

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

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

*ANUNCIO de 26 de abril 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 fecha de 2 de octubre de 2012, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial con suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rey 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 2 de octubre de 2012, en relación con el siguiente expediente:

P-29/11

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

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 17 de junio de 2011, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y dos ejemplares del documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rey, para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.).

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fecha 23 y 31 de enero y 3 de mayo de 2012.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rey 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, y en el que participa el Ayuntamiento de Villanueva del Rey.

Con fecha 13 de julio de 2009, y previo informe técnico y jurídico emitido por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Villanueva del Rey, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes, mediante publicación de anuncio en el BOP núm. 166, de 2 de septiembre de 2009, en el Diario Córdoba de 1 de septiembre de 2009 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, cumplimentándose el trámite preceptivo de comunicación a los municipios colindantes. Dicho período culmina sin la presentación de alegaciones.

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

Órgano/Entidad	Fecha	Exigencia	Sentido
CVOT DP Incidencia Territorial	07/10/2009	D.A. 8ª LOUA	Favorable
Ministerio de Fomento	22/10/2009	Art. 10.2 de la Ley 25/1988, de carreteras del estado	Favorable con condiciones
COPT DP Servicio de Carreteras	26/10/2009	Art. 35 Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Innecesario por no afectar a carreteras de la Red Autonómica
Diputación Provincial Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible	13/11/2009	Arts. 35 y 56.6 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía	Con deficiencias a subsanar
CP Patrimonio Hco	22/10/2009	Art. 29.4 de la Ley 14/07, de Patrimonio Hco	Con prescripciones a subsanar y recomendaciones.
AAA	30/12/2009	Art. 25.4 RD Legis 1/2001, TR Ley de Aguas	Con prescripciones

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 21 de enero de 2011.

A continuación, se procede por el Pleno del Ayuntamiento a aprobar provisionalmente el documento técnico en sesión celebrada con fecha 17 de mayo de 2011, solicitándose informe, a los órganos y entidades administrativas que habían emitido el informe preceptivo y vinculante a la aprobación inicial, a los efectos previstos en el artículo 32. 1 regla 4ª de la LOUA. Al respecto consta en el expediente:

- Informe del Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible de la Diputación Provincial de fecha 4 de agosto de 2011 favorable con observaciones.

- Informe favorable de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 14 de julio de 2011, ratificado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con 6 de septiembre de 2011.

- Informe de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo Sur del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de fecha 8 de septiembre de 2011, con determinaciones a incorporar en el planeamiento y de fecha 8 de noviembre de 2011 de ratificación de este último.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de fecha 22 de junio de 2011 con prescripciones a subsanar y recomendaciones

- Nuevo requerimiento de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de fecha 8 de marzo de 2012 de incorporar en la documentación técnica una nueva prescripción. Al respecto consta contestación a dicha solicitud remitida con fecha 21 de marzo de 2012 por el Ayuntamiento a dicho órgano, notificado el 26 de marzo de 2012.

Finalmente, consta en el expediente el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 12 de enero de 2012 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Córdoba viable condicionado al cumplimiento de las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el referido Informe emitido por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente.

Una vez tuvo entrada el expediente en la Delegación Provincial se requirió del Ayuntamiento lo completase con diversa documentación, lo que fue cumplimentado con fecha 23 y 31 de enero y 3 de mayo de 2012. No obstante, con fecha 17 de septiembre de 2012, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Villanueva del Rey adjuntándose copia de nuevo informe de fecha 3 de septiembre de 2012, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al documento técnico de aprobación provisional, en sentido favorable siempre que se cumplan determinadas condiciones.

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

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Rey, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión parcial de éste, conteniendo la adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Villanueva del Rey 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 regula 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.1ª; 16.2; 32.1.1ª.a; 32.1.3ª y 4ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 12 de enero de 2012 por la Delegación Provincial de la Consejería de 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 siguientes informes sectoriales señalados en el apartado segundo de los antecedentes de hecho señalados en esta Resolución.

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; 16.1 y 36.2.a, de la LOUA.

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

A efectos del artículo 19. 8 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental., consta en el expediente informe de valoración ambiental emitido por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con los condicionamientos del mismo, los cuales conforme al apartado tercero del artículo 40, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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

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

En atención al informe de valoración ambiental emitido por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 12 de enero de 2012, en el documento de cumplimiento de resolución deberá atenderse a lo exigido en su condicionado en lo relativo al dominio público pecuario existente en el municipio.

En relación con la documentación del PGOU.

Se elaborará un documento técnico completo del PGOU en el que se integren las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos del PGOU.

Aún cuando puede entenderse que siguen vigentes las previsiones económicas del planeamiento vigente, al no incorporar nuevos suelos ni actuaciones, debe incorporarse como documento integrante del presente PGOU el correspondiente estudio económico-financiero, en cumplimiento del art. 19.1.a.3ª de la LOUA.

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

En relación a la identificación de sistemas generales de espacios libres realizada por el instrumento de planeamiento, ésta resulta incompleta, pues omite la consideración como tales de los ubicados en la Plaza del Ayuntamiento, la Calle Córdoba, la Ermita de Santiago o los previstos en la ordenación de los suelos urbanos no consolidados, y sin perjuicio de la identificación, a estos efectos, de otros espacios que permitan ejercer estas funciones, que en atención a la escala del núcleo urbano, sus dimensiones y ubicación, pudieran tener la consideración de sistema general. Ello comporta que la superficie de los calificados como tal, por el presente instrumento de planeamiento, no llega a alcanzar el estándar mínimo por habitante, exigido con carácter universal por el artículo 10 de la LOUA. A estos efectos, para el cálculo de población debe considerarse tanto la población actual del municipio como la población adicional que generan las previsiones de viviendas aún por ejecutar.

La delimitación de las zonas del suelo urbano consolidado en el plano de ordenación estructural es incompleta por cuanto omite la delimitación y los parámetros estructurales de la zona «residencial compatible casco».

En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable, las áreas de reforma y interior y los sectores.

Resulta inadecuado para las ARI 1 a 6, la determinación de «proyecto de urbanización» como instrumento de planeamiento de desarrollo, al carecer el mismo de tal condición. Igualmente, la omisión del plazo de urbanización y edificación para tales actuaciones conforme a lo previsto en el artículo 18.3.a de la LOUA, por cuanto el PGOU dispone su ordenación detallada.

En relación con el Suelo No Urbanizable.

No queda justificada la categoría de especial protección por legislación específica, para los suelos no urbanizables identificados como Lugares de Importancia Comunitaria «Guadiato-Bembesar», por cuanto, los mismos no han sido declarados por la Comunidad Autónoma como Zonas de Especial Conservación conforme

a lo previsto en el artículo 42.2 y 3 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad y el artículo 4.5 y 6 de la Directiva 92/43/CEE. En todo caso, para estos suelos, la regulación de usos permitida o autorizable en ellos, exigirá el cumplimiento de las medidas de prevención reguladas en la legislación ambiental, en tanto, no sean declarados expresamente como Zonas de Especial Conservación. Igualmente, no queda justificado la categoría de especial protección de los suelos no urbanizables de Serrezuelas de Villanueva, pues la condición heterogénea de los usos del suelo que los caracteriza (forestales y agrarios), permite compatibilizar sus necesidades de preservación y uso con su reconocimiento como suelos por su carácter natural, sin que queden acreditados valores excepcionales que exijan dicho nivel de protección.

Resulta contradictoria y redundante la delimitación de un suelo no urbanizable de especial protección de Bienes de Interés Cultural, al carecer de dimensión espacial, por tratarse de un bien singular, el cual, ya queda incluido como tal, en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU (art. 157).

En relación al régimen de usos permitidos y autorizables establecido para las diversas categorías del suelo no urbanizable se aprecian las siguientes inadecuaciones: la ausencia de justificación para excluir del suelo no urbanizable de especial protección de Montes Públicos al uso de vivienda agraria vinculada a los usos forestales o agrarios existentes en dichos suelos (arts. 158.7.a y c). La omisión injustificada en el suelo no urbanizable de Serrezuelas de Villanueva de los usos de vivienda agraria, instalación agropecuaria, edificación vinculada a grandes infraestructuras, y usos turísticos en 4ª categoría y edificación pública, para estos dos últimos, su admisibilidad debe considerar, en todo caso, las debidas restricciones para su integración en espacios de naturaleza serrana (art. 164.5.a). En el mismo sentido, la exclusión para el suelo no urbanizable de Dehesas, de usos turísticos y de edificación pública, sin perjuicio de su contemplación con las debidas restricciones, a fin de garantizar su integración en este tipo de suelos (art. 165.4.a).

Resulta incoherente con el régimen del suelo y su nivel de protección en atención a sus valores, la limitación de las instalaciones eólicas en el suelo no urbanizable de Serrezuelas de Villanueva (art. 164.5.a). La habilitación del uso de instalaciones de ocio en el suelo no urbanizable de Dehesas (165.4.a). Y en el suelo no urbanizable del Ruedo de Villanueva, la consideración de usos autorizables a los complejos de ocio, los usos turísticos sin las debidas restricciones y los usos de gran industria, industria energética, e industria nocivas y peligrosas, en orden a no contribuir a la tensión urbanística de dichos suelos y a la preservación de calidad ambiental del núcleo urbano. (art. 168.4.a).

- En relación a la normativa del SNU resultan inadecuadas las siguientes determinaciones:

La definición de las actividades naturalísticas y recreativas, al omitir la definición de las actividades que requieren su implantación en el medio rural (art. 147.1). Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 148.2.a.2ª, por cuanto no contienen determinaciones (numero máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario (art. 148.5.e). Igualmente, la ampliación de la distancia a núcleos urbanos para las actividades industriales (art. 150.3.a).

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para instalaciones industriales, vertederos, extractivas, introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.B de la LOUA (art. 150.5, 152.5, y 153.5); La omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el artículo 52.2.B.e de la LOUA, para las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (art. 154.5, y 155.5). La omisión de las «carreteras y ferrocarriles» entre los usos regulados de las infraestructuras territoriales, así como los criterios para la determinación de la condición de actuación de interés público basados en la afección a una o varias parcelas par éste ultimo uso (art.154.2 y 5).

En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a: La omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como tal del uso residencial, industrial, y terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 48.2, 51.1, 52.1, y 53.1). Las condiciones de ordenación del uso comercial en 1ª categoría (local en planta baja), son incoherentes con habilitar su implantación en planta primera (arts. 53.2.b y 53.4.b).

La regulación de garajes en planta sótano (art. 52.7), y la omisión de la regulación de este tipo de planta en las normas generales de edificación (arts del Título VI, capítulo I). La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las parcelas incluidas en la ordenanza «Residencial Casco», por resultar contradictoria con las ordenanzas, e injustificada con carácter general (arts. 58); La posibilidad de exención de

las condiciones de altura, y materiales de fachada a «edificios especiales» o «singulares», al no concretarse las circunstancias que permiten apreciar tal condición, y la necesidad de la excepción (arts. 66.2, 69.6, 73.6). La previsión con carácter general de redes de saneamiento separativas para los nuevos sectores y áreas sin prever excepciones a tal exigencia cuando no exista posibilidad de evacuación a cauces naturales (art. 83.1).

La omisión del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 61.4 de la LOUA. (arts. 124, y 128).

En relación al Catálogo de Bienes Protegidos.

El Catálogo de Bienes Protegidos resulta incompleto al omitir las fichas de Catalogación de los yacimientos emergentes señalados en el informe de la Delegación de Cultura de fecha 22 de junio de 2011 (Túmulos de Los Prados y Mina de San Antonio). A estos efectos, la inclusión los mismos exige la aportación por parte de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte, de la documentación e información necesaria para dicha catalogación por el PGOU, de la cual, deberá deducirse tanto la emergencia de los restos a proteger, como el perímetro consecuente con ellos a incluir en la protección.

La ficha de catalogación I-2 «Yacimiento los Castilleros», resulta incompleta al carecer de la identificación y delimitación del bien protegido, al cual quepa aplicarle las medidas de conservación y uso acordes con la condición de bien incluido en Catálogo. A estos efectos, dicha definición se realizará con la documentación e información a aportar por parte de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte, de la cual, deberá deducirse tanto la emergencia de los restos a proteger, como el perímetro consecuente con ellos, a incluir en la protección. En todo caso, en la ficha de planeamiento y en los planos de ordenación, se hará referencia por remisión al entorno de protección del BIC dispuesto por la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007.

La previsión de un nivel de intervención 3 «renovación» para la totalidad de la Ermita de Santiago (ficha E1), es incoherente con la protección del edificio.

Se constatan los siguientes errores materiales: la omisión de la ficha de planeamiento del ARI 05, y la superficie edificable de uso «residencial casco» del ARI04, que no coincide con el techo edificable; la llamada «56.2» contenida en el art. 56.6, por hacer referencia a una norma derogada; La referencia a suelo de «especial protección» inexistente en los elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable (art. 143.2), y la referencia, en la memoria del Catálogo de Bienes Protegidos, a un artículo «159» que debe ser al «143», y de un contenido en su punto 2, que no se corresponde con el de las normas urbanísticas, al cual pretende reproducir (Págs. 12 y 13 de la memoria del Catálogo).

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 Del Rey con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartados 2º 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, 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 art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Villanueva del Rey 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, 2 de octubre de 2012. V.º 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.

## PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

### 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 del Rey, 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 el 29 de enero de 1996.

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

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

4. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística <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 sobrevinida 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.

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, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario <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 éstas.

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 pie 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 ésta <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 (0.3) y del núcleo urbano (0.4) 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 ésta, 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 urbano, 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, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente. <sup>(11.2)</sup>

c. Suelo Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo ordenado transitorio, 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:

## a. 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.

## b. En el suelo urbanizable:

El Plan General incorpora en esta clase de suelo, un sector de suelo urbanizable ordenado transitorio. Para ella se transcribe el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística por el Plan Parcial Residencial 1 El Tejar.

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.

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(16.1)</sup>:

a. Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello <sup>(16.3)</sup>:

b. Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(16.3)</sup>:

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

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En suelo urbano consolidado las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.

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 sobre actuaciones autorizables en cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>(16.4)</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.

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el nivel de intervención 1 definido en el artículo 92 de estas normas urbanísticas.

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, conforme a la regulación de usos establecida por el Plan.

Serán también autorizables las obras de mejora o reforma que impliquen ampliación de la edificación existente, siempre que no supongan la superación de la ocupación y edificabilidad máxima asignadas por el Plan a la parcela, y que la ampliación proyectada no agrave la disconformidad de la construcción, instalación o edificación con las determinaciones del Plan (en suelo no urbanizable, concretamente, las de distancia a linderos y altura).

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los niveles de intervención 2, 3 y 4 definidos en el artículo 92 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas <sup>(16.5)</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>(16.6)</sup>.

### 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 0.1, 0.2, 0.3 y 0.4, y están integrados por:

- a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
- 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 0.3 y 0.4, y están integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- 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 vigente <sup>(18.2)</sup>.

Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas locales <sup>(19.1)</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 comunicaciones e infraestructuras.

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

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

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

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

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

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

Artículo 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.

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 normativa <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 éstas.
- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

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

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

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

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación <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 legalmente <sup>(29.2)</sup>.

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.

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

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta <sup>(32.6)</sup>.

Artículo 33. Plazos y condiciones particulares de las licencias.

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

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable <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 petitionerio 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.

#### Artículos 34. Tipos de licencias.

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

- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de obras edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

#### Artículos 35. Licencias de parcelación.

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. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos <sup>(35.1)</sup>.

c. 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 <sup>(36.1)</sup>.

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 <sup>(37.1)</sup>.

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 edificación, obras e instalaciones.

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 <sup>(38.1)</sup>.

Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.

2. En cualquier caso, 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>(38.2)</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. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:

a. En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), así como de las obras a ejecutar.

b. La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.

4. 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 públicas.

n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o. Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo <sup>(39.1)</sup>.

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 <sup>(40.1)</sup>.

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>(40.2)</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>(40.3)</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 utilización.

1. Están sujetas a esta licencia <sup>(43.1)</sup>:

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 <sup>(43.2)</sup>.

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. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas <sup>(48.4)</sup>.

Artículo 49. Relación de usos.

1. El Plan asigna distingue 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		
TERCIARIO	hotelero	1ª (local comercial)	
	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	estaciones de servicio		
	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.

#### 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 (bifamiliar) o más viviendas con accesos (incluidos escaleras) y elementos comunes.

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

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

b. Categoría 2.<sup>a</sup> Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica <sup>(51.1)</sup>.

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

#### Artículo 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.

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.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 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.

f. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos. Puede incluir locales destinados a la venta de productos al por menor y/o de restauración (cafeterías, restaurante y bares).

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. 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. 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.

a. Condiciones particulares del uso comercial:

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

c. 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.

d. 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.

e. 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.

#### 5. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 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. 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 oficinas:

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

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.

#### 7. Condiciones particulares del uso garaje:

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

b. El uso de garaje en 2ª 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.

#### 8. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

#### 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:

- 1ª categoría: Uso dotacional en locales.

- 2ª 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:

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2

## Condiciones particulares del uso residencial

## Artículo 55. Definiciones.

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

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

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

## Artículo 56. 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>. En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

- 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:

No se permitirá la edificación de viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no dispongan al menos de una dependencia de estancia o dormitorio con fachada a una vía pública.

Todos los patios necesarios para iluminación y ventilación de las piezas habitables tendrán como mínimo unas dimensiones que permitan la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro.

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

Estas condiciones serán de obligado cumplimiento en las obras de nueva planta, reforma o ampliación. Excepcionalmente y con objeto de proteger y conservar la tipología tradicional del municipio, se permitirán obras de conservación y reparación de las edificaciones que manteniendo esta tipología no cumplen estas condiciones contando en todo caso con un informe previo favorable de los Servicios Municipales o en su defecto del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial.

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. Excepcionalmente podrá incorporarse el dormitorio al estar en viviendas destinadas a 1 o 2 personas.

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

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

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

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>.

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 57. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de garaje de 1ª 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.

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 pormenorizado comercial, se dispondrá una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local.

#### 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 58. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

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 incluidas en la zona Residencial Casco (RC).
- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 90 m<sup>2</sup> destinadas a uso residencial.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

#### Artículo 59. 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>(59.1)</sup>.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa 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 60. Definiciones.

##### 1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención <sup>(71.1)</sup>.

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

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística <sup>(71.2)</sup>.

**2. Solar:**

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable <sup>(71.3)</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

**3. Linderos:**

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

**4. Alineación del vial:**

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

**5. Alineación de la edificación:**

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

**6. Retranqueo de la edificación:**

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

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

**7. Medianería:**

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

**8. 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.

**9. 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.

**10. Ancho del vial:**

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

a. Si 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 tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

**Artículo 61. Ocupación de parcela.**

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

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

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

**Artículo 62. Profundidad máxima edificable.**

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

**Artículo 63. 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) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.

b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 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 64. 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 65. 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 66. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

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

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

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

Los edificios especiales por su uso o composición, no tendrán que ajustarse a las alturas señaladas, siempre que se justifique tal imposibilidad y no desentonen con el ambiente.

#### Artículo 67. Criterios de medición de la altura.

##### 1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

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

En los casos en los que más de dos tercios de la longitud de fachada tengan la misma rasante del vial, la edificación se medirá desde esa rasante común.

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

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

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

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

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (no rebasando la edificación de mayor altura la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

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

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 69, 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 69: 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 68. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 45%. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

b. 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.

Artículo 69. Alturas de planta.

1. La altura máxima permitida en las edificaciones será de dos plantas sobre rasante en todo el suelo urbano.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura de planta baja, medida en el centro de la fachada, desde la rasante hasta la parte inferior del forjado estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

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

4. La altura libre de la primera planta, medida de suelo a techo terminados, estará comprendida entre un mínimo de 2,80 m y un máximo de 3,00 m.

5. En general, las alturas deberán ajustarse en lo posible a las de las edificaciones colindantes.

6. Los edificios especiales por su uso o composición, no tendrán que ajustarse a las alturas señaladas, siempre que se justifique tal imposibilidad y no desentonen con el ambiente.

Artículo 70. Patios.

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

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

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

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

4. Se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

Artículo 71. 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, retranqueo 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 las plantas altas (aleros, cornisas y elementos similares), podrán sobresalir de la alineación de la edificación un máximo de 40 cm.

Artículo 72. 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. Los salientes ocupables deberán retirarse de la pared medianera la medida del vuelo, con un mínimo de 60 cm.

5. Quedan prohibidos los ejecutados con obra de fábrica, permitiéndose únicamente los miradores y cierres de balcones que no sobrepasen los 40 cm de vuelo. En todo caso, se adoptará la tipología del lugar.

6. Los balcones corridos quedan totalmente prohibidos. En edificios singulares el Ayuntamiento podrá estudiar su permisibilidad siempre que su utilización esté justificada.

**Artículo 73. Armonización de las edificaciones.**

1. Todo acto sujeto a licencia deberá encuadrarse dentro del ambiente estético de la zona.
2. En obras de reforma y ampliación se intentará mantener, en el mayor grado posible, los materiales tradicionales, siendo necesaria la justificación y supervisión de cualquier elemento nuevo, manteniéndose a su vez los elementos estructurales que definen la tipología.
3. Las obras de nueva planta mantendrán en lo posible las tipologías existentes o evoluciones de las mismas. En todo caso observarán las condiciones estéticas, morfológicas y de materiales adecuados al entorno.
4. Los cerramientos de los edificios serán de fábrica, enfoscados exteriormente y encalados o pintados en blanco o en colores claros como dominante de la edificación.
5. Se permite el uso de cerramientos realizados en piedra vista sin labrar, averdugada con lajas o con piedra natural del lugar, sin pintar o realzar las llagas. Se permite también el uso de adintelados exteriores de madera.
6. En edificios singulares, el Ayuntamiento podrá estudiar la posibilidad de emplear otro tipo de material en fachada.
7. Queda prohibido específicamente el uso de azulejos, plaquetas o elementos vidriados, ladrillo visto y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

**Artículo 74. 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 quedar perfectamente limpias y pintadas o encaladas.

**Artículo 75. Cerramientos provisionales.**

1. Todos los solares deberán cercarse mediante muros de fábrica, encalado o pintado, o bien de piedra natural con las condiciones citadas en el art. 73, con una altura superior a 2,20 m.

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

**Artículo 76. Huecos de Fachada.**

1. Se procurará que tengan proporciones verticales y alargadas, al modo tradicional, evitándose los huecos de proporciones horizontales.

2. En la composición de fachada predominará el macizo sobre el hueco, y se buscarán soluciones de fachada similares a las tradicionales.

**Artículo 77. Carpintería exterior.**

1. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con materiales tradicionales: madera, acero, hierro colado, recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá utilizarse carpintería de aluminio y de PVC u otros con la condición de que los colores empleados sean los habituales en el pueblo.

2. El Ayuntamiento podrá obligar el uso de carpintería de madera en determinados edificios o zonas, por motivos de protección o conservación.

3. Se prohíbe expresamente el uso de chapa moldeada o lisa para puertas exteriores, postigos u hojas ciegas de ventanas, en viviendas o bajos comerciales, a excepción de las puertas de garaje, que podrán ser de chapa pintada acorde a la terminación del material del resto de la carpintería exterior de la edificación.

**Artículo 78. Escaparates comerciales.**

1. Se recomienda que su aspecto exterior se ajuste a la composición del edificio.

2. No se autorizarán escaparates que por su aspecto perjudiquen el aspecto estético de las proximidades. Quedan prohibidos los vuelos de los escaparates sobre la línea de fachada.

**Artículo 79. Antenas y tendederos.**

Se procurará que queden ocultos a las vistas exteriores. Queda prohibida su colocación en los huecos de fachada.

## Artículo 80. Cubiertas.

1. Se recomienda la cubierta inclinada como solución tradicional, terminada en teja curva. Se admitirán con o sin formación de alero, pudiendo, en el caso de formarlo, optar por la utilización de canalón en fachada.
2. En almacenes y naves de uso industrial o agropecuario se recomienda igualmente el uso de teja curva. En caso de utilizar otro material de cobertura, la fachada y cornisa se tratarán de forma que se evite desde la calle la vista de dicho material en primer plano.
3. Se recomienda la no utilización de cubiertas planas o azoteas no transitables.

## 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).  
Se exceptúan las reparaciones o intervenciones puntuales en la red existente.

## 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 éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m<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 preferentemente subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (R.E.B.T.).
2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:
  - a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.
  - b. Vías secundarias. 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.
  - c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

#### Artículo 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 10 m.
4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos 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. En ningún caso se dejará una anchura libre de paso en los acerados menor de 1,20 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. 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 (banco, 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 88. 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 Residencial Casco (RC).
- b. Zona Residencial Compatible Casco (RCC).
- c. Zona Industrial.

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

Artículo 89. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.

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 <sup>(97.1)</sup> 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 90. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

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

## CAPÍTULO 2

## normas particulares de elementos catalogados

Artículo 91. 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 92. 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 crujías, 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 crujías, 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 93. 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 94. 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 95. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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 96. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

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

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

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

### CAPÍTULO 3

#### Normas particulares de la zona residencial casco

Artículo 97. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser edificaciones de la trama urbana tradicional, entre medianeras, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

Artículo 98. 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: 47 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,34 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 99. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: la parcela catastral.
- Longitud mínima de fachada: 5 m.
- Fondo mínimo de parcela : 10 m.
- Condiciones de agregación de parcelas: Se permite la agregación de parcelas cuando la fachada resultante no supere los 15 m de longitud, excepto para usos dotacionales públicos donde no existe límite.
- Condiciones de segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de parcela de 5 m apoyado en vía pública.

Artículo 100. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Las edificaciones estarán alineadas a vial.

Artículo 101. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

- Para uso residencial, 90% máximo en todas sus plantas.
- Para otros usos permitidos: 100% en planta baja.

2. Condiciones de edificabilidad:

- Uso residencial: 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Otros usos: 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 102. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja+1).
- Altura máxima edificable: 7,00 m.

Artículo 103. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: El vuelo máximo será de 0,20 m, para aleros y cornisas de planta alta y 0,10 m para zócalos, recercados o similares en planta baja.
- Salientes ocupables: El vuelo máximo será de 0,40 m. No se permiten los cerrados ni aquellos salientes abiertos que tengan elementos opacos en el frente o laterales. Se ajustará a las condiciones especificadas en el art. 72 de las presentes normas urbanísticas.
- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se ajustará a las determinaciones especificadas en los artículos 73 a 80 de las presentes normas (condiciones generales de edificación).

Artículo 104. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Residencial.
2. Uso complementario: Aparcamiento.
3. Usos compatibles: Rotacional, Terciario e Industrial a. (talleres artesanales).
4. Usos alternativos: Rotacional y terciario (a excepción del garaje de 2.<sup>a</sup> categoría y estaciones de servicio).
5. Usos prohibidos. El resto.

#### CAPÍTULO 4

##### Normas particulares de la zona residencial compatible casco

Artículo 105. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser una nueva zona residencial con parcelario de gran superficie.

Artículo 106. 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: 31 viv/ha.
- Edificabilidad global: 0,69 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 107. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 100 m<sup>2</sup> o parcela catastral.
- Condiciones de agregación de parcelas: Se permite la agregación de parcelas cuando la fachada resultante no supere los 15 m de longitud, excepto para usos dotacionales públicos donde no existe límite.
- Condiciones de segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, un fondo mínimo de 10 m y un frente mínimo de parcela de 5 m apoyado en vía pública.

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

Para viviendas unifamiliares adosadas, la edificación deberá ir alineada a vial.

Para viviendas unifamiliares aisladas, la edificación deberá quedar separada un mínimo de 5 m de los viales y 3 m de los linderos privados.

Artículo 109. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

- Para vivienda unifamiliar adosada.
  - Uso residencial, 90% máximo en todas sus plantas.
  - Otros usos permitidos: 100% en planta baja.
- Para vivienda unifamiliar aislada será la resultante de aplicar las normas de separación a linderos.

## 2. Condiciones de edificabilidad:

- Para vivienda unifamiliar adosada:

Uso residencial: 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Otros usos: 1,9 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Para vivienda unifamiliar aislada. La resultante de aplicar las condiciones de ocupación.

## Artículo 110. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja+1).

- Altura máxima edificable: 7,00 m.

## Artículo 111. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: el vuelo máximo será de 0,20 m, para aleros y cornisas de planta alta y 0,10 m para zócalos, recercados o similares en planta baja.

- Salientes ocupables: el vuelo máximo será de 0,90 m. No se permiten los cerrados ni aquellos salientes abiertos que tengan elementos opacos en el frente o laterales. Se ajustará a las condiciones especificadas en el art. 72 de las presentes normas urbanísticas.

- Condiciones de composición y materiales de fachada: Se ajustará a las determinaciones especificadas en los artículos 73 a 80 de las presentes normas (Condiciones generales de edificación).

## Artículo 112. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Residencial Adosada/Residencial Aislada.

2. Uso complementario: Aparcamiento.

3. Usos compatibles: Dotacional y terciario.

4. Usos alternativos: Dotacional.

5. Usos prohibidos: El resto.

## CAPÍTULO 5

## Normas particulares de la zona industrial

## Artículo 113. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, caracterizada por ser edificaciones industriales retranqueadas de vial.

## Artículo 114. 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: 0,65 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 115. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: 450 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada: 9 m.

- Condiciones de agregación de parcelas: Se admite la agregación de parcelas siempre que la parcela resultante permita las separaciones a linderos definidas en el artículo 116. en todo caso, deberá respetarse el número de plazas de aparcamiento anejas a la red viaria existentes antes de la agregación.

- Condiciones de segregación de parcelas: se permitirá la segregación de parcelas cuando ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a la parcela mínima, además de cumplir con el resto de requisitos definidos para esta zona.

## Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La edificación industrial quedará retranqueada con respecto a la alineación de vial 7 metros obligatoriamente. Respecto a la medianera trasera, al menos 3 metros.

La alineación del equipamiento, quedará fijada a 25 metros del borde de la calzada de la carretera.

Estas limitaciones quedan reflejadas mediante la línea límite de la edificación a trazos discontinuos en el plano «Superficies y características de las parcelas» del Plan Parcial PP-I1 «La Encina».

Artículo 117. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación:

- Será la resultante de aplicar las normas de separación a linderos.

2. Condiciones de edificabilidad:

- 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Artículo 118. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja+1).

- Altura máxima edificable: Las edificaciones tendrán una altura de cumbrera máxima de 10 metros a partir de la rasante de la calle. Los aleros deberán quedar a una distancia de entre 6 y 8 metros respecto a dicha rasante.

- Se permite levantar dos plantas en fachada hasta un fondo de 10 metros. En el resto del fondo de la edificación se permite levantar una sola planta, debiendo presentar el conjunto una línea de cumbrera contigua.

Artículo 119. Condiciones de imagen urbana.

- No se permitirá la colocación de paneles de cubierta con acabado reflectante, debiendo emplearse acabados mate.

- Las vallas alineadas a vial se realizarán hasta 1 metro de altura con elementos sólidos y opacos y hasta una altura máxima de 2,10 metros de cerramiento ligero y transparente. Las vallas medianeras podrán realizarse con elementos opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros.

Artículo 120. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industrial.

2. Uso complementario: Aparcamiento.

3. Usos alternativos: Dotaciones y terciario.

4. Usos prohibidos: El resto.

## TÍTULO VIII

### Normativa específica en suelo urbano no consolidado

## CAPÍTULO 1

### Condiciones generales

Artículo 121. 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.

Artículo 122. 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>(11.1)</sup>.

Artículo 123. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

En suelo urbano no consolidado incluido en 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.

CAPÍTULO 2

Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 124. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

2. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en 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.

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
SUNC/ARI/1/01	1.906,85 m <sup>2</sup>	Residencial	Casco	1,17 UA/m <sup>2</sup>
SUNC/ARI/2/02	8.501,30 m <sup>2</sup>	Residencial	Compatible Casco	1,30 UA/m <sup>2</sup>
SUNC/ARI/3/03	3.635,98 m <sup>2</sup>	Residencial	Casco	1,29 UA/m <sup>2</sup>
SUNC/ARI/4/04	14.51751 m <sup>2</sup>	Residencial	Casco	1,29 UA/m <sup>2</sup>
SUNC/ARI/5/05	5.614,43 m <sup>2</sup>	Residencial	Casco	1,30 UA/m <sup>2</sup>
SUNC/ARI/6/06	8.293,72 m <sup>2</sup>	Residencial	Casco	1,18 UA/m <sup>2</sup>

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

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 125. Definición y delimitación (OE).

1. El Plan incorpora el siguiente sector de suelo urbanizable:

Uso global	Identificación sector	Denominación sector	Superficie sector
Residencial	SUOT/SR/1	PPR1 El Tejar	34.955,20 m <sup>2</sup>

Artículo 126. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales que se desarrollarán mediante Planes Especiales conforme al título II de estas Normas.

2. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en área de reparto, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, y su edificación, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la administración actuante.

Artículo 127. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

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

- a. La asignación del índice de edificabilidad global para el sector.
- b. La asignación de usos globales.
- c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública <sup>(126.1)</sup>.
- e. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado del SUOT/SR/1 se recogen en el Plan Parcial Residencial 1 El Tejar (PP-R-1).

## CAPÍTULO 2

## Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 128. Áreas de reparto y aprovechamientos medios. (OE).

1. El Plan incorpora un sector de suelo urbanizable ordenado transitorio, del que se transcriben su coeficiente de uso y tipología y aprovechamiento medio, calculados en el PP-R-1 El Tejar.

Identificación sector	Denominación sector	Coeficiente de uso y tipología
SUOT/SR/1/07	El Tejar	1

Uso global característico	aprovechamiento medio (UA)
Residencial unifamiliar adosada	0,641

## TÍTULO X

## NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## Condiciones generales

Artículo 129. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O.1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente <sup>(129.1)</sup>.

Artículo 130. 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. S.N.U.E.P. LIC Guadiato-Bembézar.
  - b. S.N.U.E.P. BIC Los Castillejos.
  - c. S.N.U.E.P. Monte Público.
  - d. S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes.
  - e. S.N.U.E.P. Vías pecuarias.
  - f. S.N.U.E.P. Infraestructuras territoriales.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:
  - a. S.N.U.E.P. Complejos Serranos de Interés Ambiental.
    - CS-10 Cerro de Doña Loba.
    - CS-19 Sierra Morena Central.
  - b. S.N.U.E.P. Yacimientos de Interés Científico.
    - YC-2 Ladera más meridional de Sierra Boyera.
  - c. S.N.U.E.P. Serrezuelas de Villanueva.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:
  - a. S.N.U. de carácter natural Dehesa.
  - b. S.N.U. de carácter natural Mosaico Serrano.
  - c. S.N.U. de carácter rural Dehesa aclarada.
  - d. S.N.U. de carácter rural Ruedo.
  - e. S.N.U. de carácter rural Zona de influencia minera.
4. Sistemas generales territoriales. Se identifican dos tipos de sistemas generales:
  - a. Sistema General de Infraestructuras y Servicios (SG-IS):
    - SG-IS Estación Ferrocarril.
    - SG-IS Estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.)
    - SG-IS Antena.
    - SG-IS Estación radar.

- SG-IS Depósito de agua
  - SG-IS Carreteras.
  - SG-IS Ferrocarril.
  - SG-IS Red Eléctrica.
  - SG-IS Abastecimiento.
  - SG-IS Emisario.
- b. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ):
- SG-EQ Cementerio.
  - SG-EQ Instalaciones deportivas y turísticas.
  - SG-EQ Punto limpio.

Artículo 131. Normativas complementarias y normativas concurrentes.

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, pero no las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc., etc.).

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos <sup>(131.1)</sup>.

Artículo 132. 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>(132.1)</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>(132.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>(132.3)</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).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 136 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente <sup>(132.4)</sup>.

#### Artículo 133. 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>(133.1)</sup>

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

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido <sup>(133.2)</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>(133.3)</sup>.

#### Artículo 134. 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>(134.1)</sup>

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación <sup>(133.2)</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 135. 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>(134.1)</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.

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

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

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente <sup>(135.2)</sup>.

#### Artículo 136. Formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(136.1)</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 200 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 137. 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 o autorizables: son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público) <sup>(137.1)</sup>.

b. USOS prohibidos: son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

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:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

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

Artículo 138. 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 implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Artículo 139. 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. Quedan prohibidas las cubiertas reflectantes.

- 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. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

## Artículo 140. Cierres de finca.

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

3. Estos cierres, se encuentran sometidos a las separaciones establecidas en la legislación sectorial de carreteras.

## Artículo 141. Vertidos.

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

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

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

## Artículo 142. Obras y servicios en construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

1. La reparación, conservación, consolidación, mejora o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo no urbanizable se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y en la presente normativa. En caso de que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, será de aplicación lo establecido en el artículo 16 de estas Normas.

2. La posibilidad de dotar de servicios urbanísticos (agua, electricidad, telecomunicaciones...) a edificaciones existentes estará sujeta a las siguientes reglas:

a. En las edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación «totalmente incompatible», que se establece en el artículo 16 del Plan, no será autorizable la dotación de infraestructuras de saneamiento, suministro de agua y electricidad mediante conexión a redes exteriores a la parcela, debiendo en su caso resolverse estas necesidades mediante sistemas autónomos de saneamiento (fosas sépticas o depuradoras individuales), abastecimiento de agua (pozos y depósitos) y suministro eléctrico (placas fotovoltaicas, grupos electrógenos).

b. Las edificaciones que resulten conformes con el Plan y aquellas cuya situación de fuera de ordenación sea la de «parcialmente incompatibles» que establece el artículo 16 del Plan, podrán dotarse de infraestructuras semiintegradas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico mediante conexión individual a redes existentes que no afecten urbanísticamente a otras parcelas.

## Artículo 143. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o contruidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

a) Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

b) Patrimonio natural: quedarían incluidos los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

c) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.

d) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

e) 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. De igual manera, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en categoría de suelo de especial protección los yacimientos arqueológicos no emergentes que son acreedores de protección por aplicación directa de la legislación sectorial. Estos elementos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.

3. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo o, en su caso, en la normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen.

## CAPÍTULO 2

## Normas particulares de regulación de usos y actividades

## Artículo 144. 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 de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, 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:

Se establecen en base al tipo de usos descritos en el presente artículo las siguientes superficies mínimas de parcela

Usos descritos en el apartado 2.a	Usos descritos en el apartado 2.b y 2.c
Cultivo de secano y regadío: 2 ha	Parcela mínima de 1 ha
Dehesa y terrenos forestales: 10 ha	

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

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 (29.01.96).

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.

## 4. Condiciones particulares de la edificación:

a. Altura: 7 m.

b. Separación a linderos: 10 m.

c. Ocupación:

En el caso de los usos regulados en el apartado 2.a del presente artículo (almacén de productos agrícolas, naves de aperos,...) se podrá edificar en parcelas históricas de menor superficie que la parcela mínima con las siguientes condiciones:

- En parcelas menores de una hectárea, la edificación tendrá una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>.
- En parcelas con una superficie comprendida entre una y dos hectáreas, la edificación tendrá una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.
- En parcelas de superficie mayor a la parcela mínima, la edificación no ocupará en planta más del 0,5% de la superficie de la parcela.

En el resto de los usos la edificación, o el conjunto de las mismas, no ocuparán en planta más del 0,5% de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y, preferentemente, de teja.

En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapa reflectantes.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 145. 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. Alojamientos para trabajadores temporeros.

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:

- Secano o regadío: 3,5 ha.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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 m.)

b. Separación a linderos: 10 m.

c. Ocupación: la ocupación máxima será del 0,5%.

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>(145.1)</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 146. 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.

2. Usos.

a. Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

### 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. Separación a linderos: la edificación se situará a más de 20 m de los linderos de la parcela.
- d. Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

### 5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público <sup>(146.1)</sup>.

## Artículo 147. 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 hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

### 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: 200 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 139.

c. Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%.
- Adecuaciones recreativas: 1%.
- Parque rural: 2%.
- Instalación de ocio: 5%.
- Complejos de ocio: 5%.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(147.1)</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 148. 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:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

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

- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4ª 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:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.

c. Parcela mínima <sup>(148.1)</sup>:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:

Secano y regadío: 3 ha.

Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación:

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Sólo serán autorizables más de dos plantas en casos de rehabilitación de edificios para este uso.

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 139.

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>(150.1)</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 149. 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.

e. Monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

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 10 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 139.

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>(149.1)</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 150. 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 su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

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: 250 m.

c. Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: La edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12 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 139.

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>(150.1)</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 151. 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>(151.1)</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 instalaciones:

- 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: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

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 139.

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>(151.1)</sup>, modificado por la legislación sectorial específica<sup>(151.2)</sup>.

### Artículo 152. 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, zonas con afecciones de protecciones del patrimonio arqueológico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 150).

#### 4. Condiciones particulares de la instalación.

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.

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.

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

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 139.

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.

#### 5. Tramitación.

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

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 y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. 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 153. 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: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de 59fección5959ón, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, 59fección59, 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 59fección5959ó o 59fección5959ón59 en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las 59fección5959ón59 higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su 59fección5959ón.

Dentro del estricto cumplimiento de la formativa de protección 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: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.
- 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 139.

- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 141.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(153.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil del vertedero, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. 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 154. 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.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Caminos.
- Canales

b. Aéreas:

- Líneas eléctricas o red de telecomunicaciones.

c. Subterráneas:

- Redes de abastecimiento de agua y riego.
- Redes de evacuación de aguas residuales y 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.

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, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística <sup>(154.1)</sup>.

Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente <sup>(154.2)</sup>. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial <sup>(154.3)</sup>. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava <sup>(154.4)</sup>.

Artículo 155. 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. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

- b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).
- c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso «industria» de estas normas.
- d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- e. Aeropuertos y helipuertos.
- f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.
- g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.
- h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.
- i. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red 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 Formativa.

#### 3. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

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 139.

### 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, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística <sup>(155.1)</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>(155.2)</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>(155.3)</sup>.

## CAPÍTULO 3

### Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 156. Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) «Guadiato-Bembézar» (OE).

1. Se incluye dentro de esta clase de suelo toda la superficie que perteneciendo al término municipal de Villanueva del Rey forma parte del Lugar de Importancia Comunitaria denominado Guadiato-Bembézar (ES6130007) integrado dentro de la Red Natura 2000. Este espacio se encuentra reconocido como espacio protegido desde que el 14 de julio de 2007 se aprobó la lista de LIC conforme a lo establecido en la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

2. Se trata de un espacio eminentemente forestal que constituye bosques de *Quercus suber* y *Quercus ilex* que además de pertenecer al Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE hábitat, constituye hábitat para especies tan relevantes como el lobo. Presenta unas características similares a las del Parque Natural Sierra de Hornachuelos al que rodea y complementa.

3. El objeto de la especial protección de este tipo de suelo es garantizar la conservación de los hábitats contenidos dentro del LIC de Villanueva del Rey.

4. Las construcciones y edificaciones destinadas a la vigilancia, defensa y protección forestal y ambiental del espacio serán consideradas de interés público.

5. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones que establezca la correspondiente legislación ambiental <sup>(156.1)</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 medioambiental.

6. La implantación de los usos regulados en el apartado siguiente quedará sometida al régimen de autorizaciones y procedimientos establecidos en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de este artículo, la legislación forestal y el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C).

7. El régimen de usos es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables.

- Edificación agrícola.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones. Radio y TV.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Establecimientos turísticos: Establecimientos para alojamiento turístico (3ª y 4ª categoría) y específicos de restauración, siempre que sea en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.
- Vertedero.
- Instalaciones extractivas.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación Pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.

Artículo 157. Suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC) «Los Castillejos» (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico inscritos -o con expediente de inscripción incoado- como Bienes de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA). El bien aparece grafiado en los planos de ordenación estructural O.1 y completa O3.

2. El objeto del Plan en este suelo es establecer la identificación y protección urbanística de los elementos del Patrimonio Histórico de mayor interés o proyección a escala municipal, otorgando una protección urbanística a los terrenos circundantes que constituyen su entorno, complementaria de las medidas de protección contenidas en la legislación sectorial.

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

4. Se incluye en este tipo de suelo el entorno de los elementos y/o lugares que se relacionan a continuación:

- BIC Los Castillejos. Declarado en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

El régimen de protección del bien se establece en la correspondiente ficha del Catálogo.

5. No podrá realizarse obra alguna dentro del entorno del bien, salvo aquellas relacionadas con la conservación, salvaguarda o puesta en valor del bien. El régimen de usos en el ámbito del BIC se recoge en la respectiva ficha del Catálogo.

6. Le es de aplicación la legislación sectorial específica vigente <sup>(157.1)</sup>.

Artículo 158. Suelo no urbanizable de especial protección monte público (OE).

1. Dentro de este tipo de suelo quedan recogidas las superficies de montes públicos que no se encuentran ya incluidas en ninguna de las categorías anteriormente descritas (SNUEP LIC GUADIATO-BEMBEZAR). En el caso de Villanueva del Rey corresponde a 2 montes públicos, uno de ellos, situado al norte de núcleo urbano, es de titularidad municipal y toda su superficie se encuentra incluida dentro de esta clase de suelo (DEHESA

BOYAL), mientras que el otro, situado al Suroeste del término, es titularidad de la Junta de Andalucía (LAS MONTERAS) y tan sólo se encuentra dentro de este tipo de suelo la superficie del mismo no incluida en el LIC.

2. Se trata de dos montes públicos bien diferenciados ya que no tienen una vocación común. Para la Dehesa Boyal las Normas Subsidiarias en su artículo 97, ya establecían una categoría de suelo no urbanizable denominada de Especial Interés Recreativo, referida a un espacio de titularidad municipal en el que se pretendía preservar los usos tradicionales, especialmente el festivo-recreativo. Sin embargo el monte público de las Monteras, tiene una vocación eminentemente forestal. Todo lo anteriormente expuesto llevará a una distinción en base a la titularidad del monte, en la regulación de usos.

3. El objeto de la especial protección de este suelo viene principalmente establecido por la demanialidad de estas superficies, y aunque la preservación del carácter forestal del monte público es común a ambos, la Dehesa boyal tiene una pretensión más orientada a la preservación de los usos tradicionales festivo-recreativo del municipio.

4. El principal uso permitido para los montes públicos es el uso recreativo, siempre bajo las normas generales recogidas en el art. 104.1 del Decreto 208/1997. El uso público se encuentra orientado preferentemente hacia las actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los montes, sus recursos y ecosistemas, que llevan aparejada la realización de aprovechamientos forestales previstos en el art. 94 del Decreto 208/1997 y que no supongan ocupación de los terrenos forestales o precisen autorización o concesión administrativa previa.

5. Las construcciones y edificaciones destinadas a la vigilancia, defensa y protección forestal y ambiental del espacio serán consideradas de interés público.

6. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación urbanística <sup>(158.1)</sup>, forestal <sup>(158.2)</sup>, patrimonial <sup>(158.3)</sup> y demás legislaciones concurrentes. 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 medioambiental.

7. El régimen de usos es el siguiente:

Para los Montes Públicos de titularidad autonómica y estatal:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.

- Edificación pública (sólo la vinculada a la vigilancia, defensa y protección forestal y ambiental del monte público).

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

- Establecimientos turísticos: Serán autorizables sólo los establecimientos para alojamiento turístico en medio rural de 1ª, 3ª y 4ª categoría, siendo condición necesaria la implantación en edificación legal preexistente.

- Infraestructuras territoriales: modificaciones o ampliaciones de las existentes.

b. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: de nueva implantación.

Para los montes públicos de titularidad municipal:

c. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.

- Vertedero: Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, siempre que están ligadas a una infraestructura viaria de acceso.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables sólo los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y los de Parque rural.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública: Equipamientos y cementerios (usos a y d). También es autorizable la edificación vinculada a usos religiosos: Ermitas, conventos, ....

- Infraestructuras territoriales: modificaciones o ampliaciones de las existentes.

d. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero: el resto.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: de nueva implantación.

Artículo 159. 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>(159.1)</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 en materia de aguas.

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 en materia de aguas.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. 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 del río Guadiato (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.

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

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

b. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 160. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias y elementos o lugares asociados del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación <sup>(160.1)</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 sectorial (160.1).

4. La escala del plano de ordenación del suelo no urbanizable (1/20.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario,. Aún así y sabiendo que de la a red de vías pecuarias del término municipal únicamente se encuentra clasificado y deslindado el Abrevadero del Peñoncillo, se ha sido representado en el plano de ordenación completa 03 su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ANCHURA LEGAL	ESTADO
Cordel de Fuente Obejuna a Córdoba	37,61 m	Clasificada no deslindada
o Abrevadero del Pozo de las Pilas	1.000 m <sup>2</sup>	Clasificada no deslindada
Vereda de Doña Rama	20,89 m	Clasificada no deslindada
Colada Puerto Cacho	12 m	Clasificada no deslindada
Colada Puerto Cornicabra	16 m	Clasificada no deslindada
o Abrevadero del Peñoncillo.	5.000 m <sup>2</sup>	Clasificado y deslindado
o Abrevadero de la Peñuela.	1.500 m <sup>2</sup>	Clasificada no deslindada
Colada de la Dehesa de Cerrato	14 m	Clasificada no deslindada

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 o autorizables:

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

- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 161. 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 162. Suelo no urbanizable de especial protección Complejos Serranos de interés ambiental (OE).

1. Se corresponde con las superficies de los espacios protegidos, que no estando incluidos en ninguna de las clases de suelo anteriormente descritas, se encuentran catalogados como Complejos Serranos de Interés Ambiental por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF.C). En Villanueva del Rey se localizan los complejos Serranos de interés ambiental CS-10 Cerro de Doña Loba y CS-19 Sierra Morena Central. Su ámbito dentro del municipio aparece grafiado en el plano de ordenación completa 03.

2. Son espacios de caracteres diversificados, con una utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados.

3. El objeto de la especial protección de este suelo al igual que establecía el Plan Especial de protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, es la preservación de los valores ambientales equilibradores, paisajísticos y forestales que presentan y caracterizan a los complejos serranos de interés ambiental.

4. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 37 del PEPMF.C, y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ambiental de este espacio. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: Sólo las edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV, las edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de establecimientos turísticos de 1ª categoría, y los de 3ª y 4ª categoría en edificación legal preexistente.

- Edificación pública: sólo aquellas que se lleven a cabo sobre parcelas de titularidad pública.

- Instalaciones de energías renovables: sólo las instalaciones eólicas.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras. El resto.

- Vertedero.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables: el resto.

Artículo 163. Suelo no urbanizable de especial protección Yacimientos de interés científico (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo el Yacimiento YC-2 Ladera más meridional de Sierra Boyera, incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF.C.

2. Se trata de un yacimiento de especial interés desde el punto de vista geológico ya que cuenta con un plegamiento del tipo denominado «Mullion Structures», poco común en el resto del mundo.

3. El objeto de la especial protección para este tipo de suelo es la preservación y conservación de este tipo de plegamiento de tan importante interés desde el punto de vista geológico.

4. Son de aplicación en este espacio las normas de protección correspondientes a Yacimientos de interés científico (protección especial integral) así como la norma 34 del PEPMF.C.

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

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

a. Permitidos o autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Sólo adecuaciones naturalísticas y recreativas destinadas a mostrar o exponer las características del yacimiento científico.

b. Prohibidos:

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Edificaciones agropecuarias.

- Vertederos.

- Instalaciones extractivas.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

Artículo 164. Suelo no urbanizable de especial protección Serrezuelas de Villanueva (OE).

1. Se trata de alineaciones montañosas ubicadas de relieves destacadas no sólo por su longitud sino por el arbolado de encinas bien conservado que constituye la cobertura vegetal de las mismas. Este tipo de suelo lo comprenden cuatro formaciones diferentes:

- Continuación de sierra Boyera.
- Cerro de los Robles, Puerto Cacho, Valdeladrillo, Ermitaño y el Vínculo.
- Loma del Paredón.
- Loma de los Castillejos.

2. Son terrenos de vocación forestal principalmente, que a diferencia del resto de suelos presente en Villanueva del Rey constituyen unas formaciones montañosas que destacan sobre el resto de relieves del término municipal y que además en algunos casos constituyen la continuación de otros espacios que gozan de especial protección por el planeamiento aplicable.

3. El objeto de la especial protección establecida para este tipo de suelos está orientada a la preservación de la cubierta vegetal, ya que por sus elevadas pendientes, son espacios muy susceptibles a la erosión. La preservación de la cubierta vegetal permite el cumplimiento de los otros objetivos perseguidos para este tipo de suelo, y que son, la conservación de los valores paisajísticos de las serrezuelas y de las especies que en ellos habitan, así como dar continuidad a los espacios protegidos del municipio de Bélmez que ya se encuentran recogidos en su plan correspondiente. No obstante, dado que con anterioridad a la tramitación del presente Plan se puso en marcha una iniciativa para la instalación de un Parque Eólico que afectaba al ámbito de la Loma del Paredón, - que contó con informe de compatibilidad urbanística favorable en base a las Normas Subsidiarias entonces vigentes, y con un pronunciamiento favorable del Pleno municipal-, se hace necesario reconocer este uso como autorizable en dicho ámbito.

4. Los ámbitos delimitados aparecen grafiados en el plano de ordenación completa O3.

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

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Sólo adecuaciones naturalísticas y recreativas.
- Establecimientos turísticos: Sólo en 1.ª y 3.ª Categoría.
- Instalaciones de energías renovables: sólo las instalaciones eólicas en el ámbito de la Loma del Paredón.

- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalaciones extractivas.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas. El resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables. El resto.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

## CAPÍTULO 5

Normas particulares para los suelos no urbanizables de carácter natural o rural

Artículo 165. Suelo no urbanizable de carácter natural Dehesa.

1. Se encuentra constituido por dos zonas de tamaño bien diferenciado. La primera de ellas se localiza a continuación del SNUEP Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-10 Cerro de Doña Loba, en dirección al núcleo, mientras que segunda, se encuentra delimitada por los límites del S.N.U.E.P Serrezuelas de Villanueva del Rey (correspondientes a la Loma del Paredón y la Loma de los Castillejos,) el límite Norte de S.N.E.P. LIC Guadiato-Bembézar, S.N.U.E.P. Montes Públicos (resto del monte público de la finca de Las Monteras), y el límite del término municipal que linda con Bélmez.

2. Ambos espacios presentan una elevada densidad de encinar que en estas zonas proporcionan hábitat a muchas especies, que sumado a las características paisajísticas que poseen, les confieren a este tipo de suelo un gran valor natural, representativo de una dehesa bien conservada.

3. El objetivo para este tipo de suelos es la preservación del carácter natural de la dehesa para la conservación de las especies que en ellas albergan.

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

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: todos los usos excepto los complejos de ocio.
- Industria: Sólo las industrias vinculadas al medio rural.
- Instalaciones de energías renovables: sólo las instalaciones eólicas.
- Instalaciones extractivas.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Vertedero.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas : el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria: el resto.
- Instalaciones de energías renovables: el resto.

Artículo 166. Suelo no urbanizable de carácter natural mosaico serrano.

1. Este tipo de suelo ocupa la mayor superficie del término municipal después del SNUPE LIC Guadiato-Bembézar. Su localización parte del Sur de Villanueva del Rey y se extiende hasta llegar a una franja en los alrededores del núcleo, donde la intervención humana es evidente por la división en pequeñas parcelas de cultivo que rodean al núcleo.

2. Se trata de suelos de sierra de escasa productividad que combinan los usos forestal, ganadero y cinegético. La denominación de Mosaico Serrano está basada en la combinación de zonas en la Sierra de quercíneas con algunas coníferas, y zonas de olivares que en determinados lugares parecen tener carácter marginal o incluso de abandono. En determinadas zonas las quercíneas se ven acompañadas de matorral denso (como es el caso de Malpasillo), mientras que en otras se encuentra totalmente desprovistas del mismo. Los olivares existentes en este tipo de suelo se sitúan sobre todo en la vertiente Norte de la Sierra de los Santos, y por lo general en zonas de acusadas pendientes.

3. El objetivo que se pretende para este tipo de suelo es la conservación de los usos forestal, ganadero y cinegético que en ellos se dan en la actualidad, para lo que se necesita preservar los valores naturales que poseen las zonas que lo conforman. Aunque el valor natural de estos suelos no tienen tanta relevancia como el de la dehesa, no llegan a tener un grado de transformación suficiente como para considerarlos de carácter rural.

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

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Instalaciones extractivas.
- Establecimientos turísticos.
- Industria: sólo industrias vinculadas al medio rural.
- Instalaciones de energías renovables: sólo las instalaciones eólicas.
- Edificación pública.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: todos los usos excepto los complejos de ocio.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Industria: el resto.
- Vertederos.
- Instalaciones de energías renovables: el resto.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.

Artículo 167. Suelo no urbanizable de carácter rural Dehesa aclarada.

1. Estos suelos, ubicados en el Valle del Guadiato, presentan como límites: por el Norte un viario secundario (antigua carretera N-432.a), por el Este y Oeste el límite del propio término y por el sur el establecido por el S.N.U.E.P. Complejos Serranos de Interés Ambiental (CS-10 Cerro de doña Loba) y el S.N.E.P. Montes Públicos (Dehesa Boyal).

2. Se trata de suelos con pendientes suaves que presentan un encinar disperso. La cobertura de las encinas se distribuye siguiendo un gradiente en descenso de Oeste a Este, hasta llegar a terrenos despoblados de arbolado destinados a principalmente a cultivos en secano.

3. El objetivo para este tipo de suelo es la conservación principalmente de sus valores agrícolas, ya que la superficie con masa arbolada es poco significativa en relación con la superficie destinada a cultivos en secano.

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

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalaciones extractivas.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Ninguno.

Artículo 168. Suelo no urbanizable de carácter rural Ruedo.

1. Este tipo de suelo se localiza en las inmediaciones del núcleo urbano, encontrando límites con otros suelos correspondientes a: por el Norte, el S.N.U.E.P. Montes Públicos (Dehesa Boyal), por el Este S.N.C.N. Dehesa, por el sur S.N.U.C.N. Mosaico Serranol, y por el Oeste S.N.U.E.P. Yacimientos de Interés Científico YC-2 (Ladera más meridional de Sierra Boyera).

2. Se trata de terrenos adyacentes al núcleo urbano y que se encuentran ocupados por pequeñas parcelas de cultivo. El principal motivo para la explotación de estas parcelas no es su valor productivo sino su proximidad al núcleo urbano, ya que estas huertas en muchos casos están destinadas al autoabastecimiento.

3. El objetivo para este suelo, en los que el grado de intervención antrópica es evidente, y por lo tanto su carácter rural, es mantener las condiciones para que los habitantes de Villanueva del Rey puedan continuar con el cultivo de especies para el autoabastecimiento.

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

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Vertedero.
- Instalaciones extractivas.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 169. Suelo no urbanizable de carácter rural Zona de influencia minera.

1. Este tipo de suelo situado en las cercanías del Río Guadiato está compuesto por una franja minera situada al Norte del término. La Delimitación de este suelo se apoya por un lado en el límite del término municipal y por otro en el viario secundario de la antigua carretera N-432.a. La franja minera es continuación del término de Bémez.

2. Se trata de una zona muy transformada por la existencia de explotaciones mineras a cielo abierto de gran importancia. La de mayor relevancia es la mina «La mejor» de la que se extraen baritina, cisocola, cuarzo y malaquita, oligisto, olivenita, entre otros minerales. Esta actividad ha provocado que este tipo de suelo se encuentre desprovisto de cobertura vegetal.

3. La permisividad de usos para este tipo de suelo, dado su escaso valor ambiental, no desde el punto de vista de la explotación minera, será mayor que para los suelos anteriores, ya que la lejanía del núcleo urbano y la simplicidad de sus características ambientales, le permiten una mayor acogida para los distintos usos.

4. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a. Permitidos o autorizables:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalaciones extractivas.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

b. Prohibidos:

- Ninguno.

## CAPÍTULO 6

### Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 170. 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 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 Infraestructuras y Servicios (SG-IS):

- SG-IS Estación Ferrocarril.
- SG-IS Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).
- SG-IS Antena.
- SG-IS Estación Radar.
- SG-IS Depósito de agua.
- SG-IS Carreteras.
- SG-IS Ferrocarril.
- SG-IS Red eléctrica.
- SG-IS Abastecimiento.
- SG-IS Emisario.

b. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ):

- SG-EQ Cementerio.
- SG-EQ Instalaciones deportivas y turísticas.

3. Para el sistema general de infraestructuras y servicios, 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 de obras, en su caso del correspondiente Plan Especial.

### 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) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53.  
(16.2) LOUA, art. 185.1.  
(16.3) LOUA, art. 34.b).  
(16.4) LOUA, Disposición Adicional Primera..  
(16.5) LOUA, Título VI.  
(16.6) TRLS, Disposición Transitoria Quinta.  
(18.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.  
(18.2) LOUA, art. 160.  
(19.1) LOUA, art. 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.  
(29.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e.  
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.  
(32.6) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2.  
(33.1) LOUA, art. 173.  
(35.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c.  
(36.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g.  
(37.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b.  
(38.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a.  
(38.2) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I.  
(39.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18.  
(40.1) art. 13 del reglamento de servicios de las corporaciones locales.  
(40.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1.  
(40.3) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.  
(42.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.  
(43.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d.  
(43.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25.  
(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.  
(59.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.  
(71.1) TRLS, art. 17.1.b.  
(71.2) LOUA, art. 67.  
(71.3) LOUA, art. 148.4.  
(97.1) LOUA, art. 139.1.b.  
(111.1) LOUA, art. 110.  
(126.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).  
(129.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1.  
(131.1) Decreto 60/2010 RDU, art. 5.2 y 12.3.  
(132.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).  
(132.2) LOUA, arts. 42.2 y 3.  
(132.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).  
(132.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57.  
(133.1) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1.  
(133.2) TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c..  
(133.3) TRLS, art. 13.3 y LOUA, art. 52.3.  
(134.1) LOUA, art. 52.4.  
(134.2) LOUA, art. 52.4.  
(135.1) TRLS, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68.  
(136.1) LOUA, art. 52.6.a) .  
(137.1) LOUA, art. 42.  
(145.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010, art. 17.  
(146.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(148.1) Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a).  
(150.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(149.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(151.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(151.2) 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 referidas a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la comunidad autónoma de Andalucía, art. 11.  
(153.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.  
(154.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.  
(154.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3.  
(154.3) LOUA art.42 (modif.. Ley 13/2005, art. 27.dos).  
(154.4) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3.  
(155.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.  
(155.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3.  
(155.3) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3.  
(156.1) Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y la Biodiversidad.  
(157.1) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
(158.1) Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Provincia de Córdoba.  
(158.2) Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.  
(158.3) Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

Córdoba, 26 de abril de 2013.- El Delegado, Francisco José Zurera Aragón.

## PUBLICACIÓN DE LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO

AR 01

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

DENOMINACIÓN: SUNC/ARI/1/01

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	1.906,85 m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	0 % (0,00 m <sup>2</sup> )
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		DENSIDAD:	52 viv/Ha

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	AR 01	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	2.231,02 UA.
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,17 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	2.007,92 UA.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	2.231,02 m <sup>2</sup>	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA.
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	223,10 UA.

**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	---	m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	---	m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS:	---	PLAZAS

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

GENERALES: Se pretende ordenar la bolsa de terreno existente al final de la calle Pamila, posibilitando una parcelación adecuada y contribuyendo a completar la urbanización de dicha calle, que deberá tener un ancho de al menos 9,00 m, con aceras de 1,50 m.

**PRECEPTIVOS:**

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:

- Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
- La superficie mínima de parcela será la catastral, con un frente mínimo de 5 metros.
- El número de plantas permitidas será 2, con una altura máxima de la edificación de 7 m.
- No se permiten patios abiertos a vial.

**POTESTATIVOS:**

El resto de la ordenación

**USOS PORMENORIZADOS**TIPO: Residencial Casco (R.C.) 2.231,02 m<sup>2</sup>**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

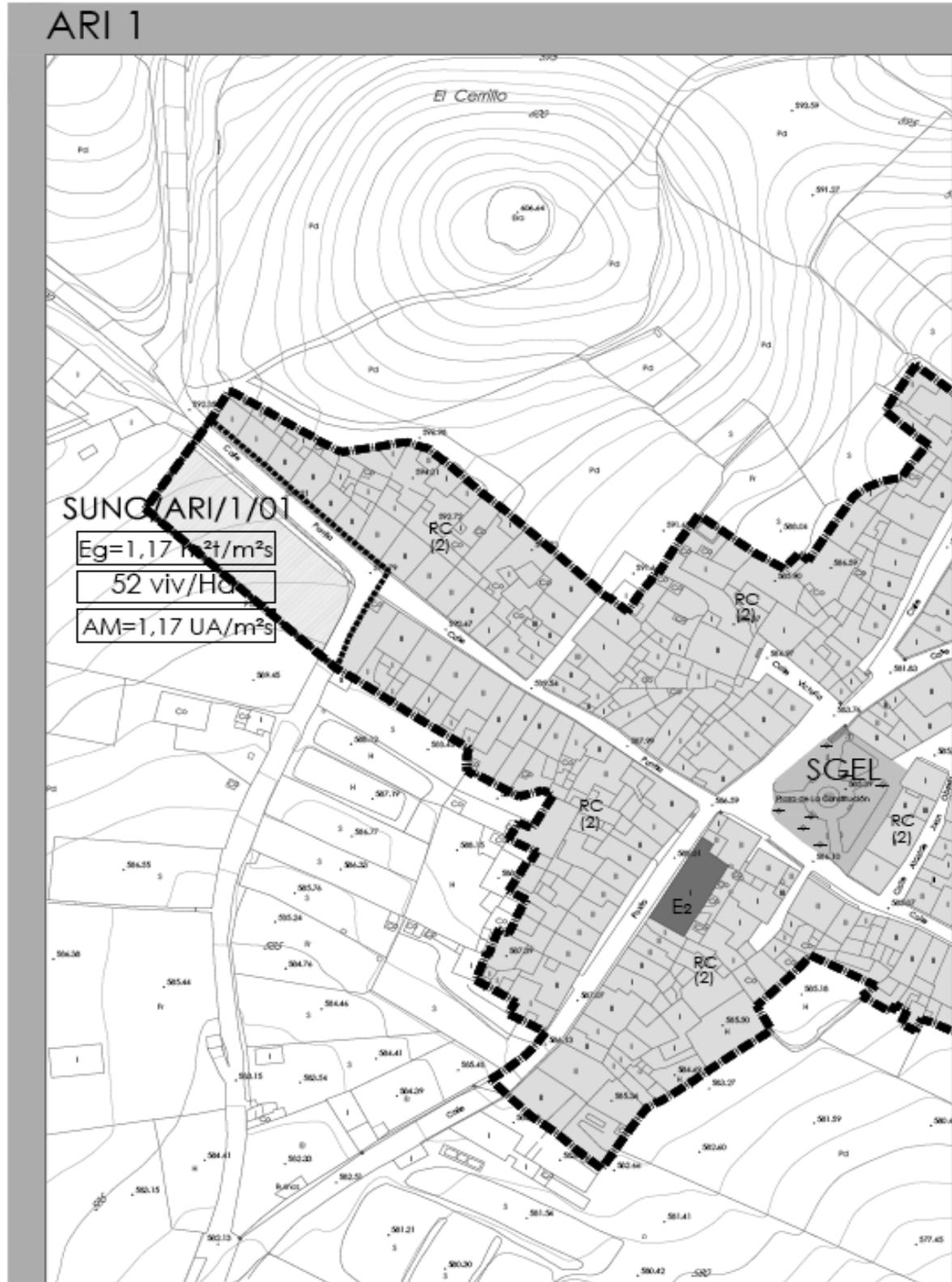
**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE: PÚBLICA

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 2 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

# ARI 1



AR 02

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

DENOMINACIÓN: SUNC/ARI/2/02

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	8.501,30 m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	0 % (0,00 m <sup>2</sup> t)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		DENSIDAD:	43 viv/Ha

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	AR 02	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	11.051,69 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,30 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	9.946,52 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	11.051,69 m <sup>2</sup>	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	1.105,17 UA

**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	835,34 m <sup>2</sup>
EQUIPAMENTOS:	--- m <sup>2</sup>
APARCAMENTOS:	--- PLAZAS

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

GENERALES: Se persigue posibilitar una parcelación adecuada de la franja de terreno situada en la zona sur de la Travesía.

**PRECEPTIVOS:**

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Compatible Casco:

- Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial o edificaciones aisladas separada un mínimo de 5 m de los viales y 3 m de los linderos privados.
- La superficie mínima de parcela será de 100 m<sup>2</sup> a parcela catastral, con un frente mínimo de 5 metros.
- El número de plantas permitidas será 2, con una altura máxima de la edificación de 7 m.

**POTESTATIVOS:**

El resto de la ordenación

**USOS PORMENORIZADOS**

TIPO: Residencial Compatible Casco (R.C.C.) 11.051,69 m<sup>2</sup>

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE: PRIVADA

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 2 años



AR 03

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

DENOMINACIÓN: SUNC/ARI/3/03

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	3.635,98 m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	0 % (0,00 m <sup>2</sup> )
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		DENSIDAD:	57 viv/Ha

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	AR 03	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	4.690,41 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,29 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	4.221,37 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	4.690,41 m <sup>2</sup>	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	469,04 UA

**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	245,00 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	--- m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS:	--- PLAZAS

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

GENERALES: Se pretende realizar la prolongación de la Calle Parra. Esta prolongación se ejecutará mediante calzada de 3,00 m y aceras de 1,00 m.

**PRECEPTIVOS:**

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:

- Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
- La superficie mínima de parcela será la catastral, con un frente mínimo de 5 metros.
- El número de plantas permitidas será 2, con una altura máxima de la edificación de 7 m.
- No se permiten patios abiertos a vial.

**POTESTATIVOS:**

El resto de la ordenación

**USOS PORMENORIZADOS**TIPO: Residencial Casco (R.C.) 4.690,41 m<sup>2</sup>**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE: PRIVADA

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN: De la aprobación: 2 AÑOS



AR 04

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/4/04
---------------	---------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	14.517,51 m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	0 % (0,00 m <sup>2</sup> t)
		NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		DENSIDAD:	46 viv/Ha

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	AR 04	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	18.727,59 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,29 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	16.854,83 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	18.727,59 m <sup>2</sup>	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	1.872,76 UA

**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	560,00 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	--- m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS:	--- PLAZAS

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

**GENERALES:** Incluye la urbanización de dos caminos existentes en la actualidad, para mejorar la circulación en sentido transversal hacia la Ronda. También se realizará una calle intermedia, para permitir una parcelación adecuada de los terrenos situados en las traseras de la manzana.

Sobre ambos caminos se realizará una calzada de 3,50m, banda de aparcamientos de 2,50m y dos aceras de 1,50m, siendo 9,00m la anchura total. La calle intermedia tendrá 9,00 m de anchura, con camiles de 3,00m y aceras de 1,50m.

**PRECEPTIVOS:**

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:

- Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
- La superficie mínima de parcela será la catastral, con un frente mínimo de 5 metros.
- El número de plantas permitidas será 2, con una altura máxima de la edificación de 7 m.
- No se permiten patios abiertos a vial.

**POTESTATIVOS:**

El resto de la ordenación

**USOS PORMENORIZADOS**

TIPO:	Residencial Casco (R.C.) 18.729,59 m <sup>2</sup>
-------	---

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
-----------------------------	--------------------------

**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 AÑOS



AR 06

**ÁREA DE REFORMA INTERIOR**

DENOMINACIÓN:	SUNC/ARI/6/06
---------------	---------------

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANO	ÁMBITO:	8.293,72 m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	NO CONSOLIDADO	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	0 % (0,00 m <sup>2</sup> t)
		HUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	1,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		DENSIDAD:	47 viv/Ha

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	AR 06	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	9.760,63 UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,18 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	8.784,57 UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	9.760,63 m <sup>2</sup>	EXCESO O DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	0 UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	1	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	976,06 UA

**RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	1.300,00 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS:	--- m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS:	--- PLAZAS

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

**GENERALES:** Se pretende mejorar la accesibilidad en la zona norte del pueblo, eliminando la doble curva existente, que será sustituida por un trazado más suave, mediante un vial de 9,00m de anchura, con dos carriles de 3,00m y aceras de 1,50m. En este Área de Reparto se incluyen además tres espacios libres destinados a zonas verdes, que dignificarán el entorno de la Ermita y contribuirán a mejorar la imagen del pueblo.

**PRECEPTIVOS:**

Se aplicará lo establecido en las ordenanzas para la zona Residencial Casco:

- Serán edificaciones entre medianeras alineadas a vial.
- La superficie mínima de parcela será la catastral, con un frente mínimo de 5 metros.
- El número de plantas permitidas será 2, con una altura máxima de la edificación de 7 m.
- No se permiten patios abiertos a vial.

**POTESTATIVOS:**

El resto de la ordenación

**USOS PORMENORIZADOS**

TIPO:	Residencial Casco (R.C.) 9.760,63 m <sup>2</sup>
-------	--

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE:	PRIVADA
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:	De la aprobación: 2 años



**SECTOR**

DENOMINACIÓN: SUOT/SR/1

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,641 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
CATEGORÍA DE SUELO:	ORDENADO TRANSITORIO	DENSIDAD:	40,91 viv/ha
ÁMBITO:	34.955,20 m <sup>2</sup>	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30% (6.536,03 m <sup>2</sup> t)
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	NUM. MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS:	--- viv.

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS**

ÁREA DE REPARTO:	---	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO:	--- UA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,641 UA/m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	--- UA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	--- m <sup>2</sup>	EXCESO Y DEFECTO DE APROVECHAMIENTO:	--- UA
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN:	---	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	--- UA

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****RESERVAS DOTACIONALES**

ESPACIOS LIBRES:	Según PPR1
EQUIPAMIENTOS:	Según PPR1
APARCAMIENTOS:	Según PPR1

**DESARROLLO DEL ÁREA. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

GENERALES: Sus determinaciones aparecen recogidas en el Plan Parcial Residencial PPR1 El Tejar, aprobado definitivamente el 09 de Noviembre de 2006.

PRECEPTIVOS: Sus determinaciones aparecen recogidas en el Plan Parcial Residencial PPR1 El Tejar, aprobado definitivamente el 09 de Noviembre de 2006.

POTESTATIVOS: Sus determinaciones aparecen recogidas en el Plan Parcial Residencial PPR1 El Tejar, aprobado definitivamente el 09 de Noviembre de 2006.

**USOS PORMENORIZADOS**

TPO: Residencial Unifamiliar Adosada (UAD), Residencial Unifamiliar Adosada VPO (UAD.VPO), Comercial (C)

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

INICIATIVA PREFERENTE:

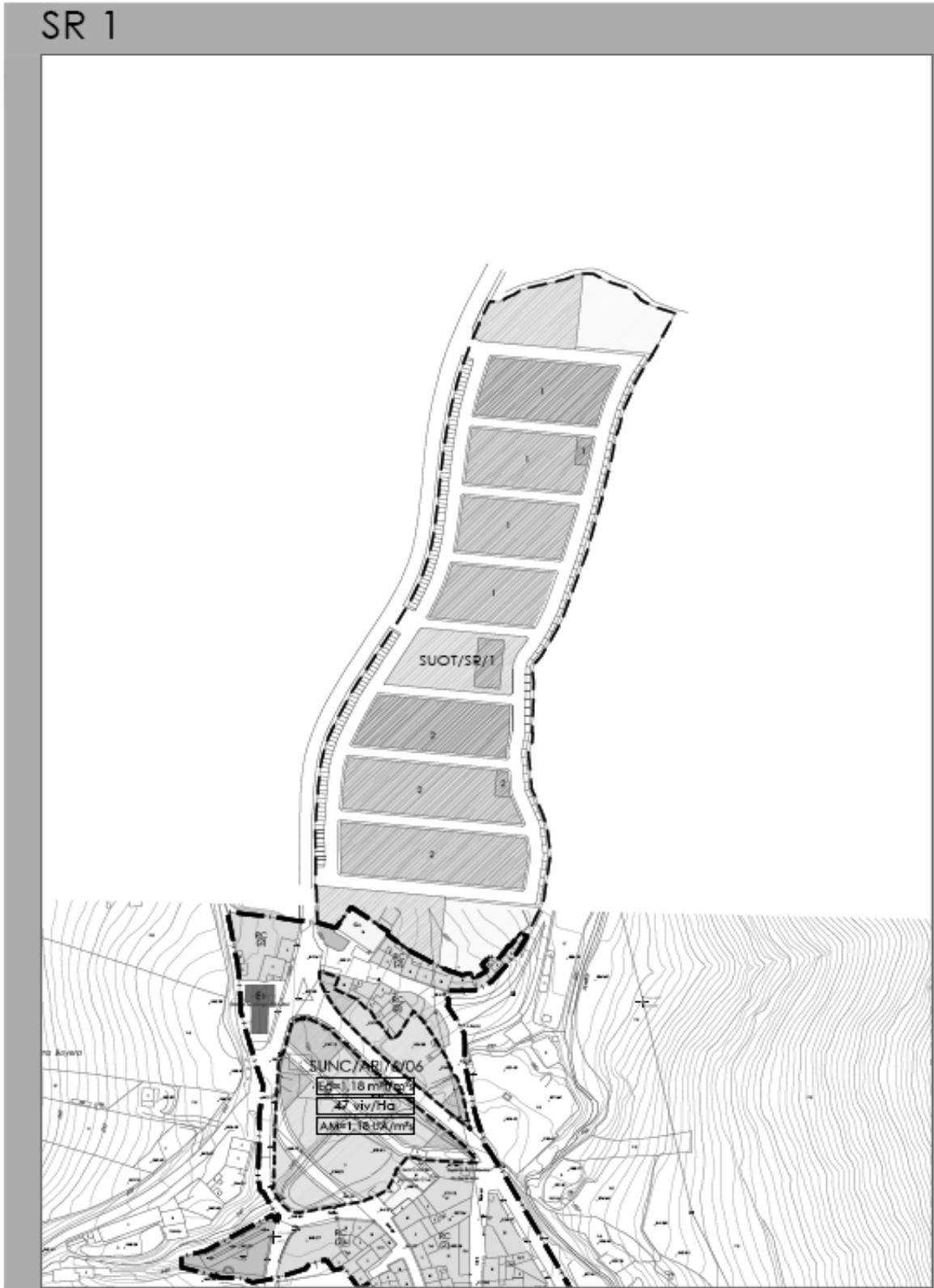
PRIVADA

PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN:

De la aprobación: 4 AÑOS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SR 1



PUBLICACIÓN DE FICHAS DEL CATÁLOGO

FICHA DE PLANEAMIENTO

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

<b>1.1. IDENTIFICACIÓN</b>	
DENOMINACIÓN: II. Iglesia Parroquial Inmaculada Concepción	
DIRECCIÓN: C/ Iglesia, s/n.	
REFERENCIA CATASTRAL: 1704301UH1310S0001XB	CÓDIGO: 140710001

<b>1.2. DESCRIPCIÓN</b>
TIPOLOGÍA: Ermitas.
CRONOLOGÍA: Segunda mitad del siglo XVI
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: La iglesia, de planta rectangular, está formada por una gran nave central y una cabecera cuadrada, a la que con el tiempo se le fueron añadiendo varias capillas, formándose dos naves laterales. La torre, aunque es baja, posee una amplia y consistente base, concebida seguramente para que la torre tuviese más altura. El campanario está rematado por una veleta.
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: Es una típica iglesia de la Sierra, de imagen tradicional, con fachadas encajadas y cubierta a dos aguas de teja árabe antigua, posee dos puertas. La principal, situada a los pies de la construcción, mira hacia el oeste; la otra puerta, situada al lado sur del templo, está cerrada por una amplia cancela. La datación de la iglesia se pudo realizar gracias a los pilares del arco triunfal, labrados en piedra con pilastras cajeadas en sus frentes, a por las ménsulas que sirvieron de arranque a la cubierta o bóveda original del altar mayor. Del siglo XVII son los oculares cubiertos del edificio. La nave central está formada por arcos de medio punto, sobre los que descansan las bóvedas de arista. Sobre el altar, posee una bóveda de media esfera con lunetos y fajones, bajo los cuales cuelgan aparatos placados de perfiles muy recortados, típicamente dieciochescos. En la nave lateral donde se encuentra la torre, posee tres zonas con bóveda de arista y una cuarta zona con una bóveda de cuatro lunetos. En 1978 se sustituyó la solería de barro original por otra de terrazo.
USO: Socio-Religioso.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

<b>1.3. BIBLIOGRAFÍA</b>
- Inventario del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- NISS de Villanueva del Rey (1997).
- Villanueva del Rey: Siglo XX. Autora: Eliza Figueroa Perea.



EN SUELO URBANO

11

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planeamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Única iglesia existente en el municipio, ubicada en el centro urbano, con una tipología típica de la Sierra.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO: Dotacional. Culto religioso.

PERMITIDOS:

PROHIBIDOS:

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral: Torre

Estructural: Nave Central

Ambiental: Naves laterales y construcciones anexas

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN: Nave Central y Torre

2. REDISTRIBUCIÓN: Naves laterales y construcciones anexas

3. RENOVACIÓN:

4. AMPLIACIÓN:

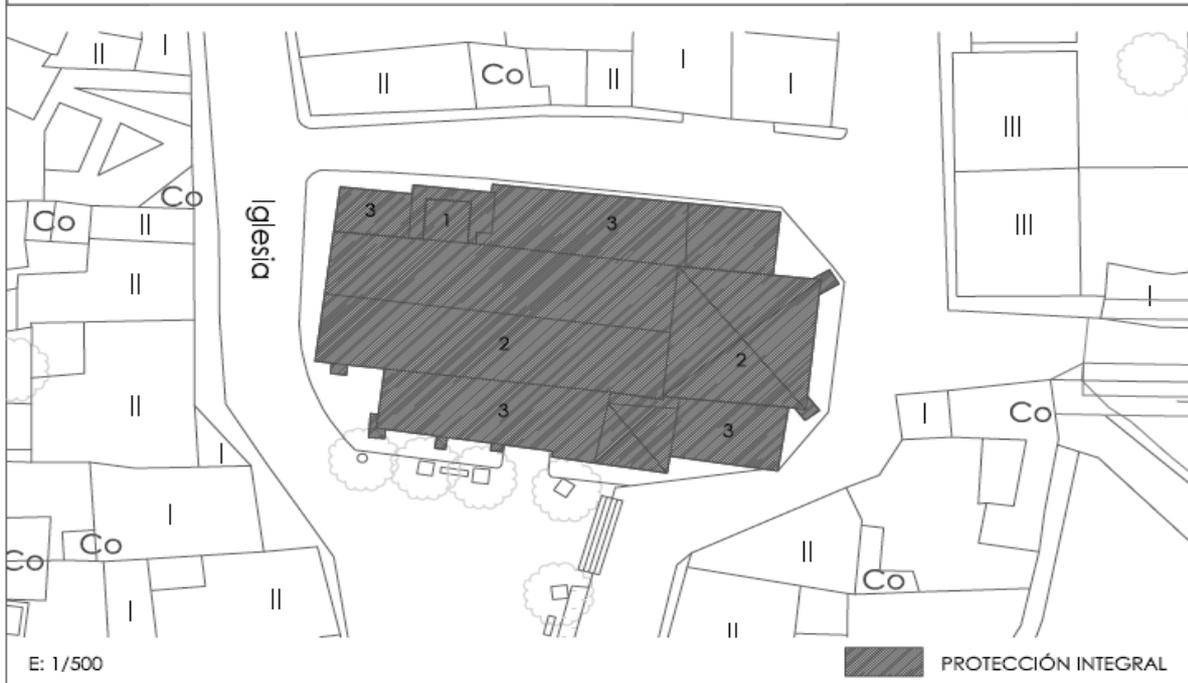
5. SUSTITUCIÓN:

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



FICHA DE PLANEAMIENTO

# CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## 1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

<b>1.1. IDENTIFICACIÓN</b>	
DENOMINACIÓN: I2. Los Castillejos. También se conoce como Cerro de los Castillejos.	
DIRECCIÓN: Se accede a esta fortificación por la N-342 de Córdoba a Badajoz y tomando luego la CP-16 hacia el pueblo de Villanueva del Rey, en cuyas inmediaciones se localiza la fortificación. Sus Coordenadas UTM son: X 312.205, Y 4230.705	
REFERENCIA CATASTRAL:	CÓDIGO:

<b>1.2. DESCRIPCIÓN</b>
TIPOLOGÍA: Yacimiento arqueológico.
CRONOLOGÍA: Época indeterminada, probablemente de la Prehistoria a la Edad Media.
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: Esta fortificación se localiza al noreste del pueblo de Villanueva del Rey, sobre una elevación de 646,50 metros de altitud máxima sobre el nivel del mar. Se emplaza junto al valle del Guadalto controlando los accesos hacia el mencionado núcleo poblacional y en conexión con otras fortificaciones y alturas vecinas como Zuheros (Sierra Palacios), Sierra Boltera, Solana de Valdeadrillo, Cerro de Doña Loba y Cerro de Gumiel.
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: En el lugar se localiza un asentamiento de raíces al menos protohistóricas, con restos de aparejos ciclópeos y cerámicas a mano y a torno. Hoy son muy escasos los restos que pueden apreciarse - en la parte más elevada del cerro- debido, al parecer, a que los restos de esta fortificación se trasladaron al cercano núcleo urbano de Villanueva del Rey para utilizarlos en la construcción de la iglesia del pueblo, hecho que no se ha podido atestiguar documentalmente.
USO: Actualmente no se concede ningún uso a esta fortificación, permaneciendo en este sentido como una mera ruina.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Esta fortificación se halla en un mal estado de conservación, debido principalmente a que los restos de su estructura emergente originaria se hallan muy mermaos y, además, se hallan expuestos a la erosión provocada por los agentes naturales y el derrumbe mecánico de estructuras así como al expolio humano.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

<b>1.3. BIBLIOGRAFÍA</b>
- Inventario del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.

### 1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



EN SUELO NO URBANIZABLE

12

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español
- Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Planeamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Declarado Bien de Interés Cultural (B.I.C) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO:

PERMITIDOS:

PROHIBIDOS:

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral: Restos de la fortificación.

Estructural:

Ambiental: La delimitación del entorno de protección de este bien se ha efectuado estableciendo una zona de cautela que impida el deterioro de los valores físico, estético y visual tanto del bien como de su entorno, de modo que así se asegure la preservación de ambos frente a construcciones u otras posibles agresiones que en el futuro puedan llevarse a cabo por el hombre. En concreto, esa zona de cautela se ha establecido en un radio de 200 metros alrededor del bien.

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN: De los restos de la fortificación y de su entorno.

2. REDISTRIBUCIÓN:

3. RENOVACIÓN:

4. AMPLIACIÓN:

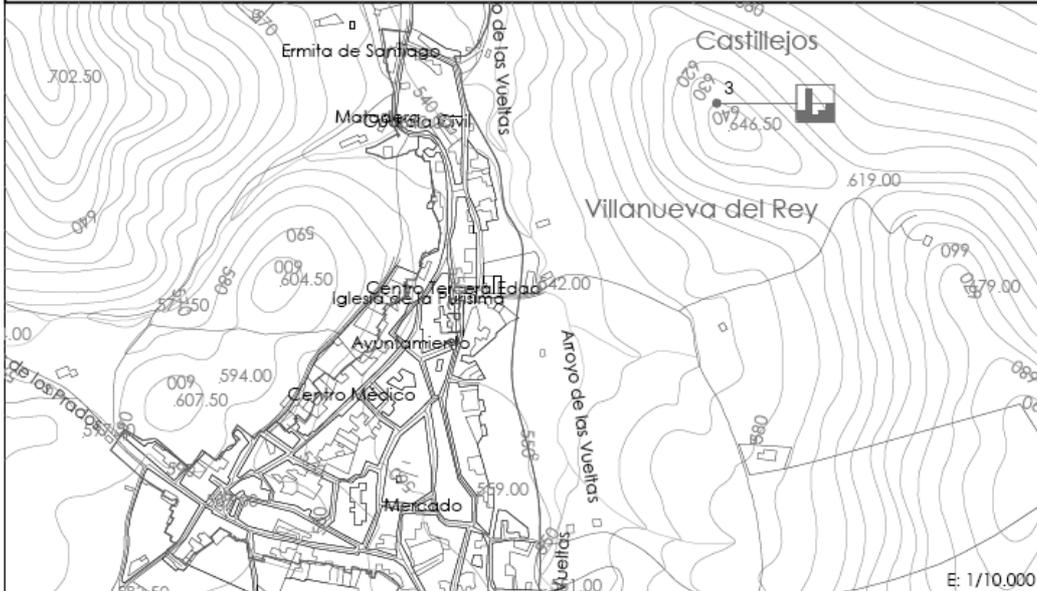
5. SUSTITUCIÓN:

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



## FICHA DE PLANEAMIENTO

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## 1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

## 1.1. IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: 11. Ermita de Santiago

DIRECCIÓN: C/ Ermita, 3.

REFERENCIA CATASTRAL: 1604802UH1310S0001DB

CÓDIGO: 140710014

## 1.2. DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Ermitas.

CRONOLOGÍA: Principios del siglo XX (1908)

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: La capilla, está formada por una única nave y cabecera cuadrada, siguiendo el típico plan serrano.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: Templo sin estilo definido, de una sola nave dividida en cinco tramos separados por arcos fajones y cubierta de aristas. Cabecera cuadrada con bóveda de media naranja.

USO: Social-religioso.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

## 1.3. BIBLIOGRAFÍA

- Inventario del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- NNSS de Villanueva del Rey (1997).
- Villanueva del Rey: Siglo XX. Autora: Elisa Figueroa Perea.

## 1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



EN SUELO URBANO

E1

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planeamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Esta ermita destaca por su carácter meramente devocional, encontrándose en su Interior la Imagen del patrón de la localidad, San Isidro Labrador. La romería en honor al patrón se realiza el 15 de mayo en la Dehesa Boyal, a la que acuden los romeros con carrozas.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO: Dotacional. Culto religioso.

PERMITIDOS:

PROHIBIDOS:

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral:

Estructural: Se mantendrá su volumetría y se buscará la mejora del espacio circundante.

Ambiental:

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN:

2. REDISTRIBUCIÓN:

3. RENOVACIÓN: En toda la edificación

4. AMPLIACIÓN:

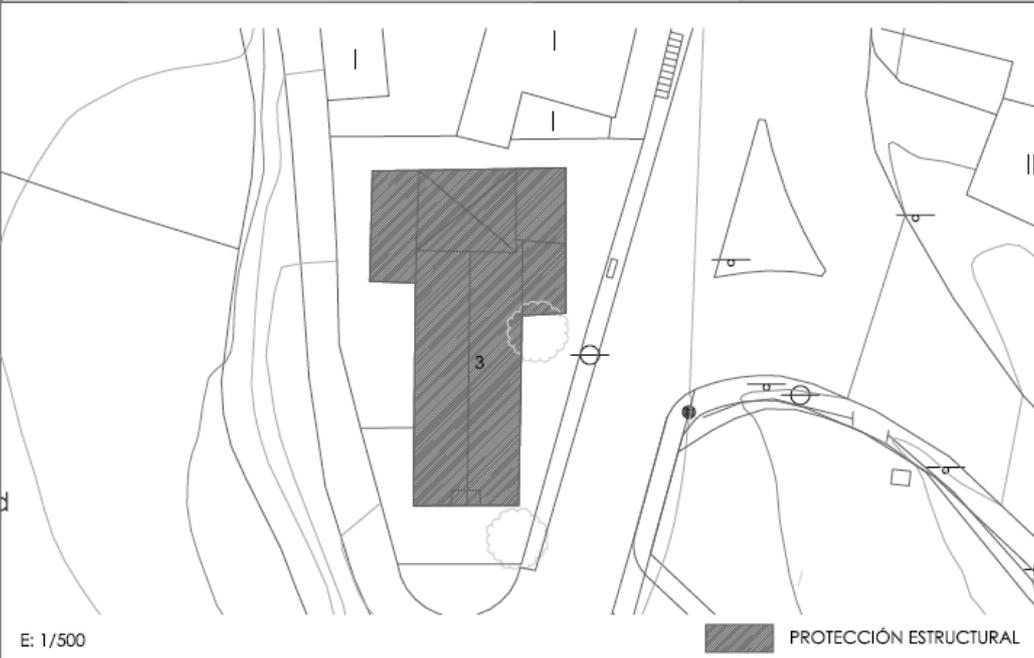
5. SUSTITUCIÓN:

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



## FICHA DE PLANEAMIENTO

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

**1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN****1.1. IDENTIFICACIÓN**

DENOMINACIÓN: E2. Pósito

DIRECCIÓN: C/ Pósito, 1 y 1A

REFERENCIA CATASTRAL: 1300329UH131050001WB/1300328UH131050001HB CÓDIGO: —

**1.2. DESCRIPCIÓN**

TIPOLOGÍA: Almacén de grano.

CRONOLOGÍA: s.XVIII?

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: Edificio con tres crujías paralelas a la calle, comunicadas entre sí por medio de grandes arcos de medio punto.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: Construcción de tapia en calada, con cubierta de estructura de madera a dos aguas compuesta de un entablado sobre palos y cubrición con teja árabe antigua.

USO: Sin uso.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Deficiente

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

**1.3. BIBLIOGRAFÍA**

- Inventario del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- NNS de Villanueva del Rey (1997).
- Villanueva del Rey: Siglo XX. Autora: Elsa Figuerao Perea.

**1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA**

**EN SUELO URBANO** **E2**

---

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planeamiento Urbanístico General.
-----------------------------------

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Sirvió como Institución de préstamo de grano en años de mala cosecha.
---

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO: Equipamiento, Cultural o Social.
PERMITIDOS:
PROHIBIDOS:

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral:
Estructural: Se conservará su estructura interior.
Ambiental:

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN:
2. REDISTRIBUCIÓN: En toda la edificación
3. RENOVACIÓN:
4. AMPLIACIÓN:
5. SUSTITUCIÓN:

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:
ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**

E: 1/500

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

FICHA DE PLANEAMIENTO

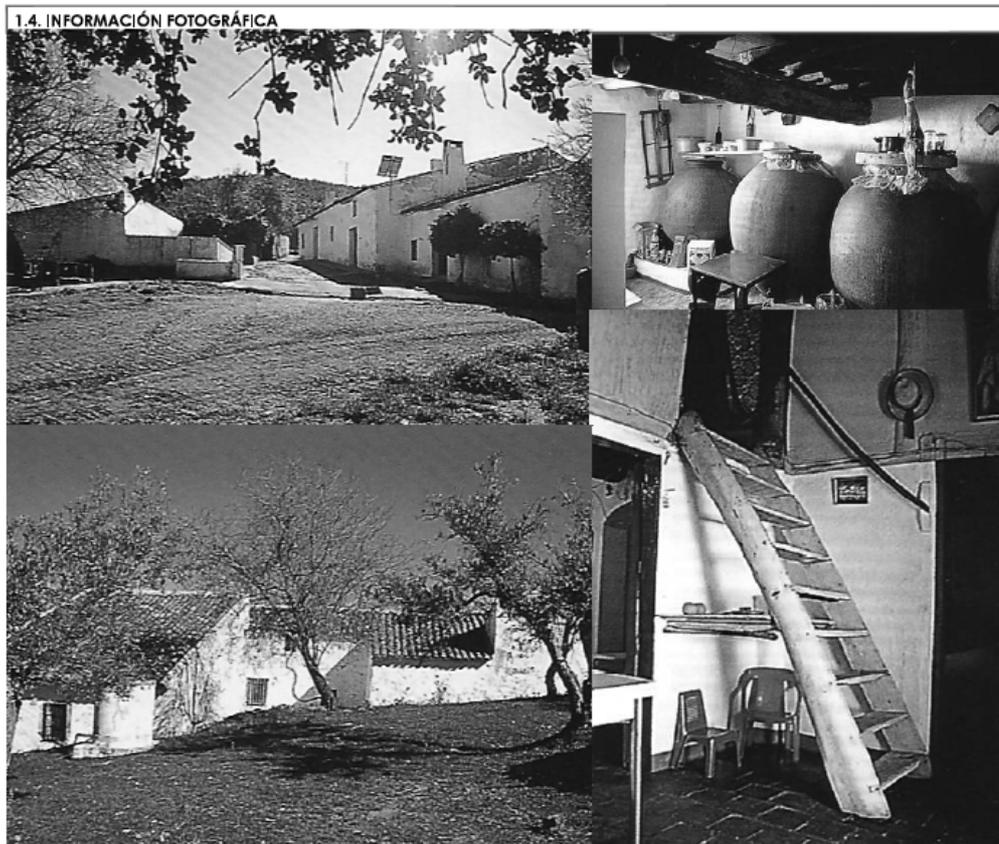
# CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## 1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

<b>1.1. IDENTIFICACIÓN</b>	
DENOMINACIÓN: E3. Cortijo El Águila	
DIRECCIÓN: Se encuentra situado al sur del núcleo de Villanueva del Rey, en el límite con el término de Espiel, junto al camino a Villaviciosa.	
COORDENADAS UTM: Huso 30; X 313621.21; Y 4223883.06	CÓDIGO: 140710019

<b>1.2. DESCRIPCIÓN</b>
TIPOLOGÍA: Cortijos y Almazaras.
CRONOLOGÍA: 1900/1914
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: La edificación es de considerable entidad para la zona y, a pesar de las reformas recientes, todavía mantiene varias dependencias tradicionales ligadas a las necesidades prebélicas de la explotación agrícola. Hay un núcleo fundacional que responde a una estructura de bloque lineal a partir del cual el conjunto ha evolucionado hasta un modelo disgregado de organización con cuatro volúmenes edificadas en torno a la explanada de acceso. Las tres construcciones más recientes están destinadas a señorío, que cuenta con un jardín cercado, a cobertizo para el almacenamiento de maquinaria agrícola, y a almacén, adosado a la antigua alberca.
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: El bloque primigenio y más antiguo tiene una sola planta de altura y albergó el lagar, la almazara, dos viviendas, los cuadras y pajar, el corral y, luego, otras dependencias para el ganado de construcción más reciente. La almazara está actualmente desmantelada y sólo se conserva la base del empedro y la propia dependencia, así como la bodega, cuya cubierta es de teja sobre estructura de madera sobre cañizo. El lagar también está en desuso, pero mantiene las linajas y los pozuelos originales, no existiendo vestigios sobre el lipo y ubicación de la prensa utilizada. Este núcleo está construido a base de muros de carga de mampuestos y cubierta de teja a dos aguas.
USO: Residencial ligado a la actividad agropecuaria.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

<b>1.3. BIBLIOGRAFÍA</b>
- Cortijos, Haciendas y Lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía. Provincia de Córdoba I. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía



EN SUELO NO URBANIZABLE

E3

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Es un buen ejemplo, por un lado, de la dimensión y escala de las edificaciones agrícolas en esta zona de la provincia y, por otro, del tipo de edificio que antaño debió ser soporte de una importante producción vinícola en este término municipal.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO: Residencial ligado a la actividad agropecuaria.

PERMITIDOS: Turístico

PROHIBIDOS: Industrial

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral:

Estructural: Todo el cortijo

Ambiental:

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN: Almazara y Lagar

2. REDISTRIBUCIÓN:

3. RENOVACIÓN: De las tres construcciones más recientes.

4. AMPLIACIÓN:

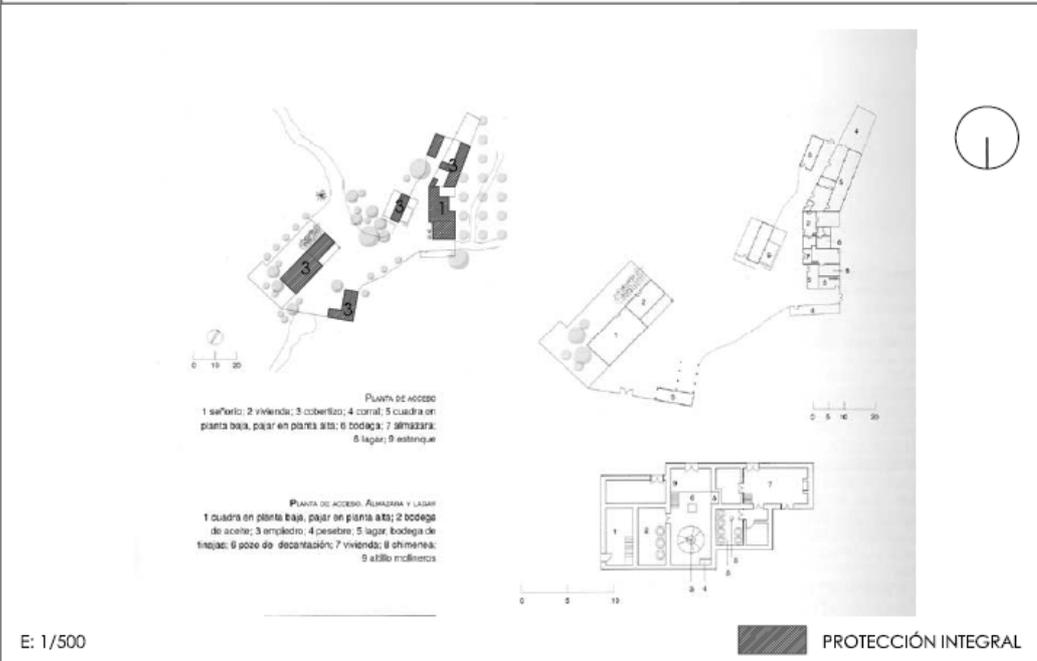
5. SUSTITUCIÓN:

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



## FICHA DE PLANEAMIENTO

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

**1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN****1.1. IDENTIFICACIÓN**

DENOMINACIÓN: A1. Ayuntamiento

DIRECCIÓN: Plaza del Ayuntamiento, 1.

REFERENCIA CATASTRAL: 1704018UH1310S0001ZB

CÓDIGO: —

**1.2. DESCRIPCIÓN**

TIPOLOGÍA: Casa adosada en una de sus caras, de dos plantas de altura, que actualmente se usa como oficinas municipales.

CRONOLOGÍA: s.XX (dec. 20)

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS: Edificio con tres crujías paralelas a la calle, comunicadas entre sí por medio de grandes arcos de medio punto.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS: Edificio de estilo ecléptico.

USO: Oficinas

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Pública

**1.3. BIBLIOGRAFÍA**

- Inventario del Patrimonio Inmueble de Andalucía. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- NNS de Villanueva del Rey (1997).

**1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA**

EN SUELO URBANO

A1

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN

2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Planeamiento Urbanístico General.

2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA

3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

3.1. CONDICIONES DE USO

PRIORITARIO: Equipamiento. Administrativo, Social y Cultural.

PERMITIDOS:

PROHIBIDOS:

3.2. GRADO DE PROTECCIÓN

Integral: Se conservará la disposición de su alzado.

Estructural:

Ambiental: Resto de la edificación.

3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN

1. CONSERVACIÓN: Alzado.

2. REDISTRIBUCIÓN:

3. RENOVACIÓN:

4. AMPLIACIÓN:

5. SUSTITUCIÓN: Resto de la edificación.

3.4. ACTUACIONES PREVISTAS

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN



ADAPTACIÓN N.N.S.S. DE VILLANUEVA DEL REY

FICHA DE PLANEAMIENTO

# CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## 1. INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

<b>1.1. IDENTIFICACIÓN</b>	
DENOMINACIÓN: A2. Finca las Monteras	
DIRECCIÓN: Se encuentra situada al sur del término, justamente en el límite con el de Esplé. Cuenta con una superficie de 7,429 Ha, que engloban de norte a sur los parajes de cerro Molano, umbría Marante, sierra de la Maranta y cerro de los Pilones.	
REFERENCIA : Agrupación de montes CO-10022-JA MONTERAS	CÓDIGO: 140710020

<b>1.2. DESCRIPCIÓN</b>
TIPOLOGÍA: Cortijos y Almazaras.
CRONOLOGÍA:
<p><b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:</b> En la finca Las Monteras existen cuatro edificaciones de cierta importancia: Casa de las Erillas, San Antonio, Casa de los Aviones y Casa de los Afijos Bajos.</p> <p>La <b>Casa de las Erillas</b> (Coord. UTM: Huso 30; X 304437.47; Y 4223641.23) se encuentra situada junto a uno de los accesos a la finca, cerca de cerro Molano. Es una edificación abierta de reciente construcción para vivienda del personal encargado del control y guarda de esta reserva cinegética.</p> <p>Descendiendo por la sierra de Maranta, en un pequeño promontorio en torno a la cota 600, se sitúa <b>San Antonio</b> (Coord. UTM: Huso 30; X 303839.75; Y 4221975.51), un conjunto edificado que está formado por tres volúmenes de distinta dimensión que adosadas generan una estructura lineal con fachada discontinua.</p> <p>En dirección al cerro de los Pilones se localiza la <b>Casa de los Aviones</b> (Coord.UTM: Huso 30; X 302995.15; Y 4220804.78) y la de los <b>Afijos Bajos</b> (Coord. UTM: Huso 30; X 302396.32; Y 4220174.47- Código: 140710012).</p>
<p><b>CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS:</b></p> <p><b>San Antonio</b> es la construcción más antigua de la finca. En ella se mantiene, aunque con algunas transformaciones y en muy mal estado de conservación, la almazara, de la que se conserva el arrojador y la regata, debiendo haber sido de tracción animal y la prensa de tipo manual.</p> <p>La <b>Casa de los Aviones</b> y la <b>Casa de los Afijos Bajos</b>, son edificios de poca dimensión, construidos a base de mampostería, que, aunque actualmente se encuentran en desuso, debieron estar destinados al aprovechamiento ganadero. Esta última casa, es un típico cortijo serrano con vivienda de dos plantas y bóvedas de aristas, patio central, y zona de almacenamiento y cuadras. Posee restos de un antiguo horno tejar.</p>
USO: Residencial ligado a la actividad cinegética y agropecuaria.
ESTADO DE CONSERVACIÓN: Aceptable
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Pública

<b>1.3. BIBLIOGRAFÍA</b>
- Cortijos, Haciendas y Lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía. Provincia de Córdoba I. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía

<b>1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA</b>
<p>A la izquierda, la Casa de las Erillas. Arriba, fachada y restos de la almazara de Los Aviones.</p>

EN SUELO NO URBANIZABLE

A2

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planeamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

La Finca de las Monteras es una reserva cinegética, entendida como una intervención pública sobre una explotación otrora mixta de olivar y dehesa, ubicada en un paraje con importantes valores medio ambientales y que históricamente ha contado con abundante caza mayor y menor.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO: Residencial ligado a la actividad cinegética y agropecuaria.

PERMITIDOS: Turístico

PROHIBIDOS: Industrial

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

Integral:

Estructural: Edificaciones de San Antonio, Casa de los Aviones y Casa de los Atillos Bajos

Ambiental: Casa de las Erillas

**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN: La Almazara de San Antonio y el antiguo horno tejar de la Casa de los Atillos Bajos.

2. REDISTRIBUCIÓN:

3. RENOVACIÓN: Resto edificaciones de San Antonio y la casa de los Atillos Bajos.

4. AMPLIACIÓN: Casa de los Aviones

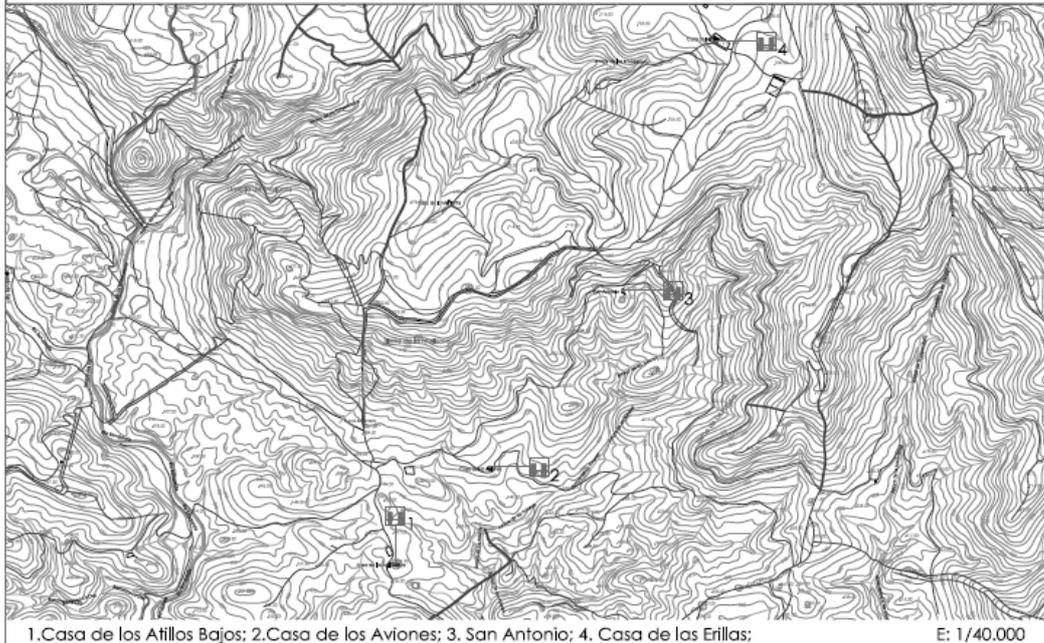
5. SUSTITUCIÓN: Casa de las Erillas

**3.4. ACTUACIONES PREVISTAS**

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN NECESARIAS:

ACTUACIONES PROGRAMADAS:

**3.5. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



ADAPTACIÓN N.N.S.S. DE VILLANUEVA DEL REY

## FICHA DE PLANEAMIENTO

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## 1. INFORMACIÓN DEL ESPACIO CATALOGADO

## 1.1. IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: A3. Fuente Mina de los Temblós. Aparece reflejada en el mapa 1:50000 del Servicio Cartográfico del Ejército como "Fuente de Puertocacho"

DIRECCIÓN: En la zona suroeste de la población. Se accede a la fuente a través de la boca de una mina, denominada Mina de los Temblós, practicada en la ladera de la montaña. Las dimensiones de esta boca de mina son de 1,70m. de altura por 1,40m de anchura.

## 1.2. DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA:

CRONOLOGÍA:

ORDENACIÓN: Se encuentra en la boca de la Mina de los Temblós, en un entorno natural de gran valor.

TRATAMIENTO:

INFRAESTRUCTURA: Actualmente, el agua mana del ángulo suroeste de un tabique de cemento situado a unos 5 metros de la entrada en la mina y que tapona la ruta de acceso a su interior. Caer desde unos 50 centímetros de altura y tiene colocada en la salida una rejilla para depurar las posibles impurezas del agua; junto a ella, se conserva una tubería dotada de llave de paso para llenar con mayor rapidez los recipientes. El agua evacua por una acequia excavada sobre el terreno que discurre hacia el exterior pegada a la pared occidental de la mina, desaguando en un arroyo próximo llamado por los vecinos de los Temblós.

JARDINERÍA Y MOBILIARIO:

USO: Antiguamente era usada para el abastecimiento de la población. Hoy en día, muchos de sus vecinos la siguen usando para su propio consumo, ya que piensan que es la mejor del pueblo.

CONSERVACIÓN: Deficiente.

## 1.3. BIBLIOGRAFÍA

- Guía de Fuentes de la Provincia de Córdoba. Diputación Provincial.

## 1.4. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA



EN SUELO NO URBANIZABLE

A3

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN**

**2.1. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE**

Planamiento Urbanístico General.

**2.2. VALORACIÓN CUALITATIVA**

Su gran originalidad, debido a la excepcional posición que ocupa en la entrada de una antigua mina, lo que le otorga un carácter único en toda la provincia.

**3. DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

**3.1. CONDICIONES DE USO**

PRIORITARIO:

PERMITIDOS:

PROHIBIDOS:

**3.2. GRADO DE PROTECCIÓN**

1. CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL:

2. CONSERVACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN:

3. RECUPERACIÓN AMBIENTAL:

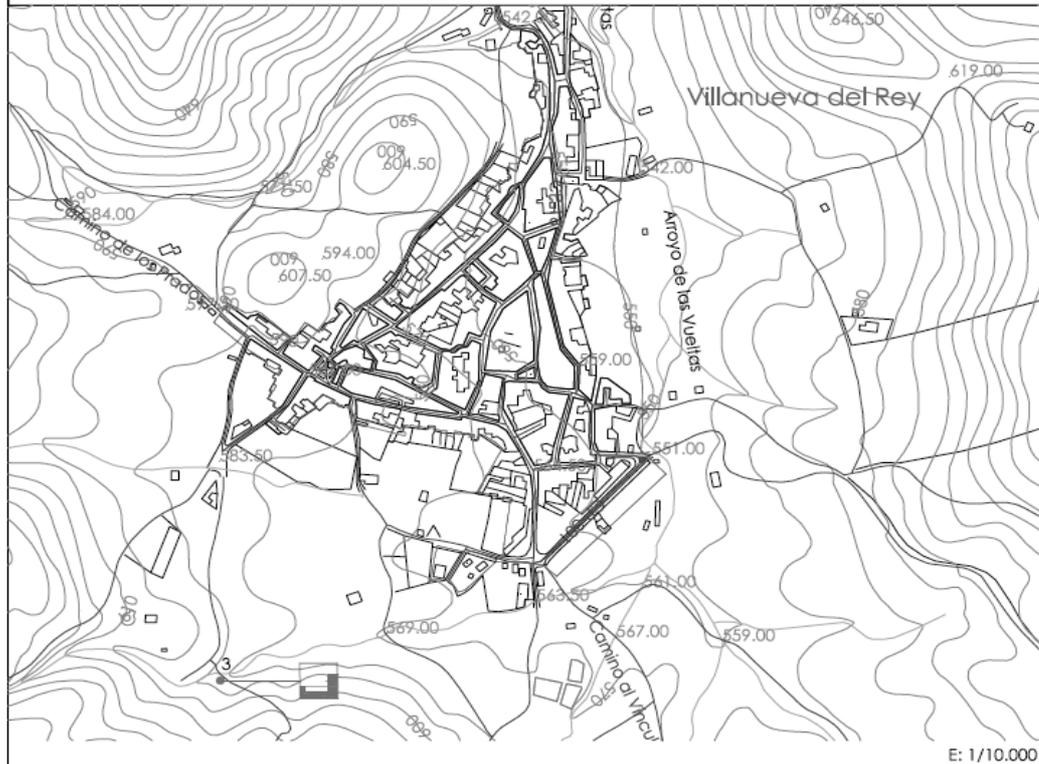
**3.3. NIVELES DE INTERVENCIÓN**

1. CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL:

2. CONSERVACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN:

3. RECUPERACIÓN AMBIENTAL: De la mina, el manantial de agua y su entorno natural en un radio de 10m.

**3.4. DEFINICIÓN GRÁFICA DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN**



ADAPTACIÓN N.N.S.S. DE VILLANUEVA DEL REY