las edificaciones se desarrollan adosadas en medianerías ciegas sensiblemente perpendiculares a los frentes de fachada, quedando totalmente cerradas las líneas, de forma continua por las fachadas de las edificaciones.

Todas las fachadas se alinearán a vial, salvo que la ordenanza particular de zona o sector contemple otra determinación.

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

#### Artículo 52. Uso industrial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

Tendrán una potencia instalada inferior a 10 KVA.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

c. La potencia instalada en motores y el nivel sonoro será compatible con el uso residencial.

d. Las emisiones de gases y partículas sólidas en suspensión aérea no podrán crear malestar a las personas, ni distorsionar la imagen ni el ambiente urbano, ni originar depósitos.

e. Los vertidos de desechos líquidos, bien a red de alcantarillado o directamente a cauces fluviales, no podrán contener materias que dañen las instalaciones y que puedan ser explosivas, inflamables, venenosas o perjudiciales para las personas, la fauna y la flora.

f. Los desechos sólidos no podrán permanecer almacenados en las edificaciones, y solo serán vertidos en los lugares expresamente indicados a tal efecto.

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

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

b. El uso y almacenaje de gases y materiales explosivos e inflamables estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En todo caso, el uso industrial de la edificación deberá ser autorizado por el Organismo competente, ante quien la Corporación Municipal tramitará el correspondiente expediente.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

## Artículo 53. Uso terciario.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas.

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

## a. Hotelero:

Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.

## b. Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

- 1.<sup>a</sup> Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2.<sup>a</sup> Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

## c. Relación y espectáculos:

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.<sup>a</sup> categoría: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

## d. Oficinas:

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales.

Se distinguen tres categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Locales de oficinas.

- 3.<sup>a</sup> categoría: Edificios Exclusivos

## e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1.<sup>a</sup> categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

## 3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

## 4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>(53.1)</sup> y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

## 5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación <sup>(53.2)</sup>.

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

c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m<sup>2</sup> hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para

caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

- b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

- b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

- a. El uso de garaje en 1.<sup>a</sup> categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación, permitiéndose una ocupación del 100% de la planta baja de los edificios de dos o tres plantas.

- b. El uso de garaje en 2.<sup>a</sup> categoría se podrá ubicar en las parcelas que determine el Plan o su planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otras parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que valore la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

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

Artículo 54. Uso dotacional.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente:

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

b. Deportivo:

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c. Social:

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

d. Espacios libres:

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

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

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

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

- 1.<sup>a</sup> categoría: Uso dotacional en locales.

- 2.<sup>a</sup> categoría: Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

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

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

- a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.
- b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
- c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

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

- a. El uso en 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.
- b. El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

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

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

Artículo 55. Cambios de uso.

Las industrias localizadas en zonas y áreas residenciales, podrán sustituir su uso por el residencial siempre que se tramite el pertinente expediente urbanístico de cambio de uso, que podrá requerir de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que ordene el ámbito afectado por el cambio de uso.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 56. Definiciones.

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

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

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

Artículo 57. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

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

- Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para las de más de tres.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>. Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, y 10 m<sup>2</sup> para los dobles.

- Baño: 3 m<sup>2</sup>.

- Aseo: 1,20 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>(56.1)</sup>.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. Igualmente se considerarán viviendas exteriores las que tengan una única pieza habitable recayente al exterior, de 4,50 m de ancho mínimo de fachada y 18 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.

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



## 5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si este se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

## 6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación <sup>(56.2)</sup>.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación <sup>(56.3)</sup>.

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

## 7. Dotación de plazas de garaje:

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

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

## Artículo 58. Reserva de plazas de garaje.

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

## 2. Uso residencial:

Se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

## 3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos o fracción de ésta.

## 4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.<sup>a</sup> categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga

- En uso de oficinas de 3.<sup>a</sup> categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

## 5. Uso dotacional:

- En uso docente en 2.<sup>a</sup> categoría se reservará una plaza por aula.

- En usos deportivo en 2.<sup>a</sup> categoría y social en 2.<sup>a</sup> categoría, se preverá 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

## Artículo 59. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 10 m o destinadas a uso residencial unifamiliar.

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

- Edificaciones recayentes a frentes de manzana en las que se dispongan plazas de garaje interior de las mismas equivalentes a las viviendas que recaigan a dichos frentes.

Artículo 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

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

2. Accesos:

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

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

3. Rampas:

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

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable <sup>(60.1)</sup>.

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

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 61. Definiciones.

1. Parcela:

Superficie continua de terreno con un único perímetro que la delimite. Coincidirá con las parcelas catastrales o con la distribución resultante de los proyectos de parcelación o reparcelación.

A los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención <sup>(61.1)</sup>.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística <sup>(61.2)</sup>.

2. Parcela edificable:

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones a vial y a espacio libre interior de la parcela resultante de la aplicación de la profundidad máxima edificable en planta baja, o, fondo de la parcela cuando sea menor a la profundidad máxima permitida.

3. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establece la legislación urbanística aplicable <sup>(61.3)</sup> es apta para ser edificada de forma inmediata.

4. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

5. Alineación del vial:

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

6. Alineación de la edificación:

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

7. Retranqueo de la edificación:

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

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

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

8. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

9. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

10. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

11. Ancho del vial:

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

- a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.
- b. Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 62. Ocupación máxima de la parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de superficie ocupada por la edificación (incluidos los salientes ocupables), respecto de la superficie edificable de la parcela.

2. Con carácter general la ocupación máxima de la parcela será del 90% de la superficie edificable de la parcela.

- a. Cuando la planta baja esté totalmente destinada a uso distinto de vivienda, la ocupación podrá ser del 100% de la superficie edificable de la parcela; en caso de existir sótano, su ocupación también podrá ser del 100% de la superficie edificable de la parcela.
  - b. En edificios en esquina destinados a vivienda unifamiliar, con o sin local destinado a otro uso en planta baja, la ocupación podrá ser del 100% de la superficie edificable de la parcela, siempre que todas las piezas habitables recaigan a fachada.
  - c. Para edificaciones de uso exclusivo Dotacional (docente, deportivo o social), uso exclusivo Terciario comercial y Terciario «Garaje 1.ª categoría», se admitirá el 100% de ocupación de la superficie edificable de la parcela en todas las plantas y un 70% del resto de la superficie de la parcela en la planta baja y sótano.
3. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la ocupación máxima de la parcela, no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo el uso de espacios libres y deportivo contenidos en el Plan.

Artículo 63. Profundidad máxima edificable. Superficie edificable de la parcela.

1. La profundidad máxima edificable es la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente a la alineación a vial y define la situación límite del plano de la fachada trasera de la edificación recayente a la superficie libre interior de la parcela.

2. La superficie edificable de la parcela es la superficie comprendida entre la alineación a vial y profundidad máxima edificable; o la superficie de la parcela cuando el fondo de la parcela sea menor a la profundidad máxima edificable que se define a continuación:

- a. Para edificaciones de viviendas unifamiliares la superficie edificable de la parcela será la superficie total de la parcela.
- b. Para edificaciones de viviendas plurifamiliares y el resto de los usos pormenorizados (establecidos para cada zona de ordenanza de entre los especificados en el art. 49), la superficie edificable de la parcela será la superficie de la parcela delimitada por la alineación al vial y una línea paralela a la misma trazada a la profundidad de 28 m.

Artículo 64. Superficie de techo edificable.

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

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) limitados lateralmente por paredes computan al 100% de su superficie en planta.
  - b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) no limitados lateralmente por paredes, computan al 50%.
  - c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

#### Artículo 65. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

#### Artículo 66. Densidad de viviendas.

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

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

#### Artículo 67. Alineaciones y rasantes de los solares.

1. Obligatoriedad de alineación a vial salvo que las ordenanzas particulares digan lo contrario.

2. En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a. Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 0,50 m por encima o 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.
- b. La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponerse de tal modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde al cotas por encima o por debajo de la cota natural de linde.

3. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actuales e históricamente existentes, con las excepciones señaladas en los planos O4; no obstante, de haberse omitido en este plano algún edificio fuera de alineación, el Ayuntamiento podrá marcar la nueva alineación que corresponda.

Las edificaciones señaladas en el citado plano son, por calles, las siguientes:

- Calleja del Santo núm. 1.
- Cañada Baja núm. 15.
- Castillejos núm. 3 (por C/ Cañada Baja), y 68-70 (por prolongación C/ San Patricio).
- Cerro núm. 13 (por C/ Moral), 25 y 27.
- Cervantes núm. 6.
- Conquista núms. 34, 36 y 18-20 (por C/ Parralejo).
- Córdoba núms. 19 y 34.
- Del Pozo núm. 15.
- Egido núm. 7.
- Granada núm. 2.
- Herradores núm. 24 (por C/ Rey).
- Hermanos Martos núms. 15, 17, 19, 23, 27, 31, 33, 35, 37.
- Juan Blanco núms. 16, 18, 20, 22, 21 y 29.
- Juan López núms. 38, 40 y 44.
- Liceo núm. 15 (por C/ Fuente Nueva).
- Luna núms. 56 y 58.
- María Cristina 2 y 10.
- Navaluenga núm. 28 (por Callejón de las Zahurdillas).
- Nieve núm. 6.
- Oriente núm. 2.
- Palma núm. 10.
- Pedroche núm. 2 (por C/ Rey) y núm. 20.

- Plazarejo núm. 1 (por C/ Padre Llorente).
- Pozoblanco núms. 40 y 42 (ambas por C/ Palma).
- Ramón y Cajal núm. 2.
- Real núm. 24 (por C/ Atahona), y 31.
- San Patricio núm. 18 (por C/ Castillejos).
- San Sebastián núm. 1 (por C/ Manuel Ayllón)
- Todos los Mártires núm. 23.
- Torno Alta núm. 3.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de fachada.

Artículo 68. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

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

El número de plantas por parcela viene determinado en el plano O.4. El número máximo de plantas será de baja más uno, excepto en los tramos de manzana para los que se permita en plano una altura de baja más dos.

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

3. Se permitirán 7,50 m de altura para edificaciones de dos plantas; excepto en los tramos de manzana recogidos en los planos de ordenación correspondientes, que se permitirán 10,00 m de altura en edificaciones de tres plantas.

Los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberán conservar la altura y número de plantas actuales. Aquellos de dos plantas, cuyo valor estético a proteger sea solo la fachada, y que se encuentren incluidos en los tramos de manzana con permisibilidad de tres plantas, podrán edificar una planta de ático adecuada estéticamente al edificio y retranqueada al menos 3 metros de la línea de fachada, previa tramitación del correspondiente anteproyecto, para la justificación de los requisitos establecidos, que será supervisado por el arquitecto municipal o en su defecto por los Servicios de Arquitectura y Urbanismo dependientes de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba.

4. Altura mínima: Se permitirá la edificación con una altura mínima igual a una planta menos a la permitida para la calle en que se ubica, siempre que el frente de manzana se encuentre consolidado con esta altura en más de un 50%, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en las plantas inferiores. Si quedan por este motivo medianerías al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

5. En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 1m la altura máxima permitida.

6. En zonas industriales, la altura máxima se medirá en el centro de la fachada desde la rasante de la calle hasta la altura de apoyo de la estructura inclinada de cubierta.

Artículo 69. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

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

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

En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite volver con la altura máxima por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad de la parcela:

a) Para calles de embocadura inferior a 8 m podrá continuarse con la mayor altura en una longitud de hasta 12 m.

- b Para calles de embocadura igual o superior a 8 m la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.
- c) En todo caso, los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada en profundidad igual o superior a 7 m, mediante la prolongación de cornisas, impostas, ... etc.
- d) En parcela histórica se podrá continuar con la máxima altura en longitud igual al fondo de la misma, con retranqueo de tres metros respecto a la medianería, debiendo recibir el paramento retranqueado un tratamiento similar al de la fachada del edificio. En todo caso, la longitud máxima en que se podrá continuar con la mayor altura será de 20 metros.
- e) Para el caso de edificaciones en esquina a calles de igual altura en número de plantas, pero con desnivel pronunciado, con un mínimo de 3 metros para la edificación de que se trate, serán de aplicación los criterios anteriores del presente capítulo, para permitir soluciones arquitectónicas coherentes.

Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

- c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.
  - Se podrán construir con la mayor altura permitida, siempre que la cara superior del forjado de mayor altura y la cornisa correspondiente queden por debajo de un plano de 45° trazado desde el borde superior del último forjado correspondiente a la calle de menor altura.
- 2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):
  - a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 70, hasta el plano superior del último forjado.
  - b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 70: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 70. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

- 1. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:
  - a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00 m. medida de igual manera.
  - b. En cubiertas inclinadas, el faldón arrancará desde la cara superior del último forjado. La pendiente del faldón no será inferior al 30%, ni superará el 50%.
  - c. Se permitirá el aprovechamiento del volumen que pueda existir bajo la cubierta inclinada, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas, todo ello con arreglo a las siguientes características:
    - En el volumen bajo cubierta se podrán situar todas las dependencias auxiliares e instalaciones del edificio (trasteros, salidas de escalera, depósitos, calefacción...), no permitiéndose el uso de vivienda o cualquier otro que implique la permanencia continuada de personas.
    - En ningún caso el aprovechamiento del espacio bajo la cubierta inclinada significará la superación de la altura máxima fijadas en los artículos 68 y 69 de estas normas. De igual modo, la altura de la línea de cumbrera, medida con referencia a la cara superior del último forjado, no superará los 3,00 m.
  - d. En cubiertas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, trasteros, chimeneas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta. Queda prohibido el uso de vivienda.

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

- e. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.
- f. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

## Artículo 71. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

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

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,00 metros. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,40 m en piezas húmedas como cocinas, pasillos y aseos.

## Artículo 72. Planta sótano.

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

2. Se podrá edificar una planta de sótano.

3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso característico. En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable.

La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,20 m para aparcamientos. Para otros usos la altura libre no será inferior a 2,50 m.

La profundidad máxima respecto de la rasante de la calle será de 3,00m.

4. Los sótanos no podrán extenderse más allá de la superficie ocupada de parcela, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezcan las ordenanzas particulares en su caso.

5. La cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

6. En los sótanos no se permitirá el uso vivienda.

## Artículo 73. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,40 m en piezas húmedas como cocinas, pasillos, aseos, etc..., siempre que sea necesario ocultar el descuelgue de la red de saneamiento.

## Artículo 74. Patios.

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

2. Quedan completamente prohibidos los patios abiertos a fachada en zonas donde no estén expresamente permitidos por las ordenanzas particulares.

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

Núm. de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
Baja + 1 planta	9,00 m <sup>2</sup>	3,00 metros
Baja + 2 plantas	16,00 m <sup>2</sup>	4,00 metros

En viviendas plurifamiliares, cuando al patio ventile una sola vivienda por planta, no será inferior a 3,00 m y 4,00 m en viviendas plurifamiliares cuando sirva a más de una vivienda por planta.

4. No se consentirá cubrir los patios de luces cuando debajo de la cubierta que se establezca exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

## Artículo 75. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueado o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.

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

#### Artículo 76. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos.

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.

2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente.

Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera.

4. Quedan prohibidos los salientes ocupables volados cerrados.

5. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera vez y media el vuelo con un mínimo de 60 cm.

6. Su dimensión máxima será, en relación a la alineación de la calle:

- Calles de menos de 9 m: 0,35 m máximo.

- Calles de más de 9 m: 0,50 m máximo.

En ningún caso dichos vuelos sobrepasarán la anchura del acerado.

#### Artículo 77. Armonización de las edificaciones.

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

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

#### Artículo 78. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

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

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

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

4. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la clasificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo de igual modo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses a partir de la fecha de finalización del derribo.

#### Artículo 79. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

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

#### Artículo 80. Otras condiciones estéticas.

1. Todas las edificaciones contarán en fachada con canalones para recogida de aguas pluviales. Estos canalones no podrán verter mediante gárgolas, sino que deberán disponer de bajantes, que pueden quedar



adosados a la fachada y que conectarán con la red de alcantarillado, previa autorización de la compañía que gestiona el ciclo integral del agua en el municipio.

2. Toldos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado.

3. Muestras: Se entienden por tales los anuncios paralelos al plano de fachada. Su saliente máximo será de 20 cm, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

- a. Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o de estética.
  - b. Las muestras en planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,50 m podrán situarse en las jambas.
  - c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m de altura como máximo adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
  - d. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder un metro y debiendo estar ejecutados con letra suelta.
  - e. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculo comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.
  - f. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la autorización previa del Excmo. Ayuntamiento, quien se asegurará de que su instalación no produzca molestias a los usuarios de los locales cuyos huecos estén situados a menos de tres metros del anuncio, o a 10 metros si lo estuviera enfrente.
  - g. En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.
4. Se entiende por banderines los anuncios normales al plano de la fachada. Cumplirán:
- a. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
  - b. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
  - c. En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.
  - d. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la autorización previa del Excmo. Ayuntamiento, quien se asegurará de que su instalación no causa molestias a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

5. Instalaciones prohibidas en fachada: Queda expresamente prohibido instalar en fachadas recayentes a la vía pública aparatos de aire acondicionado, antenas de televisión y radio, y, en general, cualquier otro elemento o instalación que pueda influir negativamente en el adecuado aspecto de las mismas.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### Artículo 81. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

### 3. Servidumbres urbanas:

- a. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, sedales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Sin merma de lo anterior, toda nueva servidumbre urbana deberá definirse como permanente o provisional, dando audiencia a los interesados antes de constituirla, a los efectos de que los mismos puedan presentar las alegaciones que correspondan.

### Artículo 82. Red de abastecimiento de agua.

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

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

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

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

c. Parques y jardines: 250 l/m<sup>2</sup>/año.

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

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

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

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

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

### Artículo 83. Red de saneamiento.

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de estos.

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

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

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

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

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

### Artículo 84. Red de suministro de energía eléctrica.

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

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

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

**Artículo 85. Red de alumbrado público.**

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

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

- a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
- b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
- c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

**Artículo 86. Red viaria.**

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

- a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
- b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
- c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h, radios de curvatura de 50 m y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 40 km/h, radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.

5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.

**Artículo 87. Red de telecomunicaciones.**

1. La red de telecomunicaciones, en su diseño, ejecución, uso y explotación cumplirá todas las determinaciones establecidas en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Comunicaciones.

**Artículo 88. Áreas libres.**

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

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.

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

**TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO****CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES****Artículo 89. Zonas del suelo urbano consolidado.**

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

- a. Zona 1: Casco Histórico.
- b. Zona 2: Homogénea.
- c. Zona 3: Extensión Natural.
- d. Zona 4: Industrial 1.
- e. Zona 5: Industrial 2.
- f. Zona 6: Industrial 3.

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

Artículo 90. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

1. El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

- a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.
- b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística (90.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 91. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

## CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 92. Aplicación.

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

Artículo 93. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes:

- Conservación (nivel 1): Nivel de intervención que se aplica a los elementos o cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, que no modifican sus características originales y esenciales, y que van destinadas a garantizar las condiciones necesarias de seguridad estructural, uso y funcionamiento.

Este nivel de intervención se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

- Redistribución (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujiás, forjados o cubiertas.

Este nivel de intervención permite la redistribución de huecos de las fachadas exteriores e interiores del cuerpo construido, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.

- Renovación (nivel 3): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden sustituirse por razones de deterioro o falta de integración con su tipología y morfología, reimplantando el volumen construido y la disposición esencial de crujiás, forjados o cubiertas.

- Ampliación (nivel 4): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden ser ampliados por remonte de plantas adicionales sobre las existentes, así como a los ámbitos de parcela que se delimitan sobre los que pueden ejecutarse obras de nueva planta.

La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos.

En el caso de remonte, la ficha de Catálogo señalará el nivel de intervención sobre las plantas existentes en el cuerpo que se remonta.

- Sustitución (nivel 5): Nivel de intervención que se aplica a las partes de la parcela no sometidas a los niveles de intervención anteriores (1 a 4) en las que se permiten obras de nueva planta sin más limitaciones que las establecidas por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela.

La ficha de Catálogo podrá imponer condiciones específicas a las obras de nueva planta que garanticen su adecuada relación con los elementos y cuerpos construidos.

Los niveles de intervención señalados por la ficha Catálogo para cada uno de los elementos constructivos o cuerpos edificados de la parcela tienen carácter de máximos, siendo autorizables actuaciones encuadradas en niveles de intervención más conservadores.

Artículo 94. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada parcela un grado de protección definido en función de los niveles de protección asignados a sus distintos cuerpos edificados y espacios libres:

a. Protección integral: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución) y 3 (renovación) (OE).

b. Protección estructural: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación) y 4 (ampliación).

c. Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4).

Artículo 95. Niveles de intervención en espacios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada espacio catalogado el nivel máximo de intervención en cada una de sus partes:

- Conservación estructural (nivel 1): Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, incluyendo la restitución en su caso las características originarias alteradas.

La ficha de Catálogo podrá señalar excepcionalmente alguna actuación excepcional que suponga la alteración justificada de características concretas de los elementos y zonas sujetos a este nivel de protección, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario.

- Conservación de la implantación (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido.

La ficha de Catálogo identificará explícitamente las actuaciones parciales de adaptación necesarias para la coherencia y funcionalidad del espacio protegido.

- Recuperación ambiental (nivel 3): Nivel de intervención que se aplica a los elementos o zonas del espacio urbano que han perdido sus características tradicionales o su coherencia con los valores del resto del espacio urbano protegido, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas y de su coherencia, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura.

Artículo 96. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.

- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.

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

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

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

Artículo 97. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

3. En el caso más concreto de los bienes catalogados inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se prohíbe cualquier intervención, uso o acción que ocasionen en el bien o en su entorno una contaminación visual o perceptiva que degrade los valores del bien; así como toda interferencia que impida o distorsione su contemplación, causada por elementos tales como mobiliario urbano, rótulos, señales o publicidad exterior, elementos destinados a la recogida de residuos urbanos, antenas, o cualquier otra construcción o instalación de carácter permanente o temporal.

## CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO HISTÓRICO

## Artículo 98. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser casco histórico.

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano situados básicamente en el casco histórico de Villanueva, consolidada por un tipo de edificación en manzana cerrada y en la que se encuentran muchas de las edificaciones de interés.

## Artículo 99. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: RESIDENCIAL.
- Densidad global: 105 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,58 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

## Artículo 100. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: fachada 5 m, fondo 12 m, superficie 60 m<sup>2</sup>.

2. Se exceptuarán del cumplimiento de parcela mínima las existentes que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características o grados de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que estos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

3. Condiciones de agregación de parcelas: Toda agregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento. Se cumplirá que la fachada resultante no supere los 18 metros.

4. Condiciones de segregación de parcelas: Toda segregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento y cumplirá las condiciones de parcela mínima.

## Artículo 101. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

1. El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación a vial y la unidad de intervención a efectos edificatorios será la parcela catastral.

2. Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 67.3.

## Artículo 102. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1, en lo referente a condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

2. Para los edificios existentes que se solicite licencia de obras menores, no se permite aumento de edificabilidad ni ocupación existentes.

## Artículo 103. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: El número máximo de plantas será el que figure en los planos de ordenación correspondiente.

2. Altura máxima edificable: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1.

## Artículo 104. Condiciones de imagen urbana.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, altura, materiales y color, al entorno, entendido por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

1. Salientes no ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 75.

2. Salientes ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 76.

No se permitirán balcones que tengan elementos de fábrica en el frente ni en los laterales.

La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a 2/3 de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,50 m.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada:

- a. Huecos: se diseñan teniendo en cuenta las proporciones alargadas y verticales, las formas y adornos de la edificación tradicional, la escala, generalmente mayor que la que pueda derivarse

de las necesidades normales de iluminación y ventilación; la composición de la fachada, donde domina el macizo sobre el hueco, y se enfatiza la entrada o eje de simetría.

- b. Acabados exteriores: Los materiales que se autorizan son los tradicionales de la zona: enfoscado pintado o encalado de color blanco como base del tratamiento de fachada, y granito. Así mismo se autoriza la colocación de sillería de granito vista con rejuntado blanqueado a la forma tradicional en la comarca. Podrá utilizarse el color justificadamente para cusar zócalos, impostas y cornisas, previa autorización del Ayuntamiento.

Se prohíbe expresamente, como en todo el término, la utilización en exteriores de piezas de terrazo, gres, plaquetas cerámicas o similares, azulejos vidriados, granito pulido excepto en peldaños, y en general, materiales ajenos a los empleados tradicionalmente en este municipio.

c. Carpintería exterior: se realizará con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, etc. Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado, anodizado en bronce o lacado y perfiles de PVC u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en la zona.

d. Cubiertas: se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe, las azoteas planas apretiladas o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de fondo desde la línea de fachada y a lo largo de toda ella.

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

Artículo 105. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (1.ª y 2.ª categorías).
2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).
3. Usos compatibles:
  - Hotelero.
  - Comercial (1.ª categoría).
  - Relación y espectáculos (1.ª y 2.ª categorías).
  - Oficinas (1.ª y 2.ª categorías).
  - Talleres compatibles.
  - Docente (1.ª categoría).
  - Deportivo (1.ª categoría).
  - Social (1.ª categoría).
4. Usos alternativos:
  - Docente (1.ª y 2.ª categorías).
  - Deportivo (1.ª y 2.ª categorías).
  - Social (1.ª y 2.ª categorías).
  - Hotelero.
5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.

#### CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: HOMOGÉNEA

Artículo 106. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por comprender el espacio de suelo urbano destinado preferentemente al uso residencial no incluido en la zona 1 de casco histórico, con aspecto formal homogéneo y situado al SW del Casco Histórico.

Artículo 107. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: RESIDENCIAL.
- Densidad global: 94 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,41 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2

Artículo 108. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 7 m de fachada y 70 m<sup>2</sup> de superficie.
2. Condiciones de agregación de parcelas: Queda prohibida cualquier agregación de parcelas en esta zona.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Toda segregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento cumplirá las condiciones de parcela mínima.

Artículo 109. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. El tipo de ordenación es el de edificación con fachada según alineación a vial y la unidad de intervención a efectos edificatorios será la parcela catastral.

2. Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 67.3.

3. Quedan prohibidos los retranqueos totales o parciales en fachada.

Artículo 110. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

Se cumplirá lo establecido en el Capítulo 1 del Título VI.

Artículo 111. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: 2 plantas.

2. Los edificios existentes que superen esta altura quedan fuera de ordenación.

3. Altura máxima edificable: Se permitirán 7,50 m de altura.

4. Quedan prohibidos los sótanos, entreplantas y áticos. Se permiten los semisótanos que aparezcan a patios traseros provocados por los desniveles topográficos.

Artículo 112. Condiciones de imagen urbana.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, altura, materiales y color, al entorno, entendido por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

1. Salientes no ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 75.

2. Salientes ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 76.

a. No se permitirán balcones corridos a más de un hueco.

b. La máxima longitud independiente de balcón será de 1,70 m.

3. Condiciones de composición y materiales de fachada:

a. La composición de las fachadas responderá fielmente al modelo implantado en la zona. No obstante, se permitirá la apertura de puertas de garaje en las mismas.

b. Huecos: Se cumplirá lo establecido en el Título VII - Capítulo 3 - artículo 104.3.a, excepto en el sobredimensionado de huecos.

Se permite la transformación de parcela exclusiva unifamiliar a plurifamiliar, siempre que dicha transformación no se traduzca en el desplazamiento del eje de simetría de la fachada, al aparecer un nuevo acceso. Se permite la apertura de puertas de garaje, en las mismas condiciones anteriores.

c. Acabados exteriores:

- Se prohíbe expresamente cualquier material que no sea revoco o granito abujardado o serrado, no siendo obligatorio recercar los huecos.

- El color a utilizar será exclusivamente el blanco, y el gris en el caso de que no se utilice granito para zócalos y recercado de huecos.

d. Carpintería exterior: Título VII - Capítulo 3 - artículo 104.3.c.

e. Cubiertas: Será inclinada de teja árabe en una profundidad mínima de tres metros, pudiendo destinarse a azotea el resto de cubierta.

Artículo 113. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (1.ª y 2.ª categorías).

2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).

3. Usos compatibles: Hotelero.

Comercial (1.ª categoría).

Relación y espectáculos (1.ª y 2.ª categorías).

Oficinas (1.ª y 2.ª categorías).

Talleres compatibles.

Docente (1.ª categoría).

Deportivo (1.ª categoría).

Social (1.ª categoría).

4. Usos alternativos: Docente (1.ª y 2.ª categorías).

Deportivo (1.ª y 2.ª categorías).

Social (1.ª y 2.ª categorías).

Hotelero.

5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.



## CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: EXTENSIÓN NATURAL

Artículo 114. Delimitación y definición.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser zonas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, zonas de reciente expansión y zonas de consolidación previstas.

Artículo 115. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: RESIDENCIAL.
- Densidad global: 76 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2

Artículo 116. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: fachada 5 m, fondo 12 m, superficie 60 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de agregación de parcelas: Toda agregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento. Se cumplirá que la fachada resultante no supere los 24 metros. Con carácter excepcional y mediante memoria justificativa y autorización del Ayuntamiento, se podrá ampliar la fachada máxima permitida.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Toda segregación de parcelas deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento y cumplirá las condiciones de parcela mínima.

Artículo 117. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

1. El tipo de ordenación es el de ordenación de la edificación con fachada según alineación a vial y la unidad a efectos edificatorios será la parcela catastral.
2. Alineaciones: Se cumplirá lo establecido en el artículo 67.3 del Capítulo 1 del Título VI.
3. Se permiten patios incorporados a fachadas en viviendas unifamiliares adosadas, siempre que aparezcan en todo un frente de manzana, estén justificados urbanísticamente y previa fijación de la alineación retranqueada por parte de los servicios técnicos municipales.
4. La permisibilidad de otros retranqueos lo será en todo un frente de manzana. Cuando sea en planta baja a modo de soportales el fondo mínimo será de 3 m. Podrán asimismo autorizarse en edificios de tres plantas de altura en la tercera planta y todo un frente de manzana con igual fondo mínimo de 3 m. Se justificará adecuadamente en el proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.
5. Los aparcamientos se autorizarán en planta sótano y en planta baja.
6. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de cuatro metros y medio respecto a la línea de fachada; la puerta de acceso irá situada en el plano de fachada.

Artículo 118. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1, en lo referente a condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.
2. Para los edificios existentes que se solicite licencia de obras menores, no se permite aumento de edificabilidad ni ocupación existentes.

Artículo 119. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas y altura máxima edificable: Se permitirán dos plantas y 7,50 m de altura, excepto en los tramos de manzana recogidos en el plano de ordenación O.4, con altura permitida de tres plantas y 10,00 m.
2. Quedan prohibidas las entreplantas y áticos. Se permiten los semisótanos que aparezcan a patios traseros provocados por los desniveles topográficos.

Artículo 120. Condiciones de imagen urbana.

Las nuevas edificaciones, así como las reformas que se efectúen, deberán acomodarse en cuanto a composición de huecos, altura, materiales y color, al entorno, entendido por tal al conjunto de edificaciones tradicionales que dan carácter al casco urbano.

Con objeto de garantizar la adecuación de las edificaciones a su entorno será preceptivo incluir en el proyecto fotos del entorno y alzados del tramo de fachada en que vaya a quedar integrado el edificio.

1. Salientes no ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 75.

2. Salientes ocupables: Se cumplirá lo establecido en el Título VI - Capítulo 1 - artículo 76.
3. Condiciones de composición y materiales de fachada: Se cumplirá lo establecido en el Título VII - Capítulo 3 - artículo 104.3.

Artículo 121. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).
2. Uso complementario: Garaje (1.<sup>a</sup> categoría), sólo en planta sótano, semisótano no recayente a fachada, y planta baja.
3. Usos compatibles: Hotelero.  
Comercial (1.<sup>a</sup> categoría).  
Relación y espectáculos (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
Oficinas (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
Talleres compatibles.  
Docente (1.<sup>a</sup> categoría).  
Deportivo (1.<sup>a</sup> categoría).  
Social (1.<sup>a</sup> categoría).
4. Usos alternativos: Docente (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
Deportivo (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
Social (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
Hotelero.
5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.

#### CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4: INDUSTRIAL 1

Artículo 122. Delimitación y definición.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4.

Suelo industrial «Cooperativa ganadera San Miguel» junto al ARI 5 y suelo industrial frente al IES La Jara.

Artículo 123. Uso y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: INDUSTRIAL.
- Edificabilidad global: 1,36 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 124. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: Todas las parcelas existentes serán edificables. Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de agregación de parcelas: Toda agregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento y cumplirá con las condiciones de parcela mínima. El número máximo de parcelas agregables será de dos.
3. Condiciones de segregación de parcelas: Toda segregación deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento. La superficie mínima de la parcela segregada será de 300 m<sup>2</sup>.

Artículo 125. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La unidad de actuación edificatoria será la parcela catastral.

Artículo 126. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la parcela.

Artículo 127. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: Dos plantas.
2. Altura máxima edificable: 9 m.

Artículo 128. Regulación de usos pormenorizados

1. Uso característico: Talleres compatibles.  
Estaciones de servicio.
2. Uso complementario: Garaje 1.<sup>a</sup> Categoría.

3. Usos compatibles: Hotelero.  
Comercial 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Espectáculos 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Oficinas 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Categoría.  
Deportivo 1.<sup>a</sup> Categoría.
4. Usos Alternativos: Deportivo 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Hotelero.  
Garaje 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Oficinas.
5. Usos prohibidos: Residencial.

## CAPÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5: INDUSTRIAL 2

### Artículo 129. Delimitación y definición.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4.

Los terrenos están situados en la margen derecha de la CO-420, zona de confluencia con CP-90. Antiguamente denominada UE-1 del Sector Industrial UI-1, pasará a denominarse 'Polígono Cárnico'.

### Artículo 130. Uso y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: INDUSTRIAL.
- Edificabilidad global: 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

### Artículo 131. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 300 m<sup>2</sup> y un frente de fachada de 12 m.
2. Condiciones de agregación y segregación de parcelas: Se permiten a partir de las manzanas definidas por el viario. Deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento y cumplirá las condiciones de parcela mínima.

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

1. Se permiten sótanos y patios abiertos o cerrados, sin más limitaciones que las impuestas por la máxima ocupación.
2. Las alineaciones y rasantes serán las definidas en el plano de ordenación en lo referente a alineaciones.
3. Retranqueos mínimos de las alineaciones: Son los definidos en el plano de ordenación, transcritos del Plan Parcial Modificado, aprobado definitivamente con fecha 26 de Noviembre de 2001 (BOP 6.3.2002).
4. Retranqueos de los linderos de parcela: La edificación aislada se retranqueará un mínimo de cinco metros de los linderos laterales de parcela y del lindero de fondo de parcela, excepto en las parcelas dotacionales que es de 3,00 metros.
  - a. Uso terciario comercial: La alineación de fachada se retranqueará 5,00 m respecto de la alineación de la parcela. La edificación se retranqueará un mínimo de 3,00 m de los linderos laterales y 5,00 m de los linderos de fondo.
  - b. Uso dotacional social: La alineación de fachada se retranqueará 10,00 m respecto de la alineación de la parcela. La edificación se retranqueará un mínimo de 3,00 m de los linderos laterales y 5,00 m de los linderos de fondo.
  - c. Uso dotacional deportivo: La alineación de fachada se retranqueará 10,00 m respecto de la alineación de la parcela. La edificación se retranqueará un mínimo de 5,00 m de los linderos laterales y de fondo.
5. Accesos: Deberá disponer de al menos un acceso que permita la continuidad de la circulación rodada entre la calzada de la calle y el recinto interior de la misma, autorizándose a tal efecto la ocupación del espacio público indispensable.

### Artículo 133. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: Será la resultante del cumplimiento de las condiciones de retranqueo.  
Uso dotacional deportivo: En función de la instalación a implantar cumpliendo con la legislación específica aplicable.

2. Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad máxima total sobre rasante en las parcelas con edificación de tipología aislada en será inferior a 0,75 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Uso dotacional social, la edificabilidad máxima será de 0,50 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Uso dotacional deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Artículo 134. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: Dos plantas.

2. Altura máxima edificable: 9,00 m.

a. La planta alta se adosará preferentemente al plano de fachada y su altura libre mínima será de 2,60 metros.

b. Cuando se trate de naves de una sola planta, tendrán una altura mínima de 4,50 metros.

c. Cuando la industria a implantar requiera mayor altura, se tramitará un estudio previo en el que se acredite y justifique dicha necesidad.

d. Usos dotacional: Altura máxima edificable: 7,50 m.

Artículo 135. Condiciones de imagen urbana.

1. Cerramientos: El cerramiento de parcela en fachada estará constituido desde el acerado por un zócalo de fábrica hasta un máximo de 1,20 metros de altura y cerramiento transparente de cerrajería hasta una altura máxima de 2,10 metros. En medianería, cuando exista, podrá realizarse con elementos sólidos y opacos sin sobrepasar la altura de 2,10 metros. Tanto las paredes medianeras como permanentes susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada y ofrecer calidad de obra terminada.

2. Edificaciones: La composición en fachadas seguirá los criterios de regularidad y armonía. Todos los paramentos al exterior (fachadas y medianerías vistas) se tratarán adecuadamente. Las edificaciones habrán de adaptarse en su composición, materiales de acabado, texturas, color, etc., al ambiente del entorno en que se construyan.

3. Materiales: Los materiales y acabados serán los tradicionales en este tipo de construcciones. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con materiales de acabado tradicional. Quedan expresamente prohibidas las de acabado metálico brillante.

4. Se permiten sótano y patios abiertos o cerrados, sin más limitaciones que las impuestas por la máxima ocupación.

5. La actividad no podrá trascender al exterior de la parcela.

6. Uso terciario comercial: La planta alta se adosará preferentemente al plano de fachada y su altura libre mínima será de 2,60 m. El resto de condiciones estéticas cumplirá lo establecido en el resto de apartados del presente artículo.

7. Uso dotacional social: La planta alta tendrá una altura libre mínima de 2,60 m. El resto de condiciones estéticas cumplirá lo establecido en el resto de apartados del presente artículo.

8. Uso dotacional deportivo: La planta alta tendrá una altura libre mínima de 2,60 m. El resto de condiciones estéticas cumplirá lo establecido en el resto de apartados del presente artículo, con la salvedad de que el cerramiento transparente en fachada podrá ser de mayor altura si la instalación deportiva así lo exige.

Artículo 136. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industrias de producción y almacenaje y estaciones de servicio.

2. Usos compatibles:

Comercial 1.<sup>a</sup> Categoría.

Relación y espectáculos 1.<sup>a</sup> Categoría.

Oficinas 2.<sup>a</sup> Categoría.

Deportivo 1.<sup>a</sup> Categoría.

Social 1.<sup>a</sup> Categoría.

3. Uso alternativo: Comercial 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.

Deportivo 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.

Social 1.<sup>a</sup> Categoría y 2.<sup>a</sup> Categoría.

4. Uso complementario: Garaje 1.<sup>a</sup> Categoría.

5. Usos prohibidos: Residencial, salvo en el caso de vivienda para vigilante o propietario por cada instalación industrial y adscrita a ella.

Los usos permitidos estarán regulados en sus actividades por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo reunir para su implantación las condiciones que marque su legislación específica y adoptar, en su caso. Las correspondientes medidas correctoras que procedan.

## CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6: INDUSTRIAL 3

Artículo 137. Delimitación y definición.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4., coincidiendo con el del antiguo Sector Industrial UI-2 y UI-3.

Artículo 138. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: INDUSTRIAL.
- Edificabilidad global: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 139. Parcela mínima edificable.

1. Parcela mínima edificable: 300 m<sup>2</sup>.
2. Fachada mínima: 12 m.
3. Condiciones de agregación y segregación de parcelas: Toda agregación y segregación de parcelas deberá ser autorizada previamente por el Ayuntamiento y cumplirá las condiciones de parcela mínima.

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

1. Las alineaciones se recogen en los planos O.4, y definen el solar edificable.
2. Acceso a espacios libres: Será libre, no pudiendo cerrarse con vallas o cercas.

Artículo 141. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: Se permite una ocupación del 100% del solar edificable.
2. Condiciones de edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

Artículo 142. Altura máxima edificable.

1. Número máximo de plantas: Dos plantas.
  2. Altura máxima edificable: 9,00 m.
- Para los usos dotacionales: 7,50 m.

Artículo 143. Condiciones de imagen urbana.

1. La planta alta se adosará preferentemente al plano de fachada y su altura libre mínima será de 2,60 metros.
2. Se permitirán edificaciones adosadas a uno, dos y tres linderos y aisladas siempre que la separación mínima entre la edificación y los linderos sea igual o superior a 3,00 metros.
3. Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubierta.
4. El cerramiento de parcela en fachada será de fábrica hasta un máximo de 1,20 m, siendo el resto transparente de cerrajería.

Artículo 144. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industria de producción y almacenaje.
2. Usos compatibles: Comercial 1.<sup>a</sup> Categoría.  
Relación y espectáculos 1.<sup>a</sup> Categoría.  
Oficinas 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Deportivo 1.<sup>a</sup> Categoría.  
Social 1.<sup>a</sup> Categoría.
3. Uso alternativo: Comercial 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Relación y espectáculos 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Oficinas 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Categoría.  
Deportivo 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.  
Social 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> Categoría.
4. Uso complementario: Garaje 1.<sup>a</sup> Categoría.
5. Usos prohibidos: Residencial, salvo en el caso de vivienda para vigilante o propietario por cada instalación industrial y adscrita a ella.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 145. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O.4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

b. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

c. Áreas transitorias de expansión.

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 146. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos <sup>(148.1)</sup>.

Artículo 147. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado incluido áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

2. En suelo urbano no consolidado incluido áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 148. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNC/ARI/3/03 'Caña Malena'	87.519,69 m <sup>2</sup>	residencial	0,2300
SUNC/ARI/8/08 'Plaza de Toros'	21.244,21 m <sup>2</sup>	residencial	0,3812
SUNC/ARI/9/09 'Paseo de Andalucía'	20.117,32 m <sup>2</sup>	residencial	1,0323

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

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

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNCo/ARI/1/01 'San Pedro'	4.795,97 m <sup>2</sup>	residencial	0,8785
SUNCo/ARI/5/05 'Montoro'	4.992,04 m <sup>2</sup>	residencial	1,2792
SUNCo/ARI/6/06 'Calle Granito'	2.798,97 m <sup>2</sup>	residencial	1,2877
SUNCo/ARI/7/07 'Sur'	5.007,16 m <sup>2</sup>	residencial	0,5670

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión.

4. Se establecen dos áreas de reforma interior con ordenación detallada por planeamiento de desarrollo aprobado:

denominación	delimitación	tipología característica	aprovechamiento medio
SUNCo/ARI/2/02 'Piscina'	53.794,00 m <sup>2</sup>	residencial	1,1800
SUNCo/ARI/4/04 'Paquita Segura'	52.240,16 m <sup>2</sup>	residencial	1,1080

En estas áreas se incluyen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y topologías del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

## TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 149. Definición y delimitación (OE).

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

Uso global	Identificación sector	Denominación sector	Superficie sector
Industrial	SUS/SI/1/10	'Norte'	151.339,54 m <sup>2</sup>
Industrial	SUOt/SI/2/11	'Polígono Cárnico'	43.606,00 m <sup>2</sup>
Residencial	SUS/SR/4/12	'Avenida de Cardeña'	54.097,37 m <sup>2</sup>

2. No se adscriben sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable existentes.

Artículo 150. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 151. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):

- La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- La asignación de usos globales.
- En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública (153.1).
- Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

- a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial:
  - El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
  - La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.
  - La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.
- b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:
  - Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.
  - La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
  - El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 152. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE).

1. El Plan delimita cuatro áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.
2. La relación de sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	Identificación sector	Denominación sector	Coeficiente de uso y tipología
10	SUS/SI/1/10	'Norte'	1
11	SUOt/SI/2/11	'Polígono Cárnico'	1
12	SUS/SR/3/12	'Avenida de Cardeña'	1

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(154.1)</sup> son los siguientes:

Área de reparto	Uso global característico	Aprovechamiento medio (ua)
10	Industrial	0,6051
11	Industrial	0,9946
12	Residencial	1,000

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

TÍTULO X. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 153. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente <sup>(155.1)</sup>.

Artículo 154. Categorías (OE).

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y sistemas de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O3.



1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:
  - a. SNU-EP LICs «Ríos Cuzna y Gato» y «Arroyo Ventas Nuevas».
  - b. SNU-EP LIC «Cuenca del Guadalquivir».
  - c. SNU-EP de Infraestructuras Territoriales.
  - d. SNU-EP Cauces, riberas y márgenes.
  - e. SNU-EP Vías Pecuarias.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:
  - a. SNU-EP Complejo Serrano Cuenca del Guadalquivir.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
  - a. SNU de carácter natural. Dehesas.
  - b. SNU de carácter rural. Ruedo de Villanueva de Córdoba.
4. Sistemas generales territoriales. Se identifican dos tipos de sistemas generales:
  - a. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ).
    - SG-EQ Cementerio de San Miguel y reserva de terrenos para su ampliación.
    - SG-EQ Complejo deportivo- Campo de Fútbol San Miguel.
    - SG-EQ Suelo destinado a Punto Limpio.
    - SG-EQ CEDEFO.
    - SG-EQ Antigua Estación de ferrocarril.
  - b. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SG-IS):
    - SG-IS Carreteras.
    - SG-IS Infraestructuras ferroviarias.
    - SG-IS Red eléctrica de alta tensión.
    - SG-IS Depósitos de agua.
    - SG-IS Estación Depuradora de Aguas Residuales.
    - SG-IS Colector de Aguas Residuales.
    - SG-IS Estación de Bombeo.

#### Artículo 155. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

#### Artículo 156. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística <sup>(158.1)</sup>.
  - Utilidad pública o interés social.
  - Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
  - Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
  - No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística <sup>(158.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>(158.3)</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.
3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:
  - a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
  - b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
  - c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
  - d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
  - e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:
  - a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:
    - Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
  - Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
  - Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).
- b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:
- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
  - El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
  - La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
  - La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
  - Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
  - Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).
- c. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 160 de las presentes Normas.
- d. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente <sup>(158.4)</sup>.

#### Artículo 157. Régimen urbanístico.

##### 1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística <sup>(159.1)</sup>.

##### 2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Solo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido <sup>(159.2)</sup>.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística <sup>(159.3)</sup>.

#### Artículo 158. Garantía y prestación compensatoria

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística <sup>(160.1)</sup>.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación <sup>(160.2)</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

#### Artículo 159. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente <sup>(161.1)</sup>.

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

3. Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

4. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

5. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente <sup>(161.2)</sup>.

#### Artículo 160. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(162.1)</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:

- a. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.
- b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.
- c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

- a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
- b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.
- c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

#### Artículo 161. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

- a. USOS PERMITIDOS: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b. USOS AUTORIZABLES: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
- c. USOS PROHIBIDOS: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 2 de este Título:

- a. Edificación agrícola.
- b. Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- c. Instalación agropecuaria.
- d. Vertedero.
- e. Instalación extractiva.
- f. Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- g. Establecimientos turísticos.
- h. Edificación pública.
- i. Industria.
- j. Instalaciones de energías renovables.
- k. Vivienda vinculada a fines agrarios.
- l. Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

#### Artículo 162. Condiciones generales de implantación.

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.
- c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los Capítulos 3 a 5 del presente Título.
- d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

3. La ubicación de usos distintos aunque complementarios sobre una misma parcela o explotación, no podrá superar el porcentaje de ocupación máxima del uso que mayor ocupación permita.

4. Tanto en el caso de construcciones, edificaciones o instalaciones pertenecientes a una misma explotación o complejo, como en el caso de ubicación de usos distintos aunque complementarios, será eximible el requisito de distancia mínima a otras edificaciones que establece el Plan. Asimismo, se entiende que en estos casos la proximidad de dichas construcciones, instalaciones o edificaciones entre si no induce a la formación de nuevos asentamientos.

#### Artículo 163. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
  - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:
  - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
  - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.
  - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:
  - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
  - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
  - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
  - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
  - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación, preferentemente de especies autóctonas. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
  - Se plantarán especies autóctonas en caso de utilizar la reforestación como medio de protección de las propiedades colindantes y para preservar el carácter agrícola del entorno.
  - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

## Artículo 164. Cierres de finca.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante paredes de mampostería al uso tradicional de la zona, alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.
3. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

## Artículo 165. Vertidos.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.
2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.
3. En caso de que la edificación tuviera fosa séptica, ésta se situará a más de 15 metros de los linderos de la parcela y a más de 150 metros de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.
4. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

## Artículo 166. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

- a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.
- b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 16.
- c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.
- d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela o parcelas catastrales vinculadas a la autorización o licencia.

## Artículo 167. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. Al igual que en el resto de clases de suelo, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

- Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.
- Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.
- Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en inventarios o bases de datos de yacimientos arqueológicos.
- Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.
- Patrimonio industrial: bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía.

2. Los elementos a que se refiere este artículo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3 y en la memoria y la ficha correspondiente del citado catálogo.

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos de interés patrimonial, territorial y/o ambiental para el municipio, es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

## CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

## Artículo 168. Edificación Agrícola.

## 1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

## 2. Usos.

- a. Almacén para productos agrícolas y maquinaria de la finca, pequeños silos o depósitos al servicio de la explotación.
- b. Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.
- c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

## 3. Implantación.

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

- a. Parcela mínima: para el SNU se establecen como superficies mínimas de parcela 3 hectáreas, excepto para las parcelas de Dehesa y Terrenos Forestales, que se define como 10 hectáreas.

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

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan de Vva. de Córdoba.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

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

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

## 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. ALTURA: una o dos plantas. En casos excepcionales podría autorizarse mayor altura.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: 20 metros.
- c. OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 1% de la superficie de la parcela.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS.
  - La cubierta será inclinada y de teja. En edificaciones agrícolas destinadas a los usos definidos en el apartado 2.a del presente artículo, en las que por sus dimensiones se propongan otros materiales diferentes para las cubiertas, la utilización de éstos se someterá a la obtención de la licencia municipal. En ningún caso, se utilizarán materiales reflectantes.
  - Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.
  - En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, este tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y forma sensiblemente cuadrangular.
  - La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos de la comarca.

## 5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 169. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

## 2. Usos.

- a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación.
- b. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

- c. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- d. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (públicas).
- e. Zonas de servicio de carreteras (privadas). Estaciones de servicio no incluidas en áreas ni en zonas de servicio de carreteras.
- f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- g. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.
- h. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.
- i. Infraestructuras ferroviarias: Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- j. Aeropuertos y helipuertos.
- k. Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 203).

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.
- c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.

### 5. Tramitación.

- La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística <sup>(171.1)</sup>.

- La implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no estarán sometidas ni a licencia urbanística ni a ningún acto de control preventivo municipal en las condiciones previstas legalmente <sup>(171.2)</sup>.

- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público, requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>(171.3)</sup>.

- En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>(171.4)</sup>.

## Artículo 170. Edificación agropecuaria.

### 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad. Excluye las vinculadas a explotaciones de ganadería, que se regulan en el artículo 168.

### 2. Usos.

- a. Granjas avícolas, porcinas, ovinas, caprinas, vaquerizas, cuniculas, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

- b. Edificaciones o instalaciones al servicio de la explotación agropecuaria. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

### 3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c. Parcela mínima: 3 hectáreas.

Las distancias de la edificación a núcleos urbanos y otras edificaciones será el doble cuando se trate de explotaciones porcinas

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. ALTURA: una o dos plantas (7 m). Podrá rebasarse dicha altura previa justificación detallada.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: mínimo 20 metros.
- c. OCUPACIÓN. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

### 5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público <sup>(172.1)</sup>.

## Artículo 171. Vertedero.

### 1. Definición.

Instalación destinada al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

### 2. Usos.

- a. Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.
- c. Vertederos de chatarras.
- d. Cementerios de coches.
- e. Balsas de alpechín.
- f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

### 3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 300 m.
- c. Distancia mínima de la edificación a infraestructuras ferroviarias: 300 m.
- d. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- e. Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

### 4. Condiciones particulares de la instalación.

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

- a. ALTURA: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- b. SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 25 m.
- c. CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella



y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.

e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

f. En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 165.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(173.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil del vertedero, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo. Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

#### Artículo 172. Instalación extractiva.

##### 1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

##### 2. Usos.

- a. Minas a cielo abierto.
- b. Minas subterráneas.
- c. Canteras.
- d. Graveras.

##### 3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 176).

##### 4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial y ambiental que le sea de aplicación, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

- a. **ALTURA:** la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- b. **SEPARACION A LINDEROS:** 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener una separación mínima a linderos de 5 m.
- c. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 163.
- d. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.
- e. **CESE DE LAS EXPLOTACIONES:** una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal con especies autóctonas.

### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(174.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número de empleos directos e indirectos totales y locales, enumeración de los puestos de trabajo Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

### Artículo 173. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

#### 1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

#### 2. Usos.

- a. Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
- b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.
- c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.
- d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

- e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles u hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

#### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 250 m.

#### b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.
- Adecuaciones recreativas: No se establece.
- Parque rural: 20 ha.
- Instalación de ocio: No se establece.
- Complejos de ocio: 2 ha.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

##### a. ALTURA:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.
- Adecuaciones recreativas: 1 planta.
- Parque rural: 2 plantas.
- Instalación de ocio: 2 plantas.
- Complejos de ocio: 2 plantas.

- b. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.
- c. SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- d. OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:
  - Adecuaciones naturalísticas: 1%.
  - Adecuaciones recreativas: 1%.
  - Parque rural: 2%.
  - Instalación de ocio: 5%.
  - Complejos de ocio: 5%.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación. Contará, así mismo, con acceso rodado.

#### 5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(175.1)</sup>, a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

#### Artículo 174. Establecimientos turísticos.

##### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

##### 2. Usos.

- a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:
  - 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
  - 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
  - 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
  - 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.
- b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 250 m.

Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural: 3 hectáreas, excepto en dehesas y terrenos forestales, en los que se define la parcela mínima en 10 hectáreas.
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.
- c. OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

- d. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.
- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (<sup>176.1</sup>), debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

#### Artículo 175. Edificación Pública.

##### 1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

##### 2. Usos.

- a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.
- c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.
- d. Cementerios.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c. Parcela mínima: No se establece

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a. **ALTURA:** la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- b. **SEPARACIÓN A LINDEROS:** la edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.
- c. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.
- d. **OCUPACIÓN:** las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.
- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

### 5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(177.1)</sup>, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

### Artículo 176. Industria.

#### 1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

#### 2. Usos.

- a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m<sup>2</sup>.
- b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.
- d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).
- e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

#### 3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 2000 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- b. Distancia mínima a otras edificaciones: 500 m.
- c. Distancia mínima de la edificación a eje de carreteras: 200 metros.
- d. Parcela mínima: 3 hectáreas.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

- a. ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
- b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 25 metros.
- c. OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.
- d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.
- e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

## 5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(178.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

## Artículo 177. Instalaciones de energías renovables.

### 1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable <sup>(179.1)</sup>. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

### 2. Usos.

- a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.
- b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.
- c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.
- d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.
- e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

### 3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

- a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:
    - Instalaciones de biomasa 4.000 m.
    - Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
    - Instalación hidráulica: 500 m.
  - b. Distancia mínima a otras edificaciones:
    - Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
    - Instalaciones solares térmicas: 500 m.
    - Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.
  - c. Parcela mínima:
    - Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
    - Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.
- ### 4. Condiciones particulares de la instalación.
- a. ALTURA: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.
  - b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.
  - c. OCUPACIÓN.
    - Instalaciones de biomasa: 40%.
    - Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.
  - d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se

estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.

- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(179.2)</sup>, modificado por la legislación sectorial específica <sup>(179.3)</sup>.

Artículo 178. Vivienda vinculada a fines agrarios

1. Definición.

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

2. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

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

- a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
  - b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.
  - c. Parcela mínima: 3 hectáreas excepto para parcelas en dehesa y terrenos forestales, que se establece en 10 hectáreas.
  - d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
4. Condiciones particulares de la edificación.
- a. **ALTURA:** una o dos plantas (7,00 m).
  - b. **OCUPACIÓN:** la ocupación máxima será del 0,5% de la superficie de la finca.
  - c. **SEPARACIÓN A LINDEROS:** 15 m.
  - d. **COMPOSICIÓN:** la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.
  - e. **MATERIALES:** se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.
  - f. **CUBIERTAS:** las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.
  - g. **CERRAMIENTO DE PARCELA:** para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público <sup>(180.1)</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 179. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

- a. De superficie:
  - Caminos.
  - Canales.

- b. Aéreas:
  - Líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.
- c. Subterráneas.
  - Redes de agua.
  - Emisarios.
  - Gasoductos y oleoductos.
  - Líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

### 3. Implantación.

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

### 4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras, preferentemente autóctonas.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

### 5. Tramitación.

- La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística <sup>(181.1)</sup>.

- La implantación y ejecución de infraestructuras contenidas en proyectos de obras públicas que tengan declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no estarán sometidas ni a licencia urbanística ni a ningún acto de control preventivo municipal en las condiciones previstas legalmente <sup>(181.2)</sup>.

- Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público (entre otras, La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación) requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>(181.3)</sup>.

- En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley <sup>(181.4)</sup>.

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

Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección. LICs «Ríos Cuzna y Gato» y «Arroyo Ventas Nuevas».

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo dos espacios que se corresponden con otros tantos LICs, que forman parte de la Red Natura 2000. Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.

Los espacios que componen esta categoría de suelo son:

- a. LIC ES-6130009 «Ríos Cuzna y Gato». Constituyen el límite suroeste del municipio. Destacan en estos terrenos la presencia de bosques de fresnos bien conservados. No obstante, al encontrarse en una zona agrícola, la mayor parte del territorio se encuentra bajo riesgo de amenaza muy alto ante la posibilidad de verse afectado por algunos trabajos propios de la misma (quemadas controladas, roturación del suelo, pérdida de cobertura vegetal...)
- b. LIC ES-6130014 «Arroyo Ventas Nuevas». Constituye el límite noreste del municipio. Se trata de un espacio con un bajo riesgo de amenaza en toda su extensión. La cobertura vegetal predominante está compuesta por encinas (*Quercus ilex*) y alcornoques (*Quercus suber*), con importante presencia de especies propias del bosque en galería. El principal valor de la zona, reside en la ictiofauna asociada al cauce, donde destacan especies con diferentes grados de protección.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación ambiental <sup>(182.1)</sup>, Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos aquí incluidos sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de



preservación medioambientales, teniendo en cuenta el carácter lineal de estos espacios y su funcionalidad como corredores ecológicos. Se establece la siguiente regulación de usos:

- a. PERMITIDOS
  - Ninguno.
- b. AUTORIZABLES
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas.
  - Infraestructuras: Sólo aquellas que ineludiblemente deban discurrir por estos ámbitos, y sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos al mismo.
- c. PROHIBIDOS
  - Edificación agrícola.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
  - Instalación agropecuaria.
  - Vertedero.
  - Instalación extractiva.
  - Instalaciones naturalísticas y recreativas: las no autorizables.
  - Establecimientos turísticos.
  - Edificación pública.
  - Industria.
  - Instalaciones de energías renovables.
  - Vivienda vinculada a fines agrarios.
  - Infraestructuras territoriales: las no autorizables.

Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección. LIC «Guadalmellato».

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo varias zonas que se corresponden con el LIC ES-6130006-Guadalmellato, espacio predominantemente forestal que constituye parte del pasillo verde que la Red Natura 2000 define en la Sierra Morena cordobesa. El espacio se halla grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.

2. El LIC Guadalmellato comprende varias áreas en las que se alternan muy diferentes hábitats, con predominancia de bosques de encinas (*Quercus ilex*) y alcornoques (*Quercus suber*) y presencia de bosques en galería y fresnedas en los cauces que lo surcan, así como zonas de prados mediterráneos de hierbas altas y juncos y algunas manchas de olivar dispersas. Este LIC constituye parte del pasillo verde que une los espacios protegidos de la Sierra de Cardeña y Montoro, el Parque Natural de Hornachuelos y el LIC Guadiato-Bembézar.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación ambiental <sup>(183.1)</sup>. Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos incluidos en este espacio protegido sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación medioambientales. La regulación de usos que se establece es la siguiente:

- a. PERMITIDOS
  - Edificación agrícola
- b. AUTORIZABLES
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuación naturalística, adecuación recreativa y parque rural
  - Establecimientos turísticos: 3ª y 4ª categoría, esta última siempre que se realice en edificaciones existentes.
  - Vivienda vinculada a fines agrarios
  - Infraestructuras territoriales
- c. PROHIBIDOS
  - Edificación agropecuaria
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
  - Vertedero
  - Instalación extractiva
  - Instalaciones naturalísticas y recreativas: las no autorizables
  - Establecimientos turísticos: los no autorizables
  - Edificación pública
  - Industria
  - Instalaciones de energías renovables

Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación <sup>(184.1)</sup>.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental <sup>(184.2)</sup>.

4. La escala de los planos de ordenación del PGOU no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. Además, la red de Vías Pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo que el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y longitud aproximada son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL (m)	LONGITUD APROXIMADA (Km)	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA
I. Cordel de Pozoblanco a Adamuz	37,61	13,5	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
II. Cordel de Pozoblanco	37,61	7	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
III. Cordel de Cardeña	37,61	8,5	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958. En proceso de deslinde del tramo comprendido desde el núcleo urbano hasta el entronque con la vereda de Azuel, anunciado en el BOP 185 de 2 de octubre de 2009.
IV. Vereda de Azuel	20,89	7	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
V. Colada de Pedroche	8	6	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
VI. Colada de Torrecampo	8	7	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
VII. Cordel de Torrecampo	37,61	10	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
VIII. Cordel de Montoro	37,61	8	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958
IX. Cordel de Adamuz	37,61	12,5	Clasificada. Orden Ministerial del 11 de febrero de 1958, publicada en BOE de 21 de mayo de 1958

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 de este artículo.

b. AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

c. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: las no autorizables.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente <sup>(185.1)</sup>, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

- a. Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.
- b. Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar a la autorización del órgano competente.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m de anchura a cada lado del cauce de ríos y de 25 m de anchura en el caso de arroyos (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico). Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. PERMITIDOS

- Edificación agrícola.

b. AUTORIZABLES

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

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c. PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: las no autorizables.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: las no autorizables.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: las no autorizables.

Artículo 184. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

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

Artículo 185. Suelo no urbanizable de especial protección: Complejo Serrano «Cuenca del Guadalquivir» (OE).

1. Se corresponde con el ámbito del Complejo Serrano CS-20 «Cuenca del Guadalquivir» incluido en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (P.E.P.M.F.C) de la Provincia de Córdoba. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Son terrenos de relieve muy accidentado, de sierras paralelas con dirección NW-SE. Al Sur y Suroeste encontramos relieves con pendientes abruptas, de hasta el 50%, descendiendo hasta el Embalse del Guadalquivir, con zonas de muy alta susceptibilidad a la erosión.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en las Normas 35 y 37 del P.E.P.M.F.C., y tiene como criterio rector la preservación del carácter forestal de estos terrenos, en los que la cubierta forestal debe cumplir una función ambiental equilibradora, así como la preservación de los importantes valores paisajísticos y faunísticos que posee.

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

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola.

b. AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: las relacionadas con las infraestructuras territoriales de radio y televisión.

- Instalación agropecuaria.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuación naturalística, adecuación recreativa y parque rural.

- Establecimientos turísticos.

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

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

c. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: las no autorizables.

- Vertedero.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: las no autorizables.

- Edificación pública.

- Industria: las no autorizables.

- Instalaciones de energías renovables.

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

Artículo 186. Suelo no urbanizable de carácter natural. Dehesas.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, paisaje característico de Sierra Morena, emblemático de Los Pedroches, que ha sido identificado por el POTA como paisaje agrario singular. Son espacios que cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario, y por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO<sub>2</sub>, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.).

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

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

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

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

a. PERMITIDOS:

- Edificación agrícola.

b. AUTORIZABLES:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero (solo estaciones de transferencia).

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

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

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

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

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.
- c. PROHIBIDOS:
  - Vertedero: las no autorizables.
  - Instalación extractiva.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: las no autorizables.
  - Establecimientos turísticos: las no autorizables.
  - Edificación pública: las no autorizables.
  - Industria: las no autorizables.
  - Instalaciones de energías renovables.

Artículo 187. Suelo no urbanizable de carácter rural. Ruedo de Villanueva de Córdoba.

1. Incluye terrenos ocupados por cultivos herbáceos de secano y pastizal que se localizan en un cinturón en torno al núcleo urbano de Villanueva de Córdoba. Se corresponde con una zona de pendientes suaves y grandes superficies desarboladas o de arbolado muy disperso. Son suelos caracterizados por una baja capacidad productiva y riesgo de erosión bajo, que tienen una estructura de parcelas de media-baja extensión, dedicadas a la ganadería extensiva en muchos casos y en la que se destacan elementos tradicionales como los cierres de finca opacos realizados en piedra natural.

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

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

- a. PERMITIDOS:
  - Edificación agrícola.
- b. AUTORIZABLES:
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
  - Instalación agropecuaria.
  - Vertedero.
  - Instalación extractiva.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
  - Establecimientos turísticos.
  - Edificación pública.
  - Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».
  - Instalaciones de energías renovables.
  - Vivienda vinculada a fines agrarios.
  - Infraestructuras territoriales.
- c. PROHIBIDOS:
  - Ninguno.

## CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES

Artículo 188. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los sistemas generales quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

- a. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SG-EQ)
  - SG-EQ SNU-1 Cementerio de San Miguel y reserva de terrenos para su ampliación.
  - SG-EQ SNU-2 Complejo deportivo. Campo de Fútbol San Miguel.
  - SG-EQ SNU-3 Suelo destinado a Punto Limpio.
  - SG-EQ SNU-4 Centro de Defensa Forestal.
  - SG-EQ SNU-5 Antigua Estación de Ferrocarril.
- b. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SG-IS)
  - SG-IS Carreteras.
  - SG-IS Infraestructuras ferroviarias.
  - SG-IS Red Eléctrica de alta tensión.
  - SG-IS Depósitos de agua.
  - SG-IS Estación Depuradora de Aguas Residuales.
  - SG-IS Colector de Aguas Residuales.
  - SG-IS Estación de Bombeo.

3. Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

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

#### CAPÍTULO 7. CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

Artículo 189. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento.

1. Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, aquellas otras que integran el condicionamiento del Informe de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de la aprobación definitiva del PGOU.

Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones por estar incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### TÍTULO XI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 190. Ámbito.

1. Forman parte del patrimonio arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

Artículo 191. Yacimientos arqueológicos inventariados.

1. Se incluyen en un listado en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, todos aquellos elementos de interés recogidos en informes e inventarios, contemplados por el PGOU. Aparecen aquellos elementos, procedentes de estas fuentes, cuyo análisis, valoración e identificación excede el alcance de la Adaptación. En ninguno de los casos, los elementos aparecen en la planimetría del presente documento de adaptación a LOUA.

2. Ante cualquier solicitud de licencia de obras que pudiera afectar a los yacimientos arqueológicos inventariados, deberá requerirse informe de carácter vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 192. Hallazgos casuales.

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

2. Los hallazgos arqueológicos casuales quedarán sometidos al régimen y procedimiento contemplados para los mismos en la legislación de Patrimonio Histórico aplicable.

#### NOTAS

- 1.1 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3
- 1.2 LOUA, art. 9
- 2.1 LOUA, art. 35.3
- 2.2 LOUA, art. 34
- 3.1 LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38
- 4.1 Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía /Modificada por Ley 3/2004), art. 23
- 4.2 LOUA, art. 37.2
- 5.1 LOUA, art. 36.1
- 5.2 LOUA, arts. 15 y 36.1
- 5.3 LOUA, arts. 18.1, 88 y 106
- 5.4 LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144
- 5.5 LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco)
- 5.6 LOUA, art. 60.c)
- 6.1 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
- 6.2 LOUA, art. 10.2.A y B
- 8.1 RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.
- 8.2 LOUA, art. 40.4

- 9.1 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
- 11.1 LOUA, art. 45
- 11.2 LOUA, art. 46
- 11.3 LOUA, art. 47
- 13.1 TRLS, art. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56
- 16.1 LOUA, art. 34.b)
- 16.2 LOUA, Disposición Adicional Primera.
- 18.1 LOUA, arts. 139.1 y 160
- 18.2 LOUA, art. 160
- 18.2 LOUA, art. 160
- 19.1 LOUA, arts. 139, 140 y 141
- 20.1 LOUA, art. 143.1
- 24.1 LOUA, art. 18.2
- 25.1 LOUA, art. 13
- 25.2 LOUA, art. 14
- 25.3 LOUA, art. 15
- 25.4 LOUA, arts. 23 a 25
- 26.1 LOUA, arts. 86.a
- 26.2 LOUA, art. 107.2
- 28.1 LOUA, art. 98
- 28.2 LOUA, arts. 153 y 154
- 29.1 LOUA, art. 143.1
- 30.1 Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1
- 32.1 LOUA, art. 169
- 32.2 LOUA, art. 170
- 32.3 Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q)
- 32.4 LOUA, art. 172
- 32.5 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
- 33.1 LOUA, art. 173
- 38.1 Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I
- 40.1 Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1
- 40.2 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19
- 42.1 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3
- 44.1 TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155
- 45.1 LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978, Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.
- 46.1 LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180
- 46.2 LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)
- 47.1 LOUA, arts. 207 a 226
- 47.2 LOUA, arts. 195 a 206
- 48.1 LOUA, art. 10.1.A.d
- 48.2 LOUA, art. 10.2.A.b
- 48.3 LOUA, art. 10.2.A.a
- 48.4 LOUA, arts. 13.3.b
- 51.1 Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo
- 53.1 Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- 53.2 Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.
- 56.1 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3
- 56.2 Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía
- 56.3 Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI
- 60.1 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7
- 61.1 TRLS, art. 17.1.b
- 61.2 LOUA, art. 67
- 61.3 LOUA, art. 148.4
- 90.1 LOUA, art. 139.1.b
- 148.1 LOUA, art. 110
- 153.1 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
- 154.1 LOUA, art. 60
- 155.1 TRLS, art 12 y 13, y LOUA, art. 46.1
- 158.1 TRLS, art 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 158.2 LOUA, arts. 42.2 y 3
- 158.3 LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 158.4 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57
- 159.1 TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 52.1
- 159.2 TRLS, art 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.
- 159.3 TRLS, art LOUA, art. 52.3
- 160.1 LOUA, art. 52.4
- 160.2 LOUA, art. 52.4
- 161.1 TRLS, art 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68
- 161.2 TRLS, art. 17.2 y LOUA, art.67

- 162.1 LOUA, art. 52.6.a)
- 171.1 LOUA, art. 42.2 y 170.2.a
- 171.2 Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas
- 171.3 LOUA, art. 169.4, 170.2.b y 170.3
- 171.4 LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3
- 172.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 173.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 174.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 175.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 176.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 177.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 178.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 179.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 179.2 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 179.3 Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.
- 180.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 181.1 LOUA, art. 42.2 y 170.2,a
- 181.2 Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas
- 181.3 LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3
- 181.4 LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3
- 182.1 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad
- 183.1 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad
- 184.1 Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
- 184.2 Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- 185.1 R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.



PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		Fichas de planeamiento y gestión		FICHA 01
NORMATIVA URBANÍSTICA				
Área SUNCo / ARI-1 / 01		San Pedro		
definición del ámbito		régimen del suelo (*)		
tipo:	Área de Reforma Interior	Urbano	Previsiones de gestión	
Superficie:	4.350,53 m <sup>2</sup>	Categoría:	No Consolidado ordenado	De la urbanización: 2 años
				De la edificación: 4 años
Uso e intensidad global		Situación y Ordenación		
Uso:	Residencial			
Edificabilidad:	0,9684 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Plazos de ejecución		
Densidad:	64 Viv/ha	De la urbanización: 2 años		
Nº máximo viviendas:	28 Ud	De la edificación: 4 años		
Reserva de viviendas protegidas(*) (1)		Aprovechamiento		
Edificabilidad:	0 %	Área de Reparto:	AR.01	
Nº máximo viviendas:	0 Ud	A. Medio:	0,9684 UA/m <sup>2</sup> s	
		A. Objetivo sector:	4.213,0533 m <sup>2</sup>	
		Coef. Pondenciación:	1	
		A. Homogenizado:	4.213,0533 UA	
		A. Subjetivo del sector:	3.791,7479 UA	
		Exceso A. Subjetivo:	0,00 UA	
		A. 10% Municipal:	421,3053 UA	
Usos Pormenorizados		Reservas para dotaciones locales (2)		
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar	4.213,0533 m <sup>2</sup>	Espacio libres	0 m <sup>2</sup> s	
		Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s	
		Aparcamientos públicos	21 plazas	
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada		Objetivos y determinaciones de ordenación detallada		
Ordenanzas: las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.				
Alineaciones y Rasantes: quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área.				
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación completa.				

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

(1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NNSs objeto de adaptación.

(2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSs objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1

NORMATIVA URBANÍSTICA		FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		FICHA 02	
Área SUNC/ARI-2/02	Piscina*	Previsiones de programación y gestión	
definición del ámbito	régimen del suelo (*)	Plazo máximo 2 años	
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano	Tipo de iniciativa preferente privada	
Superficie: 55.428,3515 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado	Instrumento de planeamiento de desarrollo	
		Plan Especial de Reforma Interior	
<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Aprovechamiento</b>	<b>Situación y Ordenación</b>	
Uso: Residencial	Área de Reparto: A.R.02		
Edificabilidad: 0,8293 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio: 0,8293 UA/m <sup>2</sup> s		
Densidad: 55 Viv/ha	A. Objetivo sector: 45.966,7307 m <sup>2</sup>		
Nº máximo viviendas 304 Ud	Coef. Ponderación: 1		
<b>Reserva de viviendas protegidas*(1)</b>	A. Homogeneizado: 45.966,7307 UA		
Edificabilidad 0 %	A. Subjetivo del sector: 41.370,0576 UA		
Nº máximo viviendas 0 Ud	Exceso A. Subjetivo: 0 UA		
	A. 10% Municipal: 4.596,6731 UA		
<b>Usos Promovidos</b>	<b>Reservas mínimas para dotaciones locales (2)</b>		
Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Libre 100 %m <sup>2</sup>	Espacio libres 12,1 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>		
	Equipamientos 0 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>		
	Aparcamientos públicos 0,5 plazas/100m <sup>2</sup>		
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b>			
<b>Objetivo:</b> El objetivo de este ARI es la urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, en continuidad con la trama urbana de esta parte del municipio, dotándola de servicios y solventando el déficit de espacios ll			
<b>Preceptivos y vinculantes:</b> Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial. Cesión de sistemas de espacios libres.			
El Planeamiento de desarrollo tiene aprobación inicial con fecha 20 Julio 2006, por tanto queda exento de cumplir las reservas de viviendas protegidas, según la excepción del art.3.2.b. Decreto 11/2008.			
Si el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla este ARI modifica los parámetros estructurales de la ordenación promovida establecida en el Plan General, habrá de cumplir las reservas de viviendas protegidas establecidas en el Decreto 11/2008 d			
La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.			
<b>Potestativos:</b> Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación grafada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, correspondiendo al Plan Especial su definición exacta. La estructura viaria definida en la documentación gráfica se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con la trama viaria adyacente, pudiendo el P.E.R.I. realizar modificaciones o precisiones en el trazado de los distintos viarios de nu			

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación promovida, P.E.R.I. aprobado inicialmente el 20 de Julio de 2006;

(2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILANUEVA DE CORDOBA</b>	
Fichas de planeamiento y gestión	FICHA 03

<b>Área SUNC / ARI-3 / 03</b>	<b>Caña Malena*</b>
<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo: Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie: 87.519,69 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado
<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
Plan Especial de Reforma Interior	Plazo máximo: 2 años
	Tipo de iniciativa preferente: privada

<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Aprovechamiento</b>
Uso: Residencial	A.R.03
Eflicabilidad: 0,2300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio: 0,2300 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad: 15 Vv/ha	A. Objetivo sector: 20.129,5287 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas: 132 Ud	Coef. Ponderación: 1
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>	A. Homogeneizado: 20.129,5287 UA
Eflicabilidad: 30 %	A. Subjetivo del sector: 18.116,5758 UA
Nº máximo viviendas: 40 Ud	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 2.012,9529 UA

<b>Usos Pomenorizados</b>	<b>Reservas mínimas para dotaciones locales (1)</b>
Residencial Unifamiliar libre	Espacio libres: 12 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Residencial Unifamiliar protegida	Equipamientos: 0 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
	Aparcamientos públicos: 0,5 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo**  
**Preceptivos y vinculantes:**  
 Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
 Cesión de sistemas de espacios libres.  
 Las pequeñas instalaciones agropecuarias existentes en el ámbito del Plan Especial podrán conservar este uso hasta el desarrollo del PERI según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.  
 El Plan Especial de Reforma Interior establecerá las condiciones de ordenación pomenorizada que permita la implantación del uso residencial de baja densidad.  
 La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.  
**Dispositivos:**  
 Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación graficada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, correspondiendo al Plan Especial su definición exacta.  
 La estructura viaria definida en la documentación gráfica se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con la trama viaria adyacente, y orientativa respecto del sistema viario interior al ámbito.




**Situación y Ordenación**

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
 (1) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSs objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.L.A. 17.1

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILANUEVA DE CORDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>Fichas de planeamiento y gestión</b>
<b>NORMA 04</b>	<b>FICHA 04</b>

<b>Área SUNC./ARI-4/04</b>	<b>Solia*</b>
<b>definición del ámbito</b> tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 4.067,49 m <sup>2</sup>	<b>régimen del suelo (*)</b> Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado
<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b> Estudio de Detalle	
<b>Previsiones de programación y gestión</b> Plazo máximo: 2 años Tipo de iniciativa preferente: privada	

<b>Uso e intensidad global</b> Uso: Residencial Edificabilidad: 0,8792 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Densidad: 56 Viv/ha Nº máximo viviendas: 23 Ud	<b>Aprovechamiento</b> Área de Reparto: A.R.04 A. Medio: 0,8792 UA/m <sup>2</sup> s A. Objetivo sector: 3.576,1372 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1 A. Homogeneizado: 3.576,1372 UA A. Subjetivo del sector: 3.218,5235 UA Exceso A. Subjetivo: 0 UA A. 10% Municipal: 357,6137 UA
<b>Reserva de viviendas protegidas(*) (1)</b> Edificabilidad: 0 % Nº máximo viviendas: 0 Ud	<b>Reservas mínimas para dotaciones locales (2)</b> Espacio libres: 0 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Equipamientos: 0 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> Aparcamientos públicos: 0,5 plazas/100m <sup>2</sup>
<b>Usos Pomenorizados</b> Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar Libre: 100 %m <sup>2</sup>	
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b> Objetivo: El objetivo de este ARI es establecer las condiciones de ordenación pormenorizada que procure la ordenación de volúmenes del vacío de manzana existente entre las calles Solía y San Juan. Preceptivos y vinculantes: El Planeamiento de desarrollo queda exento de cumplir las reservas de viviendas protegidas por sus particulares características, según la excepción del apartado 1 del art.23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda la Protegida y el Suelo.	<b>Situación y Ordenación</b> 

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LQUA  
 (1) Excepción apdo. 1 art.23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Área eximida de la obligación de reserva de vivienda protegida por sus particulares características.  
 (2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>
<b>FICHA 05</b>	

<b>Área SUNCo / ARI-5 / 05</b>	<b>*Paqueta Segura*</b>	
<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>	<b>Plazos de ejecución</b>
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano	De la urbanización: 2 años
Superficie: 52.830,33 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado	De la edificación: 4 años
		<b>Previsiones de gestión</b>
		Tipo de iniciativa preferente: privada

<b>Uso e intensidad global</b>	
Uso: Residencial	Área de Reparto: A.R.05
Edificabilidad: 0,8951 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio: 0,8951 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad: 61 Viv/ha	A. Objetivo sector: 47.288,4284 m <sup>2</sup> t
NP máximo viviendas: 323 Ud	Coef. Ponderación: 1,00
	A. Homogeneizado: 47.288,4284 UA
	A. Subjetivo del sector: 42.559,5855 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA
	A. 10% Municipal: 4.728,8428 UA
<b>Reserva de viviendas protegidas(*) (1)</b>	
Edificabilidad: 0 %	
NP máximo viviendas: 0 Ud	

<b>Usos Pormenorizados</b>	
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar Libre	47.288,43 m <sup>2</sup> t
<b>Reservas para dotaciones locales (2)</b>	
Espacio libres	34,24 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos	2,37 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

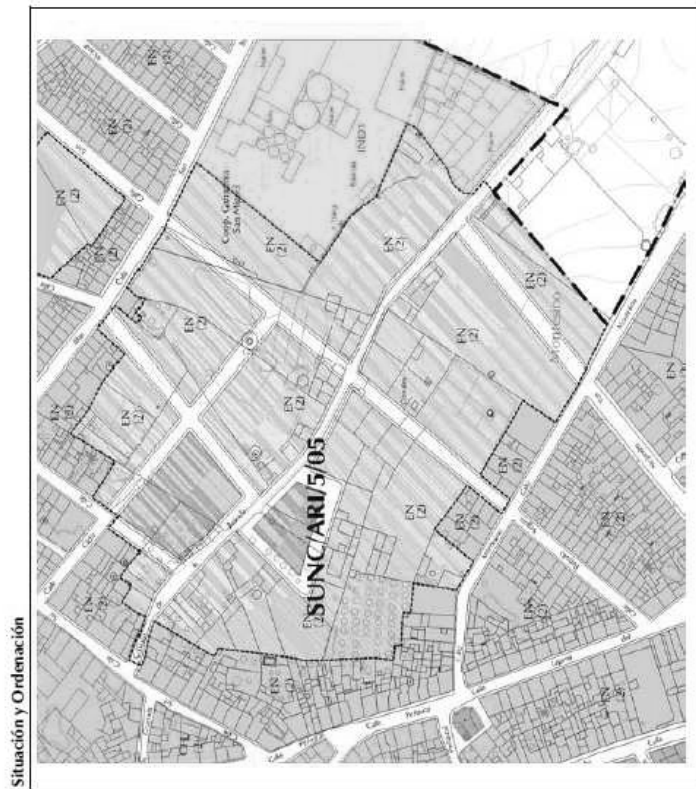
**Objetivos:**  
 Generación de nuevo viario en continuidad con la trama urbana y obtener espacios libres.

**Ordenanzas:**  
 Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.

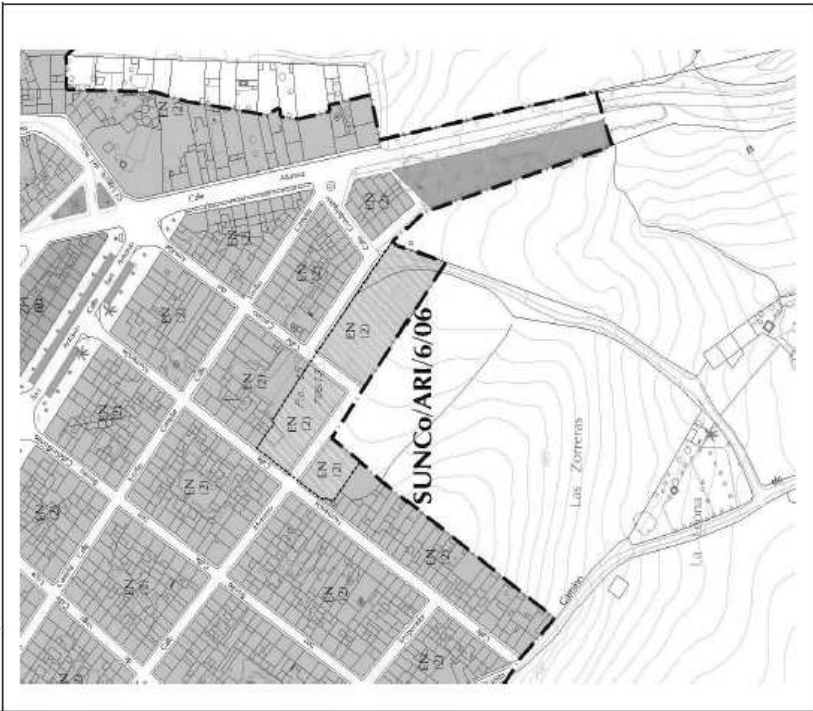
**Alineaciones y Rasantes:**  
 Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área.

**Altura y número de plantas:**  
 Las expresadas en el plano de ordenación completa.

(1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NNSs objeto de adaptación.  
 (2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSs objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1



00028798

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA		FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	FICHA 06
NORMATIVA URBANÍSTICA			
<b>Área SUNCo / ARI-6 / 06</b>		<b>'Montoro'</b>	
<b>definición del ámbito</b> tipo: Área de Reforma Interior Superficie: 4.992,04 m <sup>2</sup>		<b>régimen del suelo (*)</b> Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado ordenado	
<b>Uso e intensidad global</b> Uso: Residencial Edificabilidad: 1,2792 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s Densidad: 86 Viv/ha Nº máximo viviendas: 43 Ud		<b>Aprovechamiento</b> Área de Reparto: A.R.06 A. Medio: 1,2792 UA/m <sup>2</sup> s A. Objetivo sector: 6.385,8176 m <sup>2</sup> t Coef. Ponderación: 1,00 A. Homogeneizado: 6.385,8176 UA A. Subjetivo del sector: 5.747,2358 UA Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA A. 10% Municipal: 638,5818 UA	
<b>Reserva de viviendas protegidas(*) (1)</b> Edificabilidad: 0 % Nº máximo viviendas: 0 Ud		<b>Reservas para dotaciones locales (2)</b> Espacio libres: 0 m <sup>2</sup> s Equipamientos: 0 m <sup>2</sup> s Aparcamientos públicos: 32 plazas	
<b>Usos Pormenorizados</b> Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar: 6.385,8176 m <sup>2</sup> t		<b>Situación y Ordenación</b> 	
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b> Objetivo: El objetivo de este Área es la ejecución de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, en continuidad con la trama urbana de esta parte del municipio, calles Montoro y Camino del Armillat.		<b>Plazos de ejecución</b> De la urbanización: 2 años De la edificación: 4 años	
Ordenanzas: Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.		<b>Previsiones de gestión</b> Tipo de iniciativa preferente: privada	
Alineaciones y Rasantes: Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área.			
Altura y número de plantas: Las expresadas en el plano de ordenación completa.			

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
 (1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NNSS objeto de adaptación.  
 (2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLANUEVA DE CORDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>Fichas de planeamiento y gestión</b>
	<b>RICHA 07</b>

<b>Área SUNCo / ARI-7 / 07</b>	<b>'Calle Granito'</b>
<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano
Superficie: 2.798,97 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado ordenado
<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Plazos de ejecución</b>
Uso: Residencial	De la urbanización: 2 años
Edificabilidad: 1,2877 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	De la edificación: 4 años
Densidad: 85 Viv/ha	<b>Previsiones de gestión</b>
Nº máximo viviendas 24 Ud	Tipo de iniciativa preferente: privada

<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Aprovechamiento</b>
Uso: Residencial	Área de Reparto: A.R.07
Edificabilidad: 1,2877 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio: 1,2877 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad: 85 Viv/ha	A. Objetivo sector: 3.604,2337 m <sup>2</sup> t
Nº máximo viviendas 24 Ud	Coef. Ponderación: 1,00
<b>Reserva de viviendas protegidas(*) (1)</b>	A. Homogeneizado: 3.604,2337 UA
Edificabilidad 0 %	A. Subjetivo del sector: 3.243,8103 UA
Nº máximo viviendas 0 Ud	Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA
	A. 10% Municipal: 360,4234 UA
<b>Usos Pormenorizados</b>	<b>Reservas para dotaciones locales (2)</b>
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar	Espacio libres 0 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos 0 m <sup>2</sup> s
	Aparcamientos públicos 19 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Objetivo:**  
El objetivo de este Área es la ejecución de un nuevo vial en prolongación a la Calle Granito.

**Ordenanzas:**  
Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.

**Alineaciones y Rasantes:**  
Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área..

**Altura y número de plantas:**  
Las expresadas en el plano de ordenación completa..

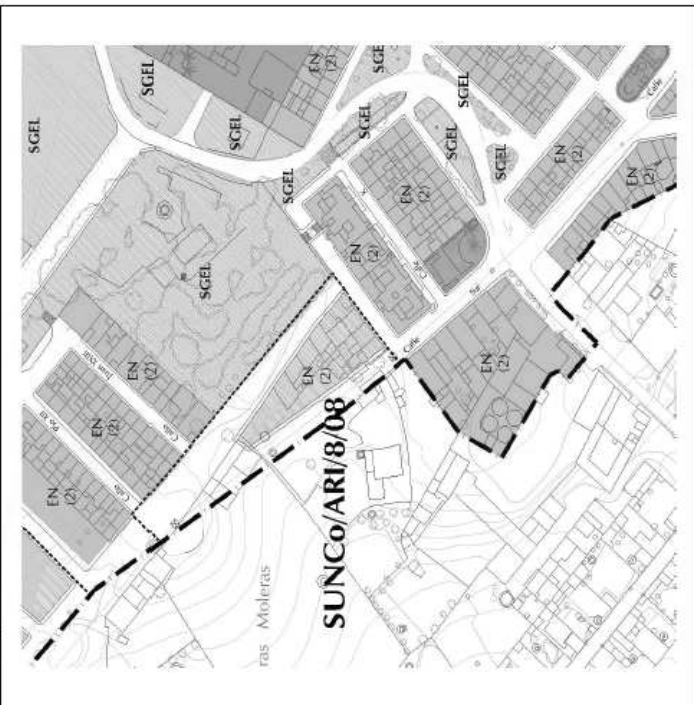
**Situación y Ordenación**

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
 (1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NNESS objeto de adaptación.  
 (2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1

00028798

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILANUEVA DE CORDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHA 08</b>
Fichas de planeamiento y gestión	

<b>Área SUNCo / ARI-8 / 08</b>	<b>Sur</b>
<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano
Superficie: 5.007,16 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado ordenado
<b>Uso e intensidad global</b>	<b>Plazos de ejecución</b>
Uso: Residencial	De la urbanización: 2 años
Edificabilidad: 0,5670 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	De la edificación: 4 años
Densidad: 35 Viv/ha	<b>Previsiones de gestión</b>
Nº máximo viviendas: 18 Ud	Tipo de iniciativa preferente: privada

<b>Situación y Ordenación</b>	
	
<b>Aprovechamiento</b>	
Área de Reparto: A.R.08	UA/m <sup>2</sup> s
A. Medio: 0,5670	m <sup>2</sup>
A. Objetivo sector: 2.839,0597	UA
Coef. Ponderación: 1	UA
A. Homogeneizado: 2.839,0597	UA
A. Subjetivo del sector: 2.555,1537	UA
Exceso A. Subjetivo: 0	UA
A. 10% Municipal: 283,9060	UA
<b>Reservas para dotaciones locales (2)</b>	
Espacio libres: 0	m <sup>2</sup> s
Equipamientos: 0	m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos: 15	plazas
<b>Reserva de viviendas protegidas(*) (1)</b>	
Edificabilidad: 0	%
Nº máximo viviendas: 0	Ud
<b>Usos Pormenorizados</b>	
Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar: 2.839,0597	m <sup>2</sup> t

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Objetivo:**  
El objetivo de este Área es la ejecución de un nuevo vial en prolongación a la Calle Sur.

**Ordenanzas:**  
Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. (Zona 3 Extensión Natural)

La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas al Suelo Urbano No Consolidado.

Alineaciones y Rasantes: quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación completa

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
 (1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NNSS objeto de adaptación.  
 (2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1



<b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLANUEVA DE CORDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHAS de planeamiento y gestión</b>
<b>FICHA 09</b>	

<b>Área SUNC / ARI-9 / 09</b>	<b>Plaza de Toros*</b>
<b>definición del ámbito</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo: Área de Reforma Interior	Clasificación: Urbano
Superficie: 21.244,21 m <sup>2</sup>	Categoría: No Consolidado

<b>Uso e intensidad global</b>	
Uso: Residencial	UA/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad: 0,4916	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Densidad: 35	Vv/ha
Nº máximo viviendas: 76	Ud

<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>	
Edificabilidad: 100,00	%
Nº máximo viviendas: 76	Ud

<b>Usos Pomerorizados:</b>	
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar Protegida	100
	%m <sup>2</sup>

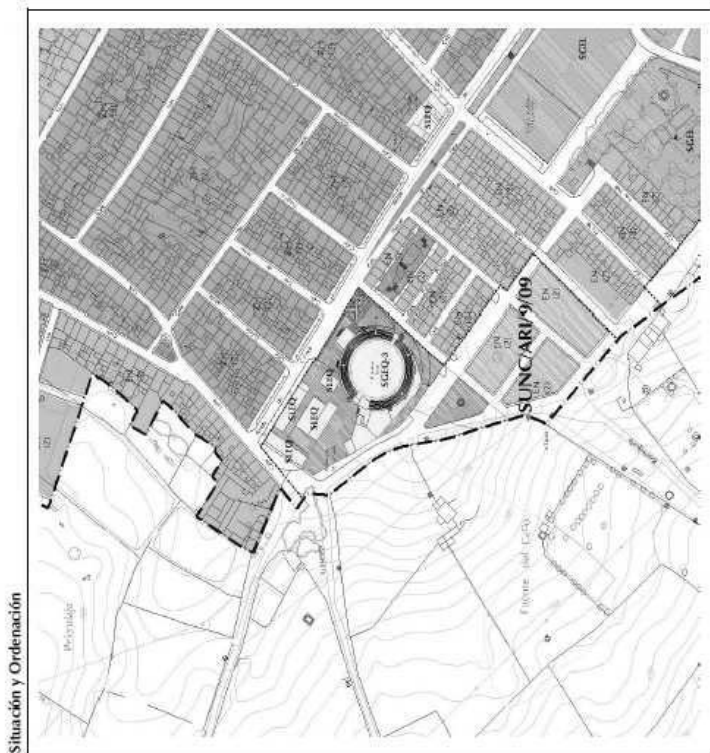
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b>	
<b>Objetivo:</b>	El objetivo de esta ARI es la ordenación de los usos públicos (espacios libres y dotaciones) y la edificación de viviendas de protección oficial.
<b>Preceptos y vinculantes:</b>	Urbanización de nuevos sistemas varios para la generación de suelo edificable de uso residencial de protección oficial.
<b>Prestatarios:</b>	
Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación grafada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, correspondiendo al Estudio de Detalle su definición exacta.	
La estructura viaria definida en la documentación gráfica se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con la trama viaria adyacente, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva apertura por causa justificada.	

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Para el cálculo del aprovechamiento medio se ha cumplido con lo dispuesto en el Art. 60. b) de la LOUA; en lo referente a evaluar el cálculo la superficie ocupada por las dotaciones y existentes y afectadas a su destino.

(2) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSs objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en LOUA.17.1

<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
Estudio de Detalle	Plazo máximo: 2 años
	Tipo de iniciativa preferente: Pública



00028798

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>Fichas de planeamiento y gestión</b>	<b>FICHA 10</b>
------------------------------	---	-----------------

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLANUEVA DE CORDOBA**

<b>Área SUNC / ARI-10 / 10</b>	<b>'Paseo de Andalucía'</b>		
<b>definición del ámbito</b>	Área de Reforma Interior 20.117,32 m <sup>2</sup>	<b>régimen del suelo (*)</b>	Urbano No Consolidado
<b>tipo:</b>	Área de Reforma Interior	<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	Estudio de Detalle
<b>Superficie:</b>	20.117,32 m <sup>2</sup>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>	Plazo máximo: 2 años Tipo de iniciativa: preferente privada

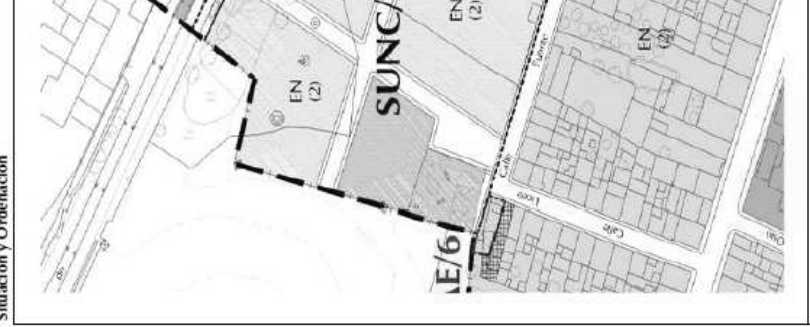
<b>Uso e intensidad global</b>	<table border="1"> <tr> <td>Uso:</td> <td style="text-align: center;">Residencial</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td style="text-align: center;">1,0323 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td style="text-align: center;">70 Viv/ha</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td style="text-align: center;">141 Ud</td> </tr> </table>			Uso:	Residencial	Edificabilidad:	1,0323 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad:	70 Viv/ha	Nº máximo viviendas	141 Ud																
Uso:	Residencial																										
Edificabilidad:	1,0323 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s																										
Densidad:	70 Viv/ha																										
Nº máximo viviendas	141 Ud																										
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>	<table border="1"> <tr> <td>Edificabilidad</td> <td style="text-align: center;">30 %</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td style="text-align: center;">43 Ud</td> </tr> </table>			Edificabilidad	30 %	Nº máximo viviendas	43 Ud																				
Edificabilidad	30 %																										
Nº máximo viviendas	43 Ud																										
<b>Aprovechamiento</b>	<table border="1"> <tr> <td>Área de Reparto:</td> <td style="text-align: center;">A, R,10</td> <td>UA/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td style="text-align: center;">1,0323</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo sector:</td> <td style="text-align: center;">20,767,1094</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Coef. Ponderación:</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td style="text-align: center;">20,767,1094</td> <td>UA</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo del sector:</td> <td style="text-align: center;">18,690,3985</td> <td>UA</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td style="text-align: center;">0,000</td> <td>UA</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td style="text-align: center;">2,076,7109</td> <td>UA</td> </tr> </table>			Área de Reparto:	A, R,10	UA/m <sup>2</sup>	A. Medio:	1,0323	m <sup>2</sup>	A. Objetivo sector:	20,767,1094	m <sup>2</sup>	Coef. Ponderación:	1		A. Homogeneizado:	20,767,1094	UA	A. Subjetivo del sector:	18,690,3985	UA	Exceso A. Subjetivo:	0,000	UA	A. 10% Municipal:	2,076,7109	UA
Área de Reparto:	A, R,10	UA/m <sup>2</sup>																									
A. Medio:	1,0323	m <sup>2</sup>																									
A. Objetivo sector:	20,767,1094	m <sup>2</sup>																									
Coef. Ponderación:	1																										
A. Homogeneizado:	20,767,1094	UA																									
A. Subjetivo del sector:	18,690,3985	UA																									
Exceso A. Subjetivo:	0,000	UA																									
A. 10% Municipal:	2,076,7109	UA																									

<b>Reservas mínimas para dotaciones locales (1)</b>	<table border="1"> <tr> <td>Espacio libres</td> <td style="text-align: center;">9,7</td> <td>m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos</td> <td style="text-align: center;">0,5</td> <td>plazas/100m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			Espacio libres	9,7	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup>	Equipamientos	0	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup>	Aparcamientos públicos	0,5	plazas/100m <sup>2</sup>
Espacio libres	9,7	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup>										
Equipamientos	0	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup>										
Aparcamientos públicos	0,5	plazas/100m <sup>2</sup>										
<b>Usos Pormenorizados</b>	<table border="1"> <tr> <td>Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Libre</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td>%m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Protegida</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td>%m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Libre	70	%m <sup>2</sup>	Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Protegida	30	%m <sup>2</sup>			
Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Libre	70	%m <sup>2</sup>										
Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Protegida	30	%m <sup>2</sup>										

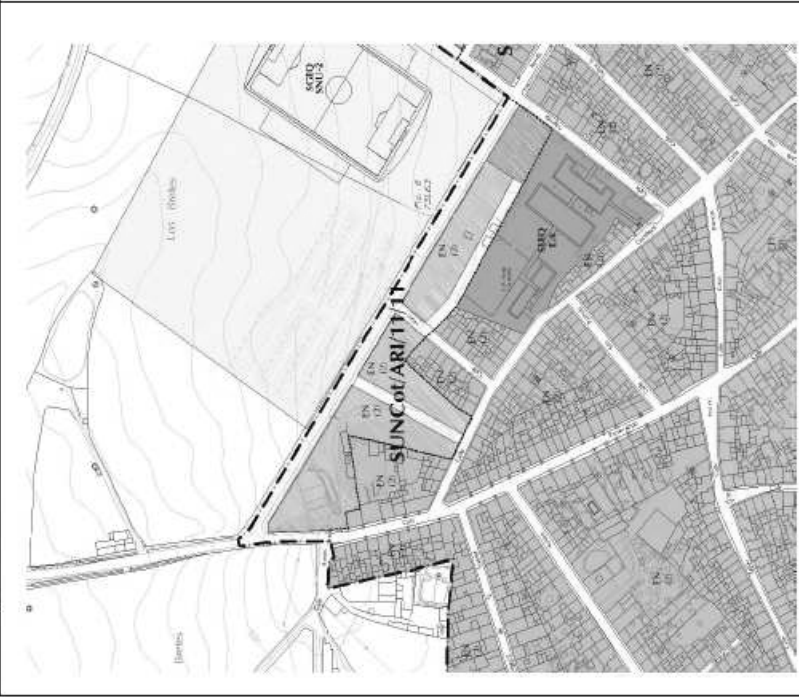
**Objetivos y determinaciones de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Objetivo:  
El objetivo de este ARI es dar continuidad a la trama urbana (Calle Alcanacejos), obtener nuevo viario local y servicios y solventar el déficit de espacios libres.  
Preceptivos y vinculantes:  
Casión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial.  
Casión de sistemas de espacios libres.  
La localización de VPO se establecerá en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Potestativos:  
Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación grafiada en el Plan General, al igual que la zonificación de usos propuesta, correspondiendo al Estudio de Detalle su definición exacta.  
La estructura viaria definida en la documentación gráfica se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas con la trama viaria adyacente, pudiendo el Estudio de Detalle efectuar precisiones en el trazado de los distintos viarios de nueva ape



(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
(1) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNS de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en LOUA, 17.1

NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLANUEVA DE CORDOBA		Fichas de planeamiento y gestión		FICHA 11
<b>Área SUNCot / ARI-1 / 11</b>		<b>Los Bretes*</b>		
<b>definición del ámbito</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>		
tipo:	Área de Reforma Interior	Clasificación:	Urbano	Previsiones de gestión Tipo de iniciativa preferente: privada
Superficie:	12.045,24 m <sup>2</sup>	Categoría:	No Consolidado ordenado	
<b>Uso e intensidad global</b>		<b>Aprovechamiento</b>		
Uso:	Residencial	Área de Reparto:	AR.11	Plazos de ejecución De la urbanización: 2 años De la edificación: 4 años
Edificabilidad:	1,2322 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	1,2322 UA/m <sup>2</sup> s	
Densidad:	81 Vv/ha	A. Objetivo sector:	14,842,1447 m <sup>2</sup> t	Situación y Ordenación 
Nº máximo viviendas:	98 Ud	Coef. Ponderación:	1	
<b>Reserva de viviendas protegidas*(1)</b>		A. Homogeneizado:	14,842,1447 UA	
Edificabilidad	0 %	A. Subjetivo del sector:	13,357,9303 UA	
Nº máximo viviendas	0 Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA	
<b>Usos Pormenorizados</b>		A. Municipal (2):	916,2400 UA	
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar	14,842,1447 m <sup>2</sup> t	<b>Reservas para dotaciones locales (2)</b>		
		Espacio libres	1,204,52 m <sup>2</sup> s	
		Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s	
		Aparcamientos públicos	0 plazas	
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>				
<b>Objetivos:</b>				
Este ARI tiene como objetivo dar continuidad a la trama urbana (Calle Norte y Ronda de San José), obtener nuevo viario local y solventar el déficit de espacios libres.				
<b>Ordenanzas:</b>				
Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el establecida. (Zona 3 Extensión Natural)				
La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado.				
<b>Alineaciones y Rasantes:</b>				
Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área.				
<b>Altura y número de plantas:</b>				
Las expresadas en el plano de ordenación completa.				

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b. Decreto 11/2008. Ordenación pormenorizada establecida en NINES objeto de adaptación.

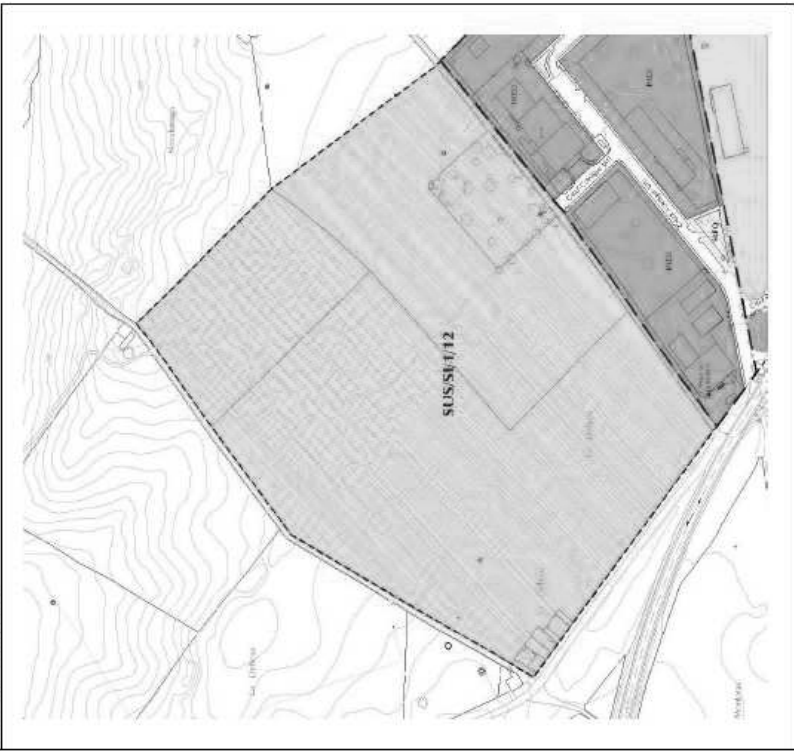
(2) Según Proyecto de Reparación aprobado 12/09/2007. Proyecto de Urbanización aprobado 11/04/2007.

00028798

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHA 12</b>
Fichas de planeamiento y gestión	

<b>Sector SUS / SI1 / 12</b>	<b>'Norte'</b>
<b>definición del ámbito (*)</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>
tipo: Sector	Urbanizable
Superficie: 151.339,54 m <sup>2</sup>	Categoría: Sectorizado
<b>Uso e intensidad global (*)</b>	<b>Aprovechamiento (*)</b>
Uso: Industrial	Área de Reparto: A.R. 12
Edificabilidad: 0,6051 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio: 0,6051 UA/m <sup>2</sup> s
	A. Objetivo sector: 91.575,5557 m <sup>2</sup>
	Coef. Ponderación: 1
	A. Homogeneizado: 91.575,5557 UA
	A. Subjetivo del sector: 82.418,0001 UA
	Exceso A. Subjetivo: 0 UA
	A. 10% Municipal: 9.157,5556 UA

**Situación y Ordenación**



<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
Plan Parcial de Ordenación	Plazo máximo: 2 años
	Tipo de iniciativa preferente: privada

<b>Usos Pormenorizados</b>	<b>Reservas para dotaciones locales (1)</b>
Industrial	Espacios libres: 10 %
	Equipamientos: 4 %
	Aparcamientos públicos: 1 plazas/100m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**


**Preocupativos y vinculantes:**  
 Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso industrial, espacios libres y dotaciones.

**Potestativos(2)**  
 Usos Global: Industrial.  
 Uso Prohibido: Residencial.  
 Edificabilidad neta máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.  
 Altura y número de plantas máxima: Dos plantas y 9,00 m.  
 Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

**Condiciones de implantación:**  
 Se permite una planta de sótano de superficie no superior a la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, cuando su uso esté vinculado a la actividad principal.  
 Se permite una planta de semisótano de superficie no superior a la planta baja cuando su uso esté vinculado a la actividad principal. No será computable a efectos de edificabilidad siempre que la cota entre cara inferior de forjado de techo y la rasante sea inferior a un metro.

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
 (1) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSS objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en L.O.U.A. 17.1  
 (2) Condiciones de ordenación establecidas en las NNSS objeto de la Adaptación.

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILANUEVA DE CÓRDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN</b>
<b>FICHA 13</b>	

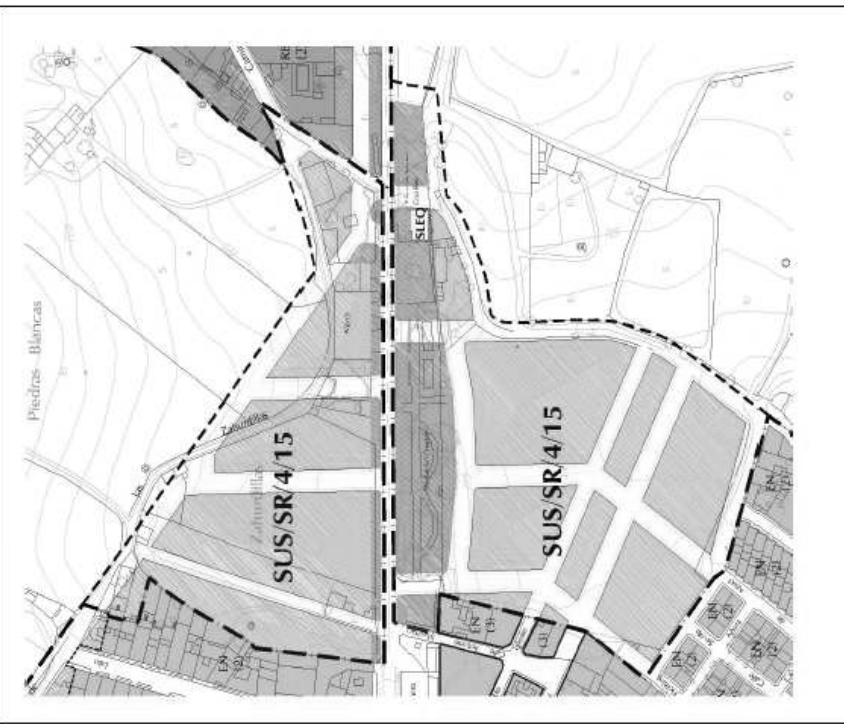
<b>Sector</b> SUO1 / SI-2 / 13	<b>Polígono Cármino*</b>	<b>Plazos de ejecución</b>	<b>Previsiones de gestión</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>	<b>régimen del suelo (*)</b>	De la urbanización: 2 años De la edificación: 4 años	Tipo de iniciativa preferente: privada	
tipo: Sector Superficie: 43.606,00 m <sup>2</sup>	Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado			
<b>Uso e intensidad global (*) (1)</b>	<b>Aprovechamiento (*) (1)</b>			
Uso: Industrial Edificabilidad: 0,9946 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Área de Reparto: A.R.13 A. Medio: 0,9946 UA/m <sup>2</sup> s A. Objetivo sector: 43.370,5276 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1 A. Homogeneizado: 43.370,5276 UA A. Subjetivo del sector: 39.033,4748 UA Exceso A. Subjetivo: 0,00 UA A. 10% Municipal: 4.337,0528 UA			
<b>Usos Pormenorizados</b>	<b>Reservas para dotaciones locales (1)</b>			
Industrial 100 %m <sup>2</sup>	Espacio libres 12.329,00 m <sup>2</sup> s Equipamientos 0 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> Aparcamientos públicos 40 plazas			
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b> La Ordenación Detallada es la establecida en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el 26/11/2001				
Ordenanzas: Las determinadas para el área en el Plan Parcial aprobado definitivamente. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas al suelo urbanizable ordenado.				
Alineaciones y Rasantes: Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del sector.				
Usos de los equipamientos: Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales.				
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA (1) Según Plan Parcial aprobado definitivamente 26/11/2001 y Proyecto de Compensación aprobado 28/01/2002.				

00028798

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILANUEVA DE CÓRDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHA 14</b>
Fichas de planeamiento y gestión	

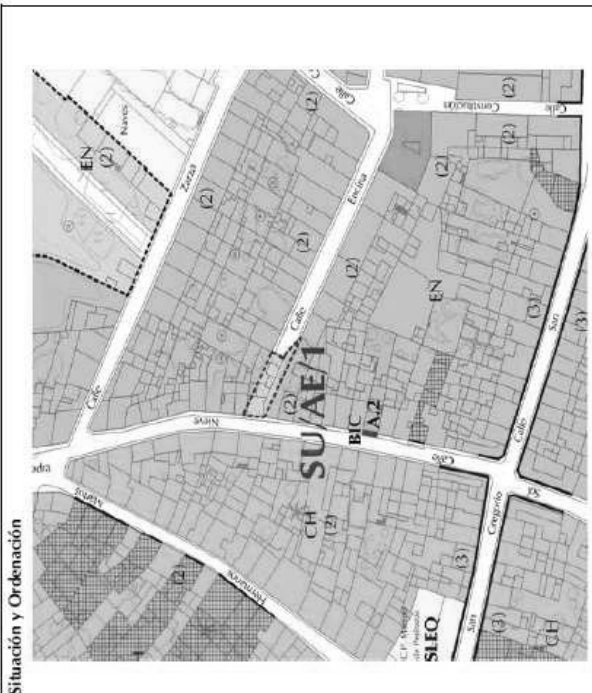
<b>Sector SUOI/ SI-3 / 14</b>	<b>'La Dehesa'</b>			
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>		
tipo: Superficie:	Sector 43.500,00 m <sup>2</sup>	Clasificación: Categoría:	Urbanizable Ordenado	Plazos de ejecución: De la urbanización: 2 años De la edificación: 5 años
<b>Uso e intensidad global (*) (1)</b>		<b>Aprovechamiento (*) (1)</b>		Previsiones de gestión Tipo de iniciativa preferente: privada
Uso: Edificabilidad:	Industrial 0,599 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Área de Reparto: A. Vedio: A. Objetivo sector: Coef. Ponderación: A. Homogeneizado: A. Subjetivo del sector: Exceso A. Subjetivo: A. 10% Municipal:	A. R. 14 0,5990 UA/m <sup>2</sup> s 26.056,5000 m <sup>2</sup> 1 26.056,5000 UA 23.450,8500 UA 0 UA 2.605,6500 UA	
<b>Usos Pormenorizados</b>		<b>Reservas para dotaciones locales (1)</b>		
Industrial	100 %/m <sup>2</sup>	Espacio libres Equipamientos Aparcamientos públicos	4751,26 m <sup>2</sup> s 1757,86 m <sup>2</sup> s 138 plazas	
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>				
La Ordenación Detallada es la establecida en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el 27/11/2006.				
<p><b>Ordenanzas:</b> Las determinadas para el área en el Plan Parcial aprobado definitivamente. La regulación aplicable será la de las Normas Urbanísticas relativas al suelo urbanizable ordenado.</p> <p><b>Alineaciones y Rasantes:</b> Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del sector.</p> <p><b>Usos de los equipamientos:</b> Podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo V de las Normas Urbanísticas relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales.</p>				
<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA                  (1) Según Plan Parcial aprobado definitivamente 27/11/2006.</p>				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		Fichas de planeamiento y gestión	FICHA 15
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>			
<b>Sector SUS / SR-4 / 15</b>		<b>"Avenida de Cardena"</b>	
<b>definición del ámbito (*)</b>		<b>régimen del suelo (*)</b>	
tipo:	Sector	Clasificación:	Urbanizable
Superficie:	53.586,28 m <sup>2</sup>	Categoría:	Sectorizado
<b>Uso e intensidad global (*)</b>		<b>Aprovechamiento (*)</b>	
Uso:	Residencial	Área de Reparto:	A.R. 15
Edificabilidad:	0,7322 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,7322 UA/m <sup>2</sup> s
Densidad:	50 Vv/ha	A. Objetivo sector:	39.235,8742 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	268 Ud	Coef. Ponderación:	1
<b>Reserva de viviendas protegidas(*)</b>		A. Homogeneizado:	39.235,8742 UA
Edificabilidad	30 %	A. Subjetivo del sector:	35.312,2868 UA
Nº máximo viviendas	80 Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 UA
		A. 10% Municipal:	3.923,5874 UA
<b>Usos Pormenorizados</b>		<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b>	
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar Libre	70 %m <sup>2</sup>	Espacio libres	23 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Residencial Unifamiliar y Plurfamiliar Protegida	30 %m <sup>2</sup>	Equipamientos (1)	14 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
		Aparcamientos públicos (1)	1 plazas/100m <sup>2</sup>
<b>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b>		<b>Situación y Ordenación</b>	
<b>Preceptivos y vinculantes:</b>			
Cesión y urbanización de nuevos sistemas viarios para la generación de suelo edificable de uso residencial, sistemas de espacios libres y dotaciones.			
Se considera vinculante la ubicación de los espacios libres junto a la Avenida de Cardena.			
El Plan Parcial habrá de localizar la reserva de vivienda protegida.			
<b>Potestativos:</b>			
Se considera orientativa la ordenación interior de la actuación grafada en el Plan General (excepto la ubicación de la reserva de espacios libres), correspondiendo al Plan Parcial su definición exacta.			
Uso Global: Residencial.			
Uso Prohibido: Industrial y Terciario-garaje.			
Edificabilidad neta máxima(2): 1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.			
Altura y número de plantas máxima(2): Dos plantas y 7,50 m.			
Ocupación máxima(2): 70 %.			
Parcela mínima(2): 75 m <sup>2</sup> .			

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
 (1) Reservas para dotaciones locales según lo previsto en las NNSs objeto de la Adaptación, y en cumplimiento de los mínimos establecidos en LOUA. 17.1  
 (2) Condiciones de ordenación establecidas en las NNSs objeto de Adaptación.

00028798

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHA 16</b>
Fichas de planeamiento y gestión	
<p><b>Área SU/AE-1</b></p> <p><b>definición del ámbito</b></p> <p>tipo: Actuación Expropiatoria</p> <p>Superficie: 211,57 m<sup>2</sup></p> <p><b>Previsiones de gestión</b></p> <p>Tipo de iniciativa preferente: Pública</p> <p>Sistema de actuación: Expropiación</p> <p><b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b></p> <p><b>Objetivos:</b> Establecer la conexión entre la Calle Encina y la Calle Nieve, para mejorar la permeabilidad de la zona.</p> <p><b>Instrumento de desarrollo:</b> Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.</p> <p><b>Calificación:</b> Según plano: Viario.</p>	<p><b>"Calle Encina"</b></p> <p><b>Régimen del suelo (*)</b></p> <p>Clasificación: Urbano</p> <p>Categoría: Consolidado</p> <p><b>Plazos de ejecución</b></p> <p>De la urbanización: 2 años</p> <p><b>Situación y Ordenación</b></p> 

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		FICHA 17
NORMATIVA URBANÍSTICA		Fichas de planeamiento y gestión
<p><b>Área SU/AE-2</b></p>	<p><b>"Calle Almería"</b></p>	
<p><b>definición del ámbito</b></p>	<p><b>Régimen del suelo (*)</b></p>	
<p>tipo: Actuación Expropiatoria</p> <p>Superficie: 150,32 m<sup>2</sup></p>	<p>Clasificación: Urbano</p> <p>Categoría: Consolidado</p>	
<p><b>Previsiones de gestión</b></p>	<p><b>Plazos de ejecución</b></p>	
<p>Tipo de iniciativa preferente: Pública</p> <p>Sistema de actuación: Expropiación</p>	<p>De la urbanización: 2 años</p>	
<p><b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b></p> <p>Objetivos: Establecer la conexión entre la Calle Almería y la Calle Montecino, para mejorar la permeabilidad de la zona.</p> <p>Instrumento de desarrollo: Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.</p> <p>Calificación: Según plano: Viario.</p>		

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

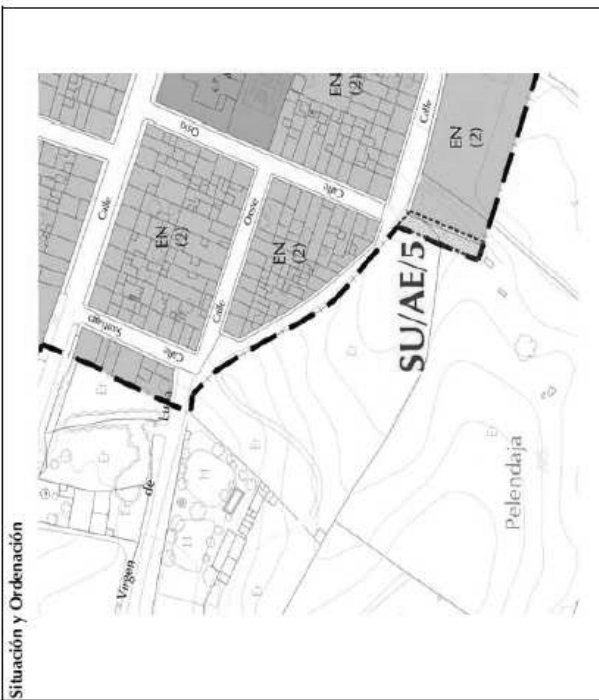
00028798

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		FICHA 18
NORMATIVA URBANÍSTICA		Fichas de planeamiento y gestión
<p><b>Área SU/AE-3</b></p> <p><b>definición del ámbito</b></p> <p>tipo: Actuación Expropiatoria</p> <p>Superficie: 200,28 m<sup>2</sup></p> <p><b>Previsiones de gestión</b></p> <p>Tipo de iniciativa preferente: Pública</p> <p>Sistema de actuación: Expropiación</p> <p><b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b></p> <p><b>Objetivos:</b> Completar el trazado de la Calle Lope de Vega hasta el límite del suelo urbano.</p> <p><b>Instrumento de desarrollo:</b> Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.</p> <p><b>Calificación:</b> Según plano: Vario.</p>	<p>*Calle Lope de Vega*</p> <p><b>Régimen del suelo (*)</b></p> <p>Clasificación: Urbano</p> <p>Categoría: Consolidado</p> <p><b>Plazos de ejecución</b></p> <p>De la urbanización: 2 años</p>	<p>Situación y Ordenación</p>

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA		FICHA 19
Fichas de planeamiento y gestión		
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>		
<b>Área SU/AE-4</b>	*Calle San Fernando*	
<b>definición del ámbito</b>	Régimen del suelo (*)	
<b>tipo:</b>	Actuación Expropiatoria	Urbano
<b>Superficie:</b>	314,50 m <sup>2</sup>	Consolidado
<b>Previsiones de gestión</b>	<b>Plazos de ejecución</b>	
<b>Tipo de iniciativa preferente:</b>	Pública	De la urbanización:
<b>Sistema de actuación:</b>	Expropiación	2 años
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>		
<b>Objetivos:</b>	Completar el trazado de la Calle San Fernando hasta el límite del suelo urbano.	
<b>Instrumento de desarrollo:</b>	Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.	
<b>Calificación:</b>	Según plano: Viario.	
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.		
<b>Situación y Ordenación</b>		

00028798

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILANUEVA DE CORDOBA		FICHA 20
NORMATIVA URBANÍSTICA		Fichas de planeamiento y gestión
Área SU/AE-5	*Calle Osio*	
<b>definición del ámbito</b>	<b>Régimen del suelo (*)</b>	
tipo: Actuación Expropiatoria	Clasificación: Urbano	
Superficie: 2.39,70 m <sup>2</sup>	Categoría: Consolidado	
<b>Previsiones de gestión</b>	<b>Plazos de ejecución</b>	
Tipo de iniciativa preferente: Pública	De la urbanización: 2 años	
Sistema de actuación: Expropiación		
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>		
<b>Objetivos:</b> Completar el trazado de la Calle Osio hasta el límite del suelo urbano.		
<b>Instrumento de desarrollo:</b> Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.		
<b>Calificación:</b> Según plano: Vario.		
		

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CORDOBA		FICHA 21
Fichas de planeamiento y gestión		
<p><b>Área SU/AE-6</b></p> <p><b>definición del ámbito</b></p> <p>tipo: Actuación Expropiatoria</p> <p>Superficie: 153,12 m<sup>2</sup></p>	<p><b>"Calle Fuente Nueva"</b></p> <p><b>Régimen del suelo (*)</b></p> <p>Clasificación: Urbano</p> <p>Categoría: Consolidado</p>	<p>Situación y Ordenación</p>
<p><b>Previsiones de gestión</b></p> <p>Tipo de iniciativa preferente: Pública</p> <p>Sistema de actuación: Expropiación</p>	<p><b>Plazos de ejecución</b></p> <p>De la urbanización: 2 años</p>	
<p><b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b></p> <p><u>Objetivos:</u> Completar el trazado de la Calle Fuente Nueva hasta el límite del suelo urbano.</p> <p><u>Instrumento de desarrollo:</u> Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.</p> <p><u>Calificación:</u> Según plano: Viario.</p>		
<p>(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA</p>		
<p>Área SU/AE-6</p>		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA		FICHA 22
NORMATIVA URBANÍSTICA		Fichas de planeamiento y gestión
Área SU/AE-7	"Alfonso VII"	
<b>definición del ámbito</b>		
tipo:	Actuación Expropiatoria	
Superficie:	129,21 m <sup>2</sup>	
<b>Previsiones de gestión</b>		
Tipo de iniciativa preferente:	Pública	
Sistema de actuación:	Expropiación	
<b>Objetivos y determinaciones de ordenación detallada</b>		
<b>Objetivos:</b>	Establecer la conexión entre la Calle Alfonso VII y la Calle Egido, para mejorar la permeabilidad de la zona.	
<b>Instrumento de desarrollo:</b>	Actuación mediante obra ordinaria de urbanización.	
<b>Calificación:</b>	Según plano: Viario.	
<p>Situación y Ordenación</p>		

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1. de la LOUA

00028798