

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 10 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de junio de 2015, de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros y publicación de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: P-48/11.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 2 de julio de 2015, y en el número de registro 5.614, se ha procedido a la Anotación Accesorias de Cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de junio de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros y el contenido de sus Normas Urbanísticas (Expte. P-48/11).

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE INSTRUMENTOS DE ORDENACION URBANÍSTICA

Expediente P-48/11: Cumplimiento de Resolución 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros, en el ámbito del municipio, formulado por dicho Ayuntamiento.

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en sesión celebrada con fecha 24 de julio de 2014, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.

2. Que con fecha 12 de febrero y 19 de junio de 2015, tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación del Ayuntamiento de Zuheros comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 26 de enero de 2015, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CTOTU, de 24 de julio de 2014, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero: Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 24 de julio de 2014, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo: Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez

realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Córdoba a 19 de junio de 2015. El Delegado, Francisco J. Zurera Aragón.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO 1	OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN
Artículo 1.	Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial
Artículo 2.	Vigencia del Plan General
Artículo 3.	Régimen de Innovación del Plan
Artículo 4.	Revisión del Plan
Artículo 5.	Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística
Artículo 6.	Contenido documental del Plan
Artículo 7.	Interpretación del Plan General
CAPÍTULO 2	PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL
Artículo 8.	Publicidad del Plan General
CAPÍTULO 3	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS
Artículo 9.	Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
Artículo 10.	Identificación de la ordenación estructural
TÍTULO II.	REGÍMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO 1	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
Artículo 11.	La clasificación y las categorías del suelo (OE)
Artículo 12.	La calificación del suelo. División por usos e intensidades
CAPÍTULO 2	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
Artículo 13.	Derechos y deberes básicos de los propietarios
Artículo 14.	Gestión del Plan: áreas de reparto
Artículo 15.	Expedientes de Alineaciones
Artículo 16.	Régimen de fuera de ordenación
CAPÍTULO 3	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS
Artículo 17.	Sistemas generales y sistemas locales
Artículo 18.	Obtención del suelo para sistemas generales
Artículo 19.	Obtención del suelo para sistemas locales (9.1)
Artículo 20.	Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (0.1)
CAPÍTULO 4	DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS
Artículo 21.	Sistema de comunicaciones e infraestructuras
Artículo 22.	Sistema de espacios libres
Artículo 23.	Sistema de equipamientos
TÍTULO III	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL
CAPÍTULO 1	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
Artículo 24.	Disposiciones generales. Orden de prioridades (24.1)
Artículo 25.	Instrumentos de ordenación
Artículo 26.	Sistemas de actuación
CAPÍTULO 2	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
Artículo 27.	Proyectos Técnicos
Artículo 28.	Proyectos de urbanización
Artículo 29.	Proyectos de obras ordinarias de urbanización
Artículo 30.	Proyectos de edificación o demolición
Artículo 31.	Proyectos de instalaciones y actividades
Artículo 32.	Documentación específica de los proyectos de obras tendentes a la buena conservación de los edificios y de reforma
Artículo 33.	Documentación específica de los proyectos de obras de nueva edificación

TÍTULO IV	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 1	LICENCIAS
Artículo 34.	Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
Artículo 35.	Plazos y condiciones particulares de las licencias
Artículo 36.	Tipos de licencias
Artículo 37.	Licencias de parcelación
Artículo 38.	Licencia de demolición
Artículo 39.	Licencia de movimiento de tierras
Artículo 40.	Licencia de obras de edificación, obras e instalaciones
Artículo 41.	Licencia de obras menores
Artículo 42.	Licencia de actividad
Artículo 43.	Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada
Artículo 44.	Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
Artículo 45.	Licencia de ocupación y utilización
CAPÍTULO 2.	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
Artículo 46.	Deber de conservación
Artículo 47.	Situación legal de ruina urbanística
CAPÍTULO 3.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
Artículo 48.	Protección de la legalidad urbanística
Artículo 49.	Infracciones urbanísticas
TÍTULO V	CONDICIONES DE USO
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES
Artículo 50.	Ámbito de aplicación
Artículo 51.	Relación de usos
Artículo 52.	Clases de usos pormenorizados
Artículo 53.	Uso residencial
Artículo 54.	Uso industrial
Artículo 55.	Uso terciario
Artículo 56.	Uso dotacional
Artículo 57.	Usos en los sótanos
Artículo 58.	Diferentes usos en un mismo edificio o local
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL
Artículo 59.	Definiciones
Artículo 60.	Condiciones particulares
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO
Artículo 61.	Reserva de plazas de garaje
Artículo 62.	Excepciones a la reserva de plazas de garaje
Artículo 63.	Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento
TÍTULO VI	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 1	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
Artículo 64.	Definiciones
Artículo 65.	Ocupación de parcela
Artículo 66.	Superficie de techo edificable
Artículo 67.	Edificabilidad
Artículo 68.	Densidad de viviendas
Artículo 69.	Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
Artículo 70.	Criterios de medición de la altura
Artículo 71.	Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 72.	Planta baja
Artículo 73.	Planta sótano
Artículo 74.	Plantas altas
Artículo 75.	Planta desván

- Artículo 76. Patios  
Artículo 77. Salientes no ocupables  
Artículo 78. Salientes ocupables  
Artículo 79. Armonización de las edificaciones  
Artículo 80. Vallas y medianerías  
Artículo 81. Cerramientos provisionales
- CAPÍTULO 2: CONDICIONES ESTÉTICAS**  
Artículo 82. Definición  
Artículo 83. Aplicación  
Artículo 84. Composición y materiales de fachada  
Artículo 85. Zócalos  
Artículo 86. Proporción y tipos de huecos  
Artículo 87. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas  
Artículo 88. Cerrajería  
Artículo 89. Cuerpos salientes  
Artículo 90. Elementos salientes. Aleros y cornisas.  
Artículo 91. Portadas y escaparates  
Artículo 92. Medianerías  
Artículo 93. Cubiertas  
Artículo 94. Cerramientos  
Artículo 95. Tratamiento de construcciones por encima de la altura máxima reguladora y situación de los elementos de instalaciones en los edificios.  
Artículo 96. Protección de elementos naturales.  
Artículo 97. Estudio paisajístico
- CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**  
Artículo 98. Condiciones generales  
Artículo 99. Red de abastecimiento de agua  
Artículo 100. Red de saneamiento  
Artículo 101. Red de suministro de energía eléctrica  
Artículo 102. Red de alumbrado público  
Artículo 103. Dimensión y características del viario público  
Artículo 104. Pavimentación  
Artículo 105. Calles de circulación compartida  
Artículo 106. Condiciones estéticas de la urbanización  
Artículo 107. Áreas libres  
Artículo 108. Servidumbres de infraestructuras
- TÍTULO VII NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO**
- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**  
Artículo 109. Delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros  
Artículo 110. Aplicación de las Normas de Protección  
Artículo 111. Control de las intervenciones en el ámbito del Conjunto Histórico de Zuheros
- CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**  
Artículo 112. Aplicación  
Artículo 113. Tipos de obras de edificación  
Artículo 114. Niveles de protección  
Artículo 115. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.  
Artículo 116. Condiciones particulares de parcelación  
Artículo 117. Condiciones de uso  
Artículo 118. Situación de ruina en inmuebles protegidos catalogados  
Artículo 119. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes  
Artículo 120. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado  
Artículo 121. Protección Monumental  
Artículo 122. Protección Integral  
Artículo 123. Protección Estructural  
Artículo 124. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos

- Artículo 125. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental  
Artículo 126. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección integral  
Artículo 127. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural  
Artículo 128. Intervención singular  
Artículo 129. Intervenciones sobre elementos protegidos catalogados  
Artículo 130. Condiciones particulares de los edificios catalogados  
Artículo 131. Condiciones particulares de los edificios incluidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos: edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados.  
Artículo 132. Áreas de rehabilitación integrada  
Artículo 133. Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Zuheros  
Artículo 134. Medidas de fomento
- CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**  
Artículo 135. Bienes objeto de protección  
Artículo 136. Patrimonio arqueológico  
Artículo 137. Bienes del patrimonio arqueológico  
Artículo 138. Medidas de protección  
Artículo 139. Medidas de fomento
- CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS**  
Artículo 140. Bienes objeto de protección  
Artículo 141. Espacios urbanos catalogados  
Artículo 142. Elementos protegidos catalogados  
Artículo 143. Área de protección espacial  
Artículo 144. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados  
Artículo 145. Criterios de intervención sobre los edificios incluidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos: edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados  
Artículo 146. Intervención singular  
Artículo 147. Medidas de fomento
- CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE SITIOS Y LUGARES**  
Artículo 148. Bienes objeto de protección  
Artículo 149. Paisajes y vistas  
Artículo 150. Parajes naturales  
Artículo 151. Otros elementos  
Artículo 152. Medidas de protección  
Artículo 153. Medidas de fomento
- TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**  
Artículo 154. Zonas del suelo urbano consolidado  
Artículo 155. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado  
Artículo 156. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano
- CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL CASCO**  
Artículo 157. Delimitación  
Artículo 158. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)  
Artículo 159. Condiciones de parcelación  
Artículo 160. Alineación a vial  
Artículo 161. Ocupación de parcela  
Artículo 162. Ocupación bajo rasante  
Artículo 163. Altura y número de plantas  
Artículo 164. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima  
Artículo 165. Edificabilidad neta  
Artículo 166. Patios  
Artículo 167. Condiciones particulares de estética  
Artículo 168. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados  
Artículo 169. Condiciones particulares de uso

- CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE
- Artículo 170. Definición y delimitación
  - Artículo 171. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
  - Artículo 172. Condiciones de parcelación
  - Artículo 173. Alineación a vial
  - Artículo 174. Ocupación de parcela
  - Artículo 175. Ocupación bajo rasante
  - Artículo 176. Altura y número de plantas
  - Artículo 177. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
  - Artículo 178. Edificabilidad neta
  - Artículo 179. Patios
  - Artículo 180. Condiciones particulares de estética
  - Artículo 181. Intervención singular en la zona ensanche residencial
  - Artículo 182. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados
  - Artículo 183. Condiciones particulares de uso
- TÍTULO VIII NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 184. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
  - Artículo 185. Unidades de ejecución, ordenanzas y sistemas de actuación
  - Artículo 186. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística
- CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Artículo 187. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio
- TÍTULO IX NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 188. Definición y delimitación (OE)
  - Artículo 189. Desarrollo del suelo urbanizable
  - Artículo 190. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable
- CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE
- Artículo 191. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE)
- TÍTULO X NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 192. Ámbito
  - Artículo 193. Categorías (OE)
  - Artículo 194. Normativa complementaria
  - Artículo 195. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable
  - Artículo 196. Régimen urbanístico
  - Artículo 197. Garantía y prestación compensatoria
  - Artículo 198. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones
  - Artículo 199. Formación de nuevos asentamientos (OE)
  - Artículo 200. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
  - Artículo 201. Condiciones generales de implantación
  - Artículo 202. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
  - Artículo 203. Cierres de finca
  - Artículo 204. Vertidos
  - Artículo 205. Obras y servicios en construcciones, edificaciones e instalaciones existentes
  - Artículo 206. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable
  - Artículo 207. Intervención en el ámbito de los yacimientos arqueológicos identificados
  - Artículo 208. Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo
- CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES
- Artículo 209. Edificación agraria
  - Artículo 210. Vivienda vinculada a fines agrarios
  - Artículo 211. Edificación agropecuaria
  - Artículo 212. Instalaciones naturalísticas o recreativas

Artículo 213.	Establecimientos turísticos
Artículo 214.	Edificación Pública
Artículo 215.	Industria
Artículo 216.	Instalaciones de energías renovables
Artículo 217.	Instalación extractiva
Artículo 218.	Vertedero
Artículo 219.	Infraestructuras territoriales
Artículo 220.	Edificación vinculada a grandes infraestructuras
CAPÍTULO 3	CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
Artículo 221.	Suelo no urbanizable de especial protección: Parque Natural de las Sierras Subbéticas (OE)
Artículo 222.	Suelo no urbanizable de especial protección de Patrimonio Histórico (OE)
Artículo 223.	Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
Artículo 224.	Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE)
Artículo 225.	Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)
CAPÍTULO 4	CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACION URBANÍSTICA
Artículo 226.	Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Imagen paisajística de Zuheros (OE)
Artículo 227.	Suelo no urbanizable de especial protección de la planificación territorial: Sierra de Baena (OE)
Artículo 228.	Suelo no urbanizable de especial protección: Corredor Ecológico del Río Bailón (OE)
Artículo 229.	Suelo no urbanizable de especial protección: Divisoria visual (OE)
Artículo 230.	Suelo no urbanizable de especial protección: Árbol y arboledas singulares (OE)
Artículo 231.	Suelo no urbanizable de carácter rural: Prevención cautelar
CAPÍTULO 5	NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
Artículo 232.	Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña
TÍTULO XI	NORMATIVA ESPECÍFICA EN SISTEMAS GENERALES
CAPÍTULO 1	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES
Artículo 233.	Sistemas generales (OE)

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1

#### Objetivos y vigencia del Plan

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

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Zuheros, 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 23.7.2002.

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>.

5. Igualmente, es objetivo de este Plan dotar de contenido de protección al Conjunto Histórico, conforme al artículo 31 LPHA.

#### Artículo 2. Vigencia del Plan General.

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

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

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

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

#### Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

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 pié de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en 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 (O.3) y del núcleo urbano (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística <sup>6.2</sup>, conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.

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

f) Catalogo 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 de población, 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

### REGÍMEN 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 sectorizado, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>11.3</sup>.

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2

### Derechos y deberes de la propiedad del suelo

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

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

Artículo 14. Gestión del Plan: Áreas de reparto.

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

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 delimita en esta clase de suelo, 2 áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos de usos globales. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación urbanística.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación de cada uno de los núcleos urbanos.

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>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>2</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>16.1</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, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo. 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 en cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>16.2</sup>:

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

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

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

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, 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).

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>3</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>4</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 O1, O2, O3 y O4, y están integrados por:

a) Sistema general de transportes 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 O3 y O4, y están integrados por:

a) Sistema local de transportes 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.

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>59.1</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>60.1</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.

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>7</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.

#### Artículo 32. Documentación específica de los proyectos de obras tendentes a la buena conservación de los edificios y de reforma

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, además de la legalmente establecida y según los diferentes tipos de obras definidas conforme a lo determinado en el Título Sexto del presente documento los siguientes elementos:

##### 1. Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación formal como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

##### 2. Obras de consolidación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

##### 3. Obras de acondicionamiento

a) Levantamiento del edificio actual

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c) Detalles pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas sobre los mismos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

##### 4. Obras de restauración:

a) Descripción de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer el mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a portar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, a las partes que se proyecta restaurar y a

su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma.

Las obras de reforma deberán contener la siguiente documentación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reforma sobre los mismos.
- d) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, en caso de reforma de ésta.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 33. Documentación específica de los proyectos de obras de nueva edificación.

La documentación exigida para este tipo de obras, además de la legalmente establecida, será:

1. Obras de reconstrucción.

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de ampliación.

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparativo de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación.

4. Obras de nueva planta.

En el caso de obras de nueva planta, se exigirán, cuando la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de zona, los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

## TÍTULO IV

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Licencias

Artículo 34. 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>8</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>9</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>10</sup>.
  4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística <sup>11</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable <sup>12</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>13</sup>.

#### Artículo 35. 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 <sup>14</sup>.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable <sup>15</sup>.

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

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

#### Artículo 36. 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 de nueva edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

#### Artículo 37. 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 <sup>16</sup>.

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, 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>17</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 38. 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>18</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.

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 39. 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>19</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 1:2.000.
- c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.
- d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e) Comunicación del encargo de dirección facultativa.

#### Artículo 40. Licencia de obras 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>20</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, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable (40.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.
- b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.
- c) Comunicación del encargo de dirección facultativa.
- 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 los artículos 30.3, 32 y 33, en su caso, de estas Normas.

#### Artículo 41. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

- a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
  - b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
  - c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
  - d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
  - e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
  - f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
  - g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.
- Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.
- h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
  - i) Reparación o sustitución de cielo rasos.
  - j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.
  - k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.
  - l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.
  - m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.
  - n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.
  - o) Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras <sup>21</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 42. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental <sup>42.1</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa.

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>42.2</sup>.

#### Artículo 43. 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, 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.

#### Artículo 44. 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>44.1</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 45. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia <sup>22</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>23</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 46. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>46.1</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 47. 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>47.1</sup>.

## CAPÍTULO 3

### Protección de la legalidad urbanística

Artículo 48. 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>48.1</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>48.2</sup>.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 49. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística <sup>49.1</sup>.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>49.2</sup>.

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 50. 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 formando parte de la ordenación estructural (OE) <sup>50.1</sup> a los distintos ámbitos del suelo urbano consolidado, a los sectores de suelo urbano no consolidado y a los sectores del suelo urbanizable, Así mismo formando parte de la ordenación pormenorizada se asignan usos globales a las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado <sup>50.2</sup>.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado <sup>50.3</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>50.4</sup>.

Artículo 51. Relación de usos.

1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 52 a 56:

uso global	uso pormenorizado	categorías
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar	1ª (libre) 2ª (protección pública)
INDUSTRIAL	actividades compatibles actividades incompatibles estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero comercial	1ª (local comercial) 2ª (centro comercial)
	relación y espectáculos	1ª (sin actividad musical) 2ª (con actividad musical) 3ª (aire libre)
	oficinas	1ª (despachos anexos) 2ª (local) 3ª (edificios exclusivos)
	garaje y aparcamiento	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos) 3ª (bajo espacios públicos)
DOTACIONAL	docente	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	deportivo	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	social	1ª (local) 2ª (edificios exclusivos)
	espacios libres servicios técnicos infraestructuras	

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

Artículo 52. 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 53. Uso residencial.

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

2. Este uso comprende un único uso pormenorizado:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso; o la agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma; o la agrupada verticalmente a otro uso distinto del residencial, dentro de un mismo edificio manteniendo cada uso su acceso independiente.

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>53.1</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 54. 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) Actividades compatibles:

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

b) Actividades incompatibles:

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

c) Estaciones de servicio:

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso de actividades 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 actividades incompatibles:

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

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

Artículo 55. 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 tres categorías:

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

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

- 3.<sup>a</sup> categoría: Se ubica bajo espacios libres de uso público.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación<sup>55.1</sup> y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a) Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación<sup>55.2</sup>.

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

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

d) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m<sup>2</sup> hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

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

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

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

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

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

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

8. Condiciones particulares del uso garaje:

a) El uso de garaje en 1.<sup>a</sup> categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.

b) El uso de garaje en 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categoría se podrá ubicar en las parcelas que determine el Plan o su planeamiento de desarrollo. Para su implantación sobre otras parcelas será necesaria la autorización expresa del Ayuntamiento mediante la aprobación de un Estudio Previo que valore la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos colindantes y la incidencia en las infraestructuras existentes.

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

Artículo 56. 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 sí mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

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

- 1.ª categoría: Uso dotacional en locales.
- 2.ª 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:

La edificación dotacional cumplirá las condiciones particulares de la zonificación predominante del entorno en que se localice.

Se podrá, no obstante, adaptar o modificar su volumetría mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que determine la posición y forma del edificio, sin que ello suponga en ningún caso modificación alguna sobre el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento de aplicación.

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

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

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

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

Artículo 57. Usos en los sótanos.

1. En los sótanos sólo podrá establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado en el edificio sobre rasante.
- c) Los garajes o aparcamientos en la medida que se establezca en estas Normas.

Artículo 58. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 59. 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, escaleras, recibidores, 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 60. 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 diferentes piezas de las viviendas cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliera, siempre y cuando éstas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de protección.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>60.1</sup>.

#### 4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias o bien una sola pieza habitable de 18 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de superficie no inferior a 70 m<sup>2</sup> y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

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

#### 5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble o dos sencillos, baño, cuarto de estar y cocina.

Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

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

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

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

#### 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>60.2</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>60.3</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 61. 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 actividades compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida.

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

##### 4. Uso terciario:

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

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

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

##### 5. Uso dotacional:

- En uso docente en 2.ª categoría se reservará una plaza por aula.

- En usos deportivo en 2.ª categoría y social en 2.ª 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 62. 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 que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- 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 63. 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 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>63.1</sup>.

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

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

## TÍTULO VI

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales de edificación

Artículo 64. 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>64.1</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>64.2</sup>.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable<sup>64.3</sup> y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Manzana:

Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

4. Linderos:

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

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un

lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

5. Alineación del vial:

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

6. Alineación de la edificación:

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

7. Fondo máximo edificable:

Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en el Plano de Calificación, Alineaciones, Rasantes, Usos y Sistemas, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la propia parcela. Está siempre relacionado con el lindero opuesto al frontal, o testero.

8. Retranqueo de la edificación:

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

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo sólo en las plantas bajas de la edificación, conformando soportales.
- c) Retranqueo en las plantas altas de una edificación.

9. Medianería:

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

10. 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.

En aquellos casos en los que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

11. Rasante del vial:

Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante es considerada como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

12. 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 atendrá a las siguientes reglas:

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

Artículo 65. Ocupación de parcela.

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

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. Los sótanos no podrán sobrepasar la ocupación máxima determinada en cada zona.

4. La superficie de los patios, tanto de parcela como abiertos a fachada, no se computará como superficie ocupada por la edificación.

5. 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 66. 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) No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante, la de los soportales públicos, la de los pasajes de acceso a espacios libres públicos, la de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, la de los balcones, la de los aleros y cornisas, la de los elementos ornamentales en cubierta, y la situada bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

b) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores, y otros análogos, situados sobre rasante.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en uno (1) o en más de sus lados.

**Artículo 67. 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 68. 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 69. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.**

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

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

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

**Artículo 70. Criterios de medición de la altura.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor a cien (100) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3. En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la cota de referencia y medición de altura para los volúmenes interiores que no presenten fachada a vial o espacio libre público, se regirá por lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de la alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de la planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior de setenta y cinco (75) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en los que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 71. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a) La cubierta del edificio, cuyos arranques en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores, presentará pendiente inferior a un cuarenta y cinco por ciento (45%).

b) Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo. Se prohíbe disponer depósitos por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido.

d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 72. Planta baja.

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

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

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

2. La altura libre se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

3. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

La altura libre máxima es de trescientos treinta (330) centímetros.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado y al Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos, cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Artículo 73. Planta sótano.

1. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

2. La altura libre mínima de los sótanos no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos.

Artículo 74. Plantas altas.

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

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas y las demás dependencias que no tengan la consideración de estancias, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 75. Planta desván.

Se define como aquella situada en la última planta del edificio, con cubierta inclinada y cuya altura en fachada desde la cara superior del forjado que le sirve de suelo a la cara superior del forjado de coronación sea igual o inferior a 1,50 m.

## Artículo 76. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- Patios de luces, si su fin ventilar e iluminar piezas habitables.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

3. Dimensiones:

a) Patios de ventilación: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un quinto (H:5) de la altura máxima de sus paramentos, con un mínimo de doscientos (200) centímetros.

b) Patios de luces:

- Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

- En todo patio de luces, se permitirá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros.

Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

## Artículo 77. Salientes no ocupables.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. En los aleros y cornisas, el ancho del vuelo será inferior en cualquier caso a cuarenta (40) centímetros.

Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

4. El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinte (20) centímetros.

## Artículo 78. Salientes ocupables

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en planta baja con las características de los tradicionales.

Su vuelo será inferior a quince (15) centímetros y su tratamiento será mediante cierre de reja alineada a dicho vuelo. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en la planta primera y desván. El ancho del vuelo será en cualquier caso inferior a cuarenta (40) centímetros. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

4. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

## Artículo 79. Armonización de las edificaciones.

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

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

## Artículo 80. 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 o vegetales hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica.

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

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

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

#### Artículo 81. Cerramientos provisionales.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

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

## CAPÍTULO 2

### Condiciones estéticas

#### Artículo 82. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

#### Artículo 83. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### Artículo 84. Composición y materiales de fachada.

1. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

2. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo, en las plantas piso de hueco de proporción acorde con el entorno.

4. Los paramentos verticales de las edificaciones que queden vistas desde los espacios públicos deberán construirse mediante fábrica de ladrillo guarnecida acabada a la cal. Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón visto, ladrillo visto y las fachadas total o parcialmente alicatadas, así como cualquier otro acabado exterior que no sea la cal.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas estarán acabadas a la cal no permitiéndose la mampostería en ningún caso.

#### Artículo 85. Zócalos.

1. Todas las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con una altura de cincuenta a ciento cincuenta centímetros, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2. Los zócalos tendrán un acabado mediante guarnecido de mortero pintado a la cal.

3. El vuelo del zócalo con respecto al plano de fachada, estará comprendido entre cinco y diez centímetros.

4. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos, terrazos, mamposterías...

**Artículo 86. Proporción y tipos de huecos.**

1. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

2. La proporción de los huecos será predominantemente vertical en planta baja y primera, admitiendo en la planta de desván huecos con formas más diversas.

3. Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán ser acordes con lo especificado anteriormente, no permitiéndose huecos que no queden integrados en la composición general del edificio. Además, en el caso de los huecos destinados a instalaciones comerciales o establecimientos públicos quedan expresamente prohibidos los huecos de gran tamaño que impliquen la desaparición del muro portante de fachada (intervenciones tipo escaparate), no pudiendo en ningún caso su ancho superar los cientos cincuenta (150) centímetros.

4. Los huecos de fachadas serán siempre adintelados, no permitiéndose la presencia de arcos en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos.

**Artículo 87. Carpintería. Puertas, ventanas y persianas.**

1. Quedan prohibidas las carpinterías exteriores de aluminio excepto las expresamente permitidas. En general se recomienda el empleo de madera, y en su defecto, las de acero pintadas en tonos oscuros o aluminio lacadas imitación madera oscura.

2. Las persianas serán enrollables mediante cordón exterior, pintadas en tonos oscuros, predominando los verdes y marrones. Quedan prohibidas las persianas enrollables de lamas cuyo funcionamiento se realiza mediante tambor y cinta.

3. Los cristales serán transparentes y no se permitirán tonalidades oscuras ni colores llamativos.

**Artículo 88. Cerrajería.**

1. Serán de acero o perfil tubular pintadas en color oscuro, predominando el negro.

2. Se recomienda que la cerrajería esté formada por pletinas horizontales, de distinta dimensión en función de la posición que ocupen, y elementos verticales con tratamiento singular para los que configuran las esquinas o una posición central.

3. La posición de la cerrajería con respecto al plano de fachada, podrá ser la siguiente:

- Enrasada con el plano de fachada.
- Volada una distancia menor a quince (15) centímetros con respecto al plano de fachada.
- Ligadas a elementos y cuerpos volados, en donde la reja se alinea con el vuelo de éstos.

**Artículo 89. Cuerpos salientes.**

1. Son cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

2. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en planta baja con las características de los tradicionales. Su vuelo será inferior a quince (15) centímetros y su tratamiento será mediante cierro de reja alineada a dicho vuelo. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

3. Se permiten los cuerpos volados abiertos enrejados totalmente o hasta la altura aproximada de un (1) metro (balcones), en la planta primera y desván. El ancho del vuelo será en cualquier caso inferior a cuarenta (40) centímetros. La longitud se adecuará a los ejemplos tradicionales existentes, y en cualquier caso será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

El canto máximo del vuelo será de quince (15) centímetros. En el caso de cuerpos salientes totalmente enrejados, dispondrán un remate superior que cumplirá todas las condiciones referidas a vuelos en este apartado.

4. No se permiten fuera de las alineaciones definidas ningún tipo de cuerpos volados cerrados, ni siquiera los parcialmente acristalados o acristalados en su totalidad.

5. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y, como mínimo, cuarenta (40) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

**Artículo 90. Elementos salientes. Aleros y cornisas.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y molduras podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. En los aleros y comisas, el ancho del vuelo será inferior en cualquier caso a cuarenta (40) centímetros.

Su longitud podrá ser igual a la de la fachada. Se recomienda el empleo del alero de ladrillo macizo acabado mediante pintado a la cal.

4. El canto máximo de aleros y cornisas será inferior a veinte (20) centímetros.

#### Artículo 91. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros con ninguna clase de decoración de portales o de cualquier otro elemento.

#### Artículo 92. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2. Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

#### Artículo 93. Cubiertas.

1. En el caso de cubiertas inclinadas, se cumplirán las condiciones siguientes:

a) La pendiente máxima admisible será del cuarenta y cinco por ciento (45%), salvo para cubiertas catalogadas, en donde la pendiente será la existente.

b) La cumbrera se elevará como máximo doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado, salvo que la cubierta esté catalogada, en cuyo caso deberá mantenerse la posición originaria de la cumbrera.

c) Se cubrirán mediante teja cerámica tipo árabe, de color crudo.

2. Las cubiertas de las diferentes zonas o cuerpos edificados que no se encuentran específicamente reguladas por las presentes Normas, serán preferentemente inclinadas de teja, atenderán a las características expresadas en el punto 1 del presente artículo, y se formalizarán conforme a los modelos habituales de Zuheros (como la prolongación de faldones inclinados para cubrir crujías interiores).

En el caso de empleo de cubiertas planas transitables y/o no transitables, su acabado será mediante material cerámico y/o pétreo de color próximo al de la teja (tonos ocres), y en ningún caso, para las de tipo transitable, el ingreso a las mismas supondrá la aparición de castilletes o cualquier otro tipo de edificación por encima de la altura máxima permitida.

3. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas acabadas con metalizado.

4. En general, no es aconsejable el empleo de canalones para recogida de las aguas de cubierta, debiéndose resolver preferentemente mediante el vuelo de las piezas de canal -meones- con respecto al alero de remate del edificio.

En el caso de emplear canalón, será de cinc o acero para pintar en los tonos tradicionales de Zuheros (blanco, verde o marrón en tonos oscuros). Los bajantes cumplirán lo establecido para los canalones y se embutirán dentro del paramento de fachada de la planta baja hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros, medida desde el punto de encuentro con la acera o vial público.

#### Artículo 94. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de ladrillo guarnecida y acabada a la cal, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

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

Artículo 95. Tratamiento de construcciones por encima de la altura máxima reguladora y situación de los elementos de instalaciones en los edificios.

1. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán terminarse acorde con el tratamiento de las chimeneas tradicionales en la arquitectura de Zuheros.

2. Se prohíben depósitos vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

3. Las antenas de televisión, radio, o de cualquier telecomunicación deberán situarse en la edificación evitando impactos negativos sobre la imagen urbana de Zuheros, quedando expresamente prohibida su colocación en las fachadas de los edificios vinculadas a calles o espacios públicos.

4. Se prohíben los aparatos o unidades exteriores de climatización vistos por encima de la altura máxima permitida y/o ubicados en fachadas a vial o espacio público, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos, o en fachadas vinculadas a patios interiores.

5. No se exige en el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural y su entorno (delimitación recogida en el plano de ordenación O.4-2), el cumplimiento del Documento Básico HE 4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del Código Técnico de la Edificación, con independencia del tipo de obra que se solicite y del uso o destino de la edificación. Por lo tanto, se prohíbe la instalación de placas solares en los edificios incluidos en dicho Entorno.

Artículo 96. Protección de elementos naturales.

1. Protección de la vegetación y arbolado.

El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

Igualmente deberá procederse a la protección del arbolado y/o elementos vegetales ubicados en espacios libres privados de parcelas cuando los mismos aparezcan como elementos protegidos en el correspondiente Catálogo del presente documento.

2. Protección de restos de rocas.

Se recomienda el mantenimiento y protección de los restos de rocas existentes en el núcleo.

Cuando así se establezca en el presente documento, se deberá mantener las mismas características, superficie, posición y tratamiento que poseen los restos de rocas protegidos en relación con las edificaciones y entorno existentes.

Artículo 97. Estudio paisajístico.

1. Será necesario realizar un estudio paisajístico que incluya las medidas de protección que garanticen el mantenimiento de sus características tipológicas, así como su visibilidad desde las principales viarios y puntos de observación de mayor frecuentación, incluyendo las siguientes:

a) Los suelos urbanizables en los que estarán limitadas la altura y longitud de fachada de las edificaciones para evitar efectos de barrera visuales.

b) Los suelos urbanizables en los que será necesario la determinación de la altura, densidad, fragmentación de las piezas urbanas y características volumétricas y tipológicas de la edificación para su adaptación armoniosa a la configuración del caserío tradicional existente.

c) Los suelos no urbanizables en los que será necesaria la realización de estudios paisajísticos para que las edificaciones, infraestructuras e instalaciones permitidas tengan la mínima interferencia visual sobre los núcleos.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones generales de urbanización

Artículo 98. Condiciones generales.

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

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

3. El proyecto de urbanización podrá variar razonada y justificadamente las recomendaciones de diámetros, velocidades y materiales, no siendo admisibles las variaciones que mermen la calidad del servicio.

Artículo 99. 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 superior a 2 m/s.

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

6. Se situarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.

7. 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.

8. 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 100. 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 las redes será de 300 mm de diámetro. La velocidad en cada conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg. y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima, en condiciones de dotación máxima.

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. Las nuevas redes de evacuación de aguas pluviales deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red. Se deberá justificar el caudal de diseño mediante las Recomendaciones para el cálculo hidrometeorológico de avenidas (CEDEX).

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

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

#### Artículo 101. 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 102. Red de alumbrado público.

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

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

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

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

c) Vías locales: 7 lux con uniformidad de 0,20.

#### Artículo 103. Dimensión y características del viario público

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros.

No obstante atendiendo a la especial configuración del casco consolidado, en los supuestos en los que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá como diseño preferente, al de calle de circulación compartida.

2. Teniendo en cuenta la excesiva pendiente que poseen la mayoría de las sendas públicas del núcleo de Zuheros, el acceso a las edificaciones podrá realizarse mediante bancadas o paratas, cuyo ancho será igual o mayor a ochenta (80) centímetros

3. Las vías nuevas de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de la necesidad de dicha determinación.

4. Toda vía nueva que cuente con circulación rodada presentará un ancho total mínimo de seis (6) metros. En el caso de suelos de uso característico industrial, el ancho total mínimo del viario será de doce (12) metros.

5. Será de aplicación la legislación sectorial vigente de aplicación relativa a la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### Artículo 104. Pavimentación.

1. La pavimentación de las sendas peatonales y aceras se realizará mediante el empleo de piedra natural, preferentemente utilizando cantos rodados de tamaño medio o fino.

2. Las calzadas dispondrán su pavimento teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas. Dicho pavimento será de piedra natural, preferentemente de cantos rodados de tamaño medio.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros.

Quedan exceptuadas de este criterio las calles que cuenten con circulación compartida.

4. La pavimentación de sendas peatonales y vías públicas atenderá en todo caso a las condiciones estéticas contenidas en el presente capítulo.

#### Artículo 105. Calles de circulación compartida.

1. En este tipo de calles se evitará la separación entre calzada y acera; por consiguiente no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. La pavimentación de este tipo de sendas se realizará mediante piedra natural, preferentemente mediante cantos rodados de tamaño medio o fino.

3. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

4. Se estará en todo caso a lo señalado relación a las condiciones estéticas de las obras de urbanización.

#### Artículo 106. Condiciones estéticas de la urbanización.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para garantizar el mantenimiento de aquellos aspectos ligados al tratamiento y a las características generales de los espacios públicos, que contribuyen favorablemente en la imagen urbana del núcleo, y a garantizar en aquellas zonas de nueva creación su integración y adecuación al entorno. Tales condiciones hacen referencia a las características de los materiales, mobiliario urbano, instalaciones y en general, a cualquier elemento que contribuya en este sentido en la imagen urbana.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

1. La pavimentación de las sendas peatonales y aceras se realizará mediante el empleo de piedra natural, preferentemente mediante cantos rodados de tamaño medio o fino.

2. El pavimento de las calzadas será de piedra natural, preferentemente de chino de tamaño medio.

3. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará mediante bordillo de piedra caliza, a excepción de las calles de circulación compartida.

4. Para el caso de las calles de circulación compartida, la pavimentación se realizará mediante piedra natural, preferentemente a través de cantos rodados de tamaño medio o fino.

5. Todas aquellas superficies que queden vistas en la conformación de paratas o bancadas se realizarán mediante mampostería o fábricas de ladrillo enfoscadas, y en cualquier caso se acabarán mediante pintado a la cal.

6. Queda terminantemente prohibida la utilización del aplacado mediante lajas de piedra en cualquier elemento que participe en la definición de un espacio público.

7. El tratamiento de todos aquellos elementos que queden vistos desde el espacio público, tales como jardineras, poyetes, etc., será mediante acabado a la cal.

8. Será obligatoria la disposición en canalizaciones enterradas de los tendidos correspondientes a los diversos servicios urbanos de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía..., quedando prohibidos los tendidos aéreos.

9. Todos aquellos elementos ligados a los servicios urbanos mencionados en el anterior punto -contadores de suministro, cajas de registro, armarios...- deberán tener un tratamiento externo acorde con las composiciones y materiales de acabado tradicionales en la arquitectura de Zuheros.

10. Excepcionalmente podrá admitirse el empleo de otros materiales en el tratamiento de espacios públicos con carácter singular, siempre que respondan a una reflexión sobre los modos tradicionales y pongan en alza los valores de la escena urbana, siendo preceptiva la aprobación del proyecto correspondiente por parte de la administración competente en el ámbito de actuación.

11. En el caso de los viarios del suelo con uso característico industrial se permite el empleo de otros materiales en el acabado de calzadas y acerados, aunque en el planeamiento correspondiente de desarrollo habrá de quedar suficientemente justificadas las soluciones adoptadas, que deberán considerar la mejor integración posible de la intervención con el entorno próximo.

12. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables de los núcleos se llevarán a cabo, en su caso, con viales y espacios libres arbolados, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

13. Se recomienda que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones reciban tratamiento de fachada.

#### Artículo 107. 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 y la preferente utilización de especies autóctonas y xerófilas. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.

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.

#### Artículo 108. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto a efectos de tratamiento y diseños adecuados.

### TÍTULO VII

#### NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

#### Artículo 109. Delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros.

1. Se recoge en la familia de planos de Patrimonio Catalogado de las series Ordenación Estructural y Completa del presente Plan General la delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros.

2. La convalidación del presente Plan General de Ordenación como instrumento urbanístico de protección referido al Conjunto Histórico, requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura, que podrá delegar en el Ayuntamiento la competencia para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado en los términos que establezca la vigente legislación, debiendo, no obstante, dar cuenta a la Administración competente, en cumplimiento de lo dispuesto en la citada legislación vigente, de las autorizaciones o licencias concedidas, en el plazo de 10 días desde su otorgamiento.

3. La aplicación de estas Normas se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

#### Artículo 110. Aplicación de las Normas de Protección.

1. Las normas contenidas en este Título se aplicarán a las parcelas, edificios, espacios urbanos, lugares y sitios y componentes naturales que los acompañan, que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los planos de Ordenación Estructural y Completa y/o recogidos en el correspondiente Catálogo.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas de protección distinguiremos entre Normas de Protección del Patrimonio Edificado, del Patrimonio Arqueológico, de los Espacios Urbanos, y de Lugares y Sitios.

Artículo 111. Control de las intervenciones en el ámbito del Conjunto Histórico de Zuheros.

1. Conforme a lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico, el Ayuntamiento, previa la oportuna delegación por parte de la Administración competente a tales efectos, podrá autorizar directamente las obras que desarrollen estas Normas, y que no estén comprendidas en los supuestos contemplados en la mencionada legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. Dichas autorizaciones o licencias, deberán ser comunicadas a la Administración competente en el plazo máximo de diez (10) días desde su otorgamiento, de acuerdo con la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Sin perjuicio de lo establecido en estas Normas, los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria para que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea factible la ponderación de su contenido.

4. En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación de las presentes Normas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio de la Administración competente o Ayuntamiento, sea posible la ponderación de lo que se propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrativos, tanto del estado actual como futuro, deberán estar acotados.

5. Los proyectos deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de estas Normas y deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

## CAPÍTULO 2

### Normas de protección del patrimonio edificado

#### Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 112. Aplicación.

Las normas contenidas en este capítulo se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican como protegidos en alguna de sus categorías en los planos de Ordenación Estructural y Completa.

Artículo 113. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de comisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

- Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes

originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

b) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

c) Obras de demolición.

Suponen la demolición de un inmueble que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

d) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- Obras de reconstrucción.

Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- Obras de sustitución.

Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- Obras de ampliación.

Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

• Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

• Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondiera a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- Obras de nueva planta.

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

#### Artículo 114. Niveles de protección.

1. El presente Plan General, en su documentación, determinan el nivel de protección de cada inmueble catalogado, estableciendo los siguientes niveles de protección:

a) Protección monumental.

b) Protección integral.

c) Protección estructural.

2. Cada nivel de protección se establece en función de los elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan, y que se encuentran recogidas en la correspondiente ficha de catálogo. Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección se requerirá un levantamiento exhaustivo de los mismos, que recoja los elementos de interés expresados en la correspondiente ficha de catálogo así como todos aquellos otros que puedan aparecer.

3. En general, la exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo así como la modificación del nivel de protección asignado por la presentes Normas requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse a través de una modificación de carácter puntual. En su documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la misma.

#### Artículo 115. Área de protección estructural y área de protección volumétrica.

1. Se entenderá por «área de protección estructural» en cada parcela, a aquella zona que aparezca así grafiada en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano de Protección del Patrimonio. En la edificación incluida dentro de dicha «área de protección estructural» deberán mantenerse los elementos catalogados en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el presente Título.

2. Se entenderá por «área de protección volumétrica» a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado. Esta definición se encuentra ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural de acuerdo con lo establecido en el Plano

de Protección del Patrimonio. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado.

Asimismo, deberán mantenerse, en su caso, los elementos catalogados en dicha «área de protección volumétrica» recogidos en la correspondiente ficha de catálogo de acuerdo con los criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el presente Título.

#### Artículo 116. Condiciones particulares de parcelación.

No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de Ordenación Estructural y Completa y en su correspondiente ficha de Catálogo.

Además, deberán cumplir lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

#### Artículo 117. Condiciones de uso.

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona donde se encuentran ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones y/o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y elementos objeto de catálogo, que las hacen acreedoras de dicha protección.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las presentes normas generales de uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se les rehabilite o ponga en servicio.

#### Artículo 118. Situación de ruina en inmuebles protegidos catalogados.

1. Los bienes inmuebles protegidos catalogados no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) sólo podrá concederse conforme a los términos que se establece en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de afección.

2. La declaración de ruina de un inmueble protegido catalogado, conllevará la ejecución a cargo del propietario del bien de todas las actuaciones y medidas que sean necesarias para impedir la desaparición del inmueble y de sus elementos de valor y que, en todo caso, aseguren evitar daños a las personas. La demolición de los elementos afectados por la ruina sólo será factible en el caso de imposibilidad técnica manifiesta de recuperación de los mismos, y previa autorización expresa de la administración competente.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos catalogados, no darán lugar a actos de demolición, salvo imposibilidad técnica manifiesta de recuperación o mantenimiento de los elementos afectados, y requerirán en todo caso la autorización de la administración competente, debiéndose prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

#### Artículo 119. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los elementos protegidos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan General, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán la consideración de fuera de ordenación los rótulos, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que altere el carácter de los elementos unitarios, y que perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos.

3. Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección del presente Plan General.

4. En los casos anteriores, y en los elementos y/o edificios discordantes que se señalan en las correspondientes fichas de Catálogo, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes ordenanzas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios conforme al artículo siguiente de estas ordenanzas.

Artículo 120. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado.

1. Los elementos protegidos catalogados por el presente Plan General deberán ser conservados por sus propietarios en los términos que establecen las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Toda actuación de los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos protegidos catalogados, deberá responder a lo establecido en cuanto a condiciones de uso y/o ubicación en la legislación de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos protegidos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, conforme a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

4. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA se regirá por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

5. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser inmediata la aplicación de los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia, y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de los Organismos procedentes, cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones al respecto de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

## Sección 2. Niveles de protección

Artículo 121. Protección Monumental.

Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Monumental es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección Monumental en los planos de Ordenación Estructural y Completa.

3. Son los siguientes:

- M1 Castillo-Palacio de Zuheros.
- M2 Iglesia Parroquial, C/ Horno N° 2.

Condiciones particulares de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2. En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

3. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

Artículo 122. Protección Integral.

Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Integral es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de protección Integral en la familia de planos de Patrimonio Catalogado de las series Ordenación Estructural y Completa.

3. Es el siguiente edificio:

- I1 C/ Pozo, núm. 2.

Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma de acuerdo con lo establecido en el presente título de las presentes ordenanzas.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen la unidad original.

3. Los elementos y construcciones catalogadas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

#### Artículo 123. Protección Estructural.

##### Definición y ámbito de aplicación.

1. El Nivel de Protección Estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en los planos de Ordenación Estructural y Completa.

3. Son los siguientes edificios:

E001 C/ Barrera N° 4.	E066 C/ Llana N° 14.
E002 C/ Barrera N° 17.	E067 C/ Llana N° 18.
E003 C/ Barrera N° 23.	E068 C/ Llana N° 20.
E004 C/ BalTera N° 29.	E069 C/ Llana N° 30.
E005 C/ Barrera N° 38.	E070 C/ Llana N° 33.
E006 C/ Barrera N° 39.	E071 C/ Llana N° 36.
E007 C/ Barrera N° 40.	E072 C/ Llana N° 38.
E008 C/ Barrera N° 44.	E073 C/ Llana N° 39.
E009 C/ Barrera N° 47.	E074 C/ Llana N° 42.
E010 C/ Barrera N° 49.	E075 C/ Llana N° 48.
E011 C/ Barrera N° 57.	E076 C/ Llana N° 49.
E012 C/ Cerrillo N° 2, y Barrera N° 1.	E077 C/ Llana N° 50.
E013 C/ Cerrillo N° 3.	E078 C/ Llana N° 53.
E014 C/ Cerrillo N° 5.	E079 C/ Llana N° 54.
E015 C/ Cerrillo N° 10.	E080 C/ Llana N° 56, y Mirador N° 2.
E016 C/ Cerrillo N° 16.	E081 C/ Llana, N° 57, y Tercias sin N°
E017 C/ Cerrillo N° 17.	E082 C/ Mina N° 2.
E018 C/ Cerrillo N° 19.	E083 C/ Mina N° 8.
E019 C/ Cerrillo N° 20.	E084 C/ Mina N° 16.
E020 C/ Cerrillo N° 28.	E085 C/ Mirador N° 6.
E021 C/ Cerrillo N° 33.	E086 C/ Mirador N° 11.
E022 C/ Cerrillo N° 34.	E087 C/ Mirador N° 31.
E023 C/ Cerrillo N° 39.	E088 C/ Mirador N° 35.
E024 C/ Cerrillo N° 43.	E089 C/ Mirador N° 37.
E025 C/ Cruces N° 1.	E090 C/ Mirador N° 43.
E026 C/ Cruces N° 3.	E091 C/ Nueva N° 8.
E027 C/ Cruces N° 5.	E092 C/ Nueva N° 16, y Horno N°7.
E028 C/ Cruces N° 7.	E093 C/ Nueva N° 17.
E029 C/ Horno N° 3.	E094 C/ Nueva N° 18.
E030 C/ Horno N° 9.	E095 C/ Nueva N° 19.
E031 C/ Horno N° 11.	E096 C/ Nueva N° 20.
E032 C/ Horno N° 14.	E097 C/ Nueva N° 21.
E033 C/ Horno N° 16.	E098 C/ Nueva N° 23.
E034 C/ Horno N° 26.	E099 C/ Nueva N° 24.
E035 C/ Horno N° 30.	E100 C/ Nueva N° 26.
E036 C/ Horno N° 32.	E101 C/ Parralejo N° 1.
E037 C/ Horno N° 48.	E102 C/ Parralejo N° 3.
E038 C/ Horno N° 50.	E103 C/ Parralejo N° 6.
E039 C/ Horno N° 54.	E104 C/ Parralejo n° 8.
E040 C/ Horno N° 58.	E105 C/ Parralejo N° 11.
E041 C/ Horno N° 66.	E106 C/ Pozo N° 3.
E042 C/ Horno N° 76.	E107 C/ Pozo N° 4.
E043 C/ Horno N° 78.	E108 C/ Pozo N° 5.
E044 C/ Horno N° 80.	E109 C/ Pozo N° 8.
E045 C/ Hoya N° 2.	E110 C/ Pozo N° 10.
E046 C/ Hoya N° 4.	E111 C/ Pozo N° 12.

E047 C/ Hoya N° 5.	E112 C/ Pozo N° 16.
E048 C/ Hoya N° 12.	E113 C/ Pozo N° 19.
E049 C/ Hoya N° 24.	E114 C/ Pozo N° 20.
E050 C/ Hoya N° 26.	E115 C/ Pozo N° 29.
E051 C/ Hoya N° 28.	E116 C/ Pozo N° 33.
E052 C/ Hoya N° 30.	E117 C/ Pozo N° 37.
E053 C/ Hoya N° 31.	E118 C/ Santos N° 1.
E054 C/ Hoya N° 34.	E119 C/ Santos N° 9.
E055 C/ Hoya N° 35.	E120 C/ Santos N° 10.
E056 C/ Hoya N° 39.	E121 C/ Santos N° 21.
E057 C/ Hoya N° 44.	E122 C/ Santos N° 26.
E058 C/ Hoya N° 47.	E123 C/ Santos N° 40.
E059 C/ Hoya N° 48.	E124 C/ Santos N° 42.
E060 C/ Hoya N° 50.	E125 C/ Santos N° 50.
E061 C/ Hoya N° 52.	E126 C/ Santos N° 58.
E062 C/ Hoya N° 58.	E127 C/ Tercias N° 3.
E063 C/ Hoya N° 60.	E128 C/ Tercias N° 12.
E064 C/ Llana N° 7.	E129 C/ Tercias N° 14.
E065 C/ Llana N° 9.	E130 C/ Tercias N° 16.

Condiciones particulares de la edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y además, obras de reforma en la «área de protección estructural» definida para cada parcela en la correspondiente ficha de Catálogo, de acuerdo con lo establecido en el presente título de las ordenanzas, mientras que en el resto de la parcela se permitirán obras de nueva planta siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo -área de protección volumétrica- y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolicieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación incluidos dentro del «área de protección estructural» ante la obligación de mantenerlos íntegramente.

### Sección 3. Condiciones de intervención

Artículo 124. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos.

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural, o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., y sobre sus entornos, tanto se encuentren declarados, con expediente incoado o propuestos en el presente PLAN GENERAL, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. En los correspondientes planos de Ordenación Estructural y Completa del presente PLAN GENERAL se recoge la delimitación propuesta para los entornos de BIC, por lo que:

a) los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

b) en aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Artículo 125. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de acuerdo con lo establecido en el presente título de las ordenanzas.

2. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio

histórico artístico. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

3. Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 126. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección integral.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma de acuerdo con lo establecido en el presente título de las ordenanzas.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

4. Cuando la obra alterase alguna de las características básicas del edificio, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Artículo 127. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en el presente título de las ordenanzas, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la «área de protección estructural», definida en la correspondiente ficha de catálogo, sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento, y de reforma en la que no se afecten los elementos

catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo que definen las principales características arquitectónicas del edificio.

4. En la «área de protección volumétrica», definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, definida por la «área de protección estructural» y la propuesta situada en la «área de protección volumétrica», respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del «área de protección estructural» y la propuesta definida en la «área de protección volumétrica».
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

#### Artículo 128. Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio del presente Plan General, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que se establece en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a parcelas catalogadas o no catalogadas. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o espacios urbanos a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe del organismo competente en materia de conservación del patrimonio, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

#### Artículo 129. Intervenciones sobre elementos protegidos catalogados.

1. A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, con los elementos unitarios protegidos catalogados que conforman el Conjunto Histórico y dentro del ámbito de actuación de estas ordenanzas, las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

##### 2. Estructura portante.

a) La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga o pórticos adintelados que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales, y a la disposición de los elementos horizontales de forjado.

b) Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

c) Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

d) En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales,

manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores ambientales, paisajísticos y estéticos de dichos elementos.

e) En el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales que respondan a los sistemas tradicionales, tales como muros de carga. En todo caso se procurará mantener la ubicación y espesor del elemento original.

### 3. Características exteriores de la edificación.

#### a) Fachadas exteriores.

a.1. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su sustitución. Cuando estos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados, y acabados a la cal con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

a.2. Se permitirán pequeñas modificaciones en las fachadas, siempre y cuando éstas participen o pongan en alza los criterios compositivos, y valores ambientales y estéticos de las fachadas existentes, y no supongan en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble por este Plan General.

#### b) Elementos de cerrajería.

b.1. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b.2. En rejas, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes con las tipologías tradicionales.

b.3. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

#### c) Cubiertas.

c.1. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

c.2. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos de cubierta.

c.3. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiera introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

#### d) Carpintería.

d.1. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

d.2. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

d.3. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

d.4. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadras y proporción.

d.5. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los persianados propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta.

#### e) Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

El acabado será a la cal sin ningún tipo de elemento alterador.

### 4. Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

a) En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales

y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

b) Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

#### 5. Instalaciones.

a) La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otros en fachadas de la edificación.

b) Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

#### 6. Medidas de seguridad.

a) Deberá darse cumplimiento a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos, y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias para dar cumplimiento a tales condicionantes de la edificación.

b) En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

### Artículo 130. Condiciones particulares de los edificios catalogados.

#### 1. Alineación a vial:

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas de Catálogo.

#### 2. Ocupación de parcela:

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la ocupación será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no afecten a los elementos objetos de catalogación y que cumplan lo establecido en el Título VIII de las presentes Normas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, se cumplirá lo siguiente:

a) En la «área de protección estructural» de cada parcela, la ocupación será la de la edificación existente.

b) En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área.

c) En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

#### 3. Altura y número de plantas:

1. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la altura y número de plantas serán las existentes, si bien se permitirán intervenciones de acuerdo en estas Ordenanzas.

2. En los edificios catalogados con Nivel de Protección Estructural, se cumplirá lo siguiente:

a) En la «área de protección estructural» de cada parcela, la altura y número de plantas serán las de la edificación existente.

b) En la «área de protección volumétrica» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la propuesta en las correspondientes fichas de Catálogo.

#### 4. Edificabilidad neta:

En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación siempre que se cumpla con lo establecido en las Normas de Protección del Patrimonio.

La edificación situada en las «áreas de protección de protección espacial», «área de protección estructural» y «área de protección volumétrica» participará de igual modo y con los mismos criterios que el resto de la edificación.

#### 5. Tratamiento de cubierta:

Será obligatoriamente el definido en la correspondiente ficha de Catálogo y podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección espacial», «área de protección estructural» o «área de protección volumétrica», podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

6. Tratamiento de patios a fachada:

El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco con altura mínima de doscientos (200) centímetros.

Artículo 131. Condiciones particulares de los edificios incluidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos: edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados.

1. Alineación a vial:

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones, que serán las consolidadas por la edificación existente y/o las recogidas para cada edificio en las correspondientes fichas del Anejo del Catálogo los Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados.

2. Ocupación de parcela:

1. En la «área de protección espacial» de cada parcela, la ocupación será obligatoriamente del 100%, con las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidas para dicha área en la correspondiente ficha del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados.

2. En el resto de la parcela, la ocupación responderá a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela.

3. Altura y número de plantas:

1. Según se recoge en el Catálogo, en la «área de protección espacial» de cada parcela, la altura y número de plantas de la edificación será obligatoriamente la establecida en las correspondientes fichas del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos Catalogados.

2. En el resto de la parcela, no grafiada como «área de protección espacial», el número máximo de plantas será de dos plantas (PB+1), medido según los criterios expresados en las condiciones generales de la edificación.

3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para una planta más desván (PB+D), se fija una altura máxima de cuatrocientos ochenta (480) centímetros.

- Para dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

- Para dos plantas más desván (PB+1+D), se fija una altura de máxima de setecientos ochenta (780) centímetros.

4. En cualquier caso, será necesaria la integración compositiva y funcional entre la volumetría situada en el área de protección espacial, y la edificación que se ubica en el resto de la parcela.

4. Edificabilidad neta:

En los edificios catalogados con Nivel de Protección Monumental e Integral la edificabilidad será la existente, si bien se permitirán otras construcciones que no perjudiquen a los elementos objeto de catalogación siempre que se cumpla con lo establecido en las Normas de Protección del Patrimonio.

La edificación situada en las «áreas de protección de protección espacial» participará de igual modo y con los mismos criterios que el resto de la edificación.

5. Tratamiento de cubierta:

Será obligatoriamente el definido en la correspondiente ficha del Anejo al Catálogo y podrá ser:

a) Definido por el código T. El tratamiento será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbre no sobrepasará en ningún caso la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Definido por el código A. El tratamiento será mediante cubierta plana transitable.

El tratamiento de la cubierta correspondiente a los volúmenes construidos situados en aquellas zonas de la parcela no grafiadas como «área de protección espacial», «área de protección estructural» o «área de protección volumétrica» podrá ser tanto de cubierta de teja como azotea transitable. Ahora bien, en el caso de que éstos presenten fachada a vial o espacio público el tratamiento de la cubierta será de teja cerámica tipo árabe.

6. Tratamiento de patios a fachada:

El tratamiento correspondiente a patios a fachada será mediante muro con predominio del macizo sobre el hueco con altura mínima de doscientos (200) centímetros.

#### Artículo 132. Áreas de rehabilitación integrada.

1. El ámbito de la Delimitación del Conjunto Histórico de Zuheros se conceptúa como Área de Rehabilitación Integrada de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2. Dicha Área de Rehabilitación Integrada tiene por objeto el desarrollar los objetivos sociales, económicos y culturales de las presentes Normas y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios, espacios, y sitios y lugares.

3. El Ayuntamiento instará la declaración del citado ámbito como Área de Rehabilitación Integrada a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la declaración de Área de Actuación Preferente para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características del delimitado.

#### Artículo 133. Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Zuheros.

1. El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan al Conjunto Histórico de Zuheros, promoverá, en colaboración con las Administraciones competentes en dicha materia, la realización de un Programa de Rehabilitación para el Conjunto Histórico de Zuheros, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.

- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.

- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia del uso de talleres artesanos en las plantas bajas, y el uso de alojamiento en las superiores.

- La rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas.

- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico que se concretan en el correspondiente Catálogo.

- La mejora de los cuerpos traseros de la edificación, y en especial para aquéllos que sean visibles desde calles o espacios libres públicos.

- Estudio de homogeneización de materiales y elementos constructivos para el tratamiento de fachadas.

- La rehabilitación social de Zuheros con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

- La revitalización económica y cultural de Zuheros, mediante el fomento de la implantación y rehabilitación de usos y actividades vitalizadoras, y en tal sentido aplicando las previsiones de la ordenanza de intervención singular.

2. Para la consecución de estos objetivos debería profundizarse en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para concluir las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

#### Artículo 134. Medidas de fomento.

1. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico y otras legislaciones, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural y bienes inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico, en la forma que determine la Administración competente.

5. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan General establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio edificado.

### CAPÍTULO 3

#### Normas de protección del Patrimonio Arqueológico

##### Artículo 135. Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

##### Artículo 136. Patrimonio Arqueológico.

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados dentro del ámbito de las presentes Normas, son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establece la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Las investigaciones de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, podrán ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece la vigente legislación en materia de patrimonio histórico artístico.

3. En lo relativo al descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este artículo se estará a lo dispuesto en la vigente legislación de protección del Patrimonio Histórico-Artístico de aplicación.

##### Artículo 137. Bienes del Patrimonio Arqueológico.

1. Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito de estas Ordenanzas los que se relacionan en el Catálogo del presente Plan General y los que en el desarrollo de las mismas alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2. En el caso de hallazgos casuales de interés arqueológico en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección arqueológica, que establece, entre otras circunstancias, la obligación de los propietarios y/o promotores de costear a su cargo las intervenciones arqueológicas de urgencia que fueran precisas realizar.

3. A través del desarrollo del denominado Plan Especial de la Villa de Zuheros (PE-1), contemplado en el presente Plan General de Zuheros, se establecerán las pertinentes cautelas arqueológicas a contemplar en dicho ámbito, relacionado con el núcleo fundacional de Zuheros.

Hasta que dicho planeamiento de desarrollo no cuente con aprobación definitiva, y posea vigencia y eficacia, la competencia en su ámbito corresponderá a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que velará, entre otras circunstancias, por la adecuada protección del Patrimonio Arqueológico.

4. Los yacimientos de interés científico situados en el término, son los siguientes:

PA-1	Cuevas de los Murciélagos.
PA-2	Recinto fortificado de la Fuente del Carmen. (*)
PA-3	Castillo de Allende. (*)
PA-4	Camino de Zuheros a Carretera de Doña Mencía. (*)
PA-5	Camino de las Laderas. (*)
PA-6	Camino de Zuheros a la Fuente de la Mora. (*)
PA-7	Camino de Zuheros al Cerro de la Chiva. (*)
PA-8	Majuelo Negro. (*)
PA-9	Cueva de las Laderas
PA-10	Abrigo del Bailón II
PA-11	Covacha o abrigo de la Nava
PA-12	Casería de Guerra o Minerva
PA-13	Poblado del Cerro Pavón
PA-14	La Tejera
PA-15	La Oreja de la Mula
PA-16	Casa de Muza

PA-17	Pilar de Fuenfría
PA-18	Recinto Fortificado Torre
PA-19	Abrigo del Río Bailón III
PA-20	Abrigo del Río Bailón IV
PA-21	El Portillo Alto I
PA-22	El Portillo Alto II
PA-23	Abrigo Bermejo
PA-24	Abrigo de los Tajos de Charco Hondo
PA-25	Abrigo de El Barranco
PA-26	Abrigo de la Cañada de Moreno II
PA-27	Abrigo del Río Bailón I
PA-28	Cerro de Cotillas
PA-29	Cueva Bermeja
PA-30	Cueva de La Hoz
PA-31	Cueva de la Paría
PA-32	Cueva de Los Barrios I
PA-33	Dehesa de la Fuente de las Pilas
PA-34	El Dornajuelo
PA-35	Era de Las Monjas
PA-36	Zarzailla

(\*) Cuentan con perímetro de protección definido por la Consejería de Cultura.

#### Artículo 138. Medidas de protección.

1. En los suelos en los que existen yacimientos de interés se establece un área de protección en la que la edificación y urbanización se regulará según lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la zona de protección arqueológica.

3. La protección de las zonas arqueológicas incorpora su mantenimiento y fomento y el de las características generales de su ambiente.

4. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

5. En todo caso, cuando se tenga conocimiento de la existencia de un yacimiento de las características indicadas, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la Administración competente en la materia a efectos de la adopción de las medidas de protección precisas.

#### Artículo 139. Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan General establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arqueológico.

### CAPÍTULO 4

#### Protección de los espacios urbanos

#### Artículo 140. Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico, se consideran bienes de protección específica aquellos espacios urbanos representativos del carácter del Conjunto Histórico de Zuheros, recogidos en los planos de Ordenación Estructural y Completa y en el correspondiente Catálogo de Espacios Urbanos.

#### Artículo 141. Espacios urbanos catalogados.

1. Se caracterizan por un trazado de marcado carácter orgánico, con continuos ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología de carácter rural, con tratamiento uniforme de las fachadas mediante encalado, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, imágenes de edificios de valor histórico, vistas

panorámicas de interés de la campiña y del Cañón del río Bailón, pavimentado de calles a través de chino de grano medio, y predominio de elementos vegetales y restos de rocas.

2. Los espacios urbanos objeto de protección son los siguientes:

- A-1 Entorno del Castillo-Palacio e Iglesia.
- A-2 Callejón del Mirador de la Villa.
- A-3 Adarve tras el Ayuntamiento.
- A-4 Callejón del Mirador de Escominillas.
- A-5 Entorno C/ Tercias.
- A-6 Adarve A.6 en C/ Llana.
- A-7 Adarve A.7 en C/ Llana.
- A-8 Adarve A.8 en C/ Cerrillo.
- A-9 Adarve A.9 en C/ Llana.
- A-10 Adarve A.10 en C/ Llana.
- A-11 Acceso por C/ Barrera.
- A-12 Calle Hoya.

3. La delimitación de los espacios urbanos catalogados engloba a las edificaciones que configuran y cualifican a dichos espacios urbanos. En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el catálogo del patrimonio edificado las condiciones de protección e intervención definidas en éste, garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos.

En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito de los espacios urbanos catalogados -no pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado y calificados como Casco Urbano vinculado a los Espacios Urbanos Catalogados- las condiciones de intervención se establecen en las ordenanzas correspondientes a su calificación y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

#### Artículo 142. Elementos protegidos catalogados.

1. Los elementos protegidos catalogados de cada espacio urbano se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo de espacios urbanos y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

2. Los elementos protegidos catalogados recogidos en el catálogo de espacios urbanos están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público; tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, etc...

3. Los elementos protegidos catalogados recogidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se corresponden con todos aquellos aspectos que perteneciendo a los edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados y que no están incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios.

#### Artículo 143. Área de protección espacial.

Se entenderá por «área de protección espacial» a aquella zona o zonas de cada parcela que aparezcan así grafiadas en la correspondiente ficha del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos: Edificios vinculados a los Espacios Urbanos Catalogados. La edificación incluida dentro de dicha área deberá responder a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que para cada parcela con carácter obligatorio se establecen en las correspondientes fichas del «Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos».

Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del espacio urbano recogidos en la correspondiente ficha, y atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en el presente título de las ordenanzas.

#### Artículo 144. Criterios de intervención sobre los elementos catalogados.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza la volumetría existente, el valor de la parcelación existente y en general el carácter no normativo de la edificación, como factores fundamentales en la definición de la imagen urbana de dichos espacios.

2. Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, y demás elementos que participen en la escena urbana, recogidos en las correspondientes fichas de catálogo y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

3. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos espacios.

4. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos protegidos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico.

6. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan General y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas de catálogo y en el Anejo del catálogo de espacios urbanos.

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del catálogo y Anejo del catálogo de espacios urbanos, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón de las presentes Normas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

Artículo 145. Criterios de intervención sobre los edificios incluidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos: edificios vinculados a los espacios urbanos catalogados.

1. Los edificios recogidos en dicho Anejo, calificados como casco urbano vinculado a los espacios urbanos catalogados, podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona y en las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos.

2. Los edificios incluidos en dicho Anejo, son los siguientes:

V001 C/ Barrera N° 8.	V075 C/ Hoya N° 7.
V002 C/ Barrera N° 9.	V076 C/ Hoya N° 8.
V003 C/ Barrera N° 10.	V077 C/ Hoya N° 9.
V004 C/ Barrera N° 11.	V078 C/ Hoya N° 10.
V005 C/ Barrera N° 12.	V079 C/ Hoya N° 11.
V006 C/ Barrera N° 13.	V080 C/ Hoya N° 13.
V007 C/ Barrera N° 15.	V081 C/ Hoya N° 14.
V008 C/ Barrera N° 19.	V082 C/ Hoya N° 15.
V009 C/ Barrera N° 21.	V083 C/ Hoya N° 16.
V010 C/ Barrera N° 25.	V084 C/ Hoya N° 17.
V011 C/ Barrera N° 26.	V085 C/ Hoya N° 18.
V012 C/ Barrera N° 27.	V086 C/ Hoya N° 19.
V013 C/ Barrera N° 28.	V087 C/ Hoya N° 20.
V014 C/ Barrera N° 30.	V088 C/ Hoya N° 21.
V015 C/ Barrera N° 31.	V089 C/ Hoya N° 22.
V016 C/ Barrera N° 32.	V090 C/ Hoya N° 23.
V017 C/ Barrera N° 33.	V091 C/ Hoya N° 25.
V018 C/ Barrera N° 34.	V092 C/ Hoya N° 27.
V019 C/ Barrera N° 35.	V093 C/ Hoya N° 29.
V020 C/ Barrera N° 35A.	V094 C/ Hoya N° 32.
V021 C/ Barrera N° 36.	V095 C/ Hoya N° 33.
V022 C/ Barrera N° 37.	V096 C/ Hoya N° 36.
V023 C/ Barrera N° 41.	V097 C/ Hoya N° 37.
V024 C/ Barrera N° 42.	V098 C/ Hoya N° 38.
V025 C/ Barrera N° 45.	V099 C/ Hoya N° 40.
V026 C/ Barrera N° 46.	V100 C/ Hoya N° 41.
V027 C/ Barrera N° 51.	V101 C/ Hoya N° 42.
V028 C/ Barrera N° 53.	V102 C/ Hoya N° 43.
V029 C/ Barrera N° 55.	V103 C/ Hoya N° 45.
V030 C/ Barrera N° 59.	V104 C/ Hoya N° 46.
V031 C/ Cerrillo N° 13.	V105 C/ Hoya N° 49.
V032 C/ Cerrillo N° 23.	V106 C/ Hoya N° 51.
V033 C/ Cerrillo N° 25.	V107 C/ Hoya N° 54.
V034 C/ Cerrillo N° 27.	V108 C/ Hoya N° 55, y Mina N° 18.

V035 C/ Cerrillo N° 29.	V109 C/ Hoya N° 56.
V036 C/ Cerrillo N° 30.	V110 C/ Hoya N° 62.
V037 C/ Cerrillo N° 31.	V111 C/ Hoya N° 64.
V038 C/ Cerrillo N° 35.	V112 C/ Hoya N° 66.
V039 C/ Cerrillo N° 37.	V113 C/ Hoya N° 68.
V040 C/ Cerrillo N° 41.	V114 C/ Llana N° 5.
V041 C/ Horno N° 1.	V115 C/ Llana N° 6.
V042 C/ Horno N° 3.b)	V116 C/ Llana N° 8.
V043 C/ Horno N° 4.	V117 C/ Llana N° 10.
V044 C/ Horno N° 5.	V118 C/ Llana N° 11.
V045 C/ Horno N° 6.	V119 C/ Llana N° 12.
V046 C/ Horno N° 8.	V120 C/ Llana N° 13.
V047 C/ Horno N° 10.	V121 C/ Llana N° 15.
V048 C/ Horno N° 12.	V122 C/ Llana N° 16.
V049 C/ Horno N° 13.	V123 C/ Llana N° 31.
V050 C/ Horno N° 17.	V124 C/ Llana N° 32.
V051 C/ Horno N° 20.	V125 C/ Llana N° 34.
V052 C/ Horno N° 22.	V126 C/ Llana N° 35.
V053 C/ Horno N° 24.	V127 C/ Llana N° 37, y Cerrillo N° 21
V054 C/ Horno N° 28.	V128 C/ Llana N° 40.
V055 C/ Horno N° 34.	V129 C/ Llana N° 41.
V056 C/ Horno N° 36.	V130 C/ Llana N° 43.
V057 C/ Horno N° 38.	V131 C/ Llana N° 59.
V058 C/ Horno N° 40.	V132 C/ Mirador N°1.
V059 C/ Horno N° 42.	V133 C/ Nueva N° 1, y Mirador N° 2.
V060 C/ Horno N° 44.	V134 C/ Nueva N° 2.
V061 C/ Horno N° 46.	V135 C/ Nueva N° 4.
V062 C/ Horno N° 52.	V136 C/ Nueva N° 33, y Tercias N° 9.
V063 C/ Horno N° 56.	V137 C/ Nueva N° 35.
V064 C/ Horno N° 60.	V138 C/ Pozo N° 32 y 34.
V065 C/ Horno N° 62.	V139 C/ Tercias N° 1.
V066 C/ Horno N° 64.	V140 C/ Tercias N° 2.
V067 C/ Horno N° 68.	V141 C/ Tercias N° 5.
V068 C/ Horno N° 70.	V142 C/ Tercias N° 6.
V069 C/ Horno N° 72.	V143 C/ Tercias N° 7.
V070 C/ Horno N° 74.	V144 C/ Tercias N° 8.
V071 C/ Horno N° 82.	V145 C/ Tercias N° 10.
V072 C/ Hoya N° 1.	V146 C/ Tercias N° 18.
V073 C/ Hoya N° 3.	V147 C/ Tercias N° 20.
V074 C/ Hoya N° 6	

3 En las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos para cada edificio se definen los criterios de intervención que debe cumplir cualquier obra que se realice en el mismo, mediante la definición de una «área de protección espacial» y el establecimiento de unos criterios de intervención que garanticen el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores espaciales del edificio que configuran y cualifican el espacio urbano catalogado al que se vincula.

4. En el «área de protección espacial», definida para cada edificio en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se permitirán obras de nueva planta, si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas para dicha área. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación propuesta situada en la «área de protección espacial», respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha del anejo del catálogo de espacios urbanos y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

5. Los elementos catalogados recogidos en el Anejo del catálogo de espacios urbanos, se corresponden con todos aquellos aspectos que perteneciendo a los edificios incluidos en el ámbito de la delimitación de los espacios urbanos catalogados participan en la configuración de la imagen urbana de dichos espacios, y por tanto son elementos catalogados del espacio urbano al que la edificación se vincula.

6. Quedarán fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos espacios o dificulten su interpretación histórica y que queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas del Anejo del catálogo de espacios urbanos.

Deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir dichos elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón de estas Normas.

7. La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.
- d) Estudio de integración y articulación de la edificación situada en la «área de protección espacial» en relación con la edificación propuesta localizada en el resto de la parcela.
- e) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud del proyecto de demolición en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente.

Artículo 146. Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio del Catálogo y de estas ordenanzas, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten de estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios pertenecientes al Anejo del catálogo de espacios urbanos. Será preceptivo, la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas y con ámbito de estudio la unidad morfológica y/o los espacios urbanos catalogados a los que pertenezcan, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Administración competente en materia de protección del patrimonio, además de las correspondientes para la obtención de la licencia.

Artículo 147. Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes declarados Bienes de Interés Cultural o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio histórico artístico en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan General, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos espacios urbanos.

## CAPÍTULO 5

### Protección de sitios y lugares

Artículo 148. Bienes objeto de protección.

1. De acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico se consideran bienes de protección específica a aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los planos de Ordenación Estructural y Completa y en el correspondiente Catálogo.

2. Las categorías que contemplan las presentes Plan General son las siguientes:

- 2.1. Paisajes y vistas.
- 2.2. Parajes naturales.
- 2.3. Otros elementos.

Artículo 149. Paisajes y vistas.

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde los enclaves en los que se sitúan los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito de este Plan General, que se encuentran recogidos en los planos de Ordenación Estructural y Completa y en el correspondiente Catálogo.

2. Los paisajes y vistas objeto de protección son los vinculados a los enclaves siguientes:

- V-1 Sitio de la Cruz Blanca.
- V-2 Mirador de la Ctra. De la Cueva de los Murciélagos I.
- V-3 Mirador de la Ctra. De la Cueva de los Murciélagos II.
- V-4 Mirador de Escominillas.
- V-5 Mirador de la Villa.
- V-6 Mirador de la Plaza de la Paz.

Artículo 150. Parajes naturales.

1. Se consideran parajes naturales de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los planos de Ordenación Estructural y Completa y en el correspondiente Catálogo.

2. Los parajes objeto de protección son los siguientes:

- PN-1 Cañón del Río Bailón.
- PN-2 Polje de la Nava.
- PN-3 Cueva de los Murciélagos y alrededores.
- PN-4 Entorno puente del ferrocarril.
- PN-5 Coscoja Híbrida de Cañada Zafra

Artículo 151. Otros elementos.

1. Encontramos en el término municipal una serie de elementos tales como eras y fuentes secundarias salpicadas por todo el ámbito serrano, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante del territorio y posibilidad para albergar otros usos consideramos de interés. Junto a ellos cabe señalar elementos ligados a la arquitectura civil, ingeniería o tradición religiosa.

2. Los elementos objeto de protección son los siguientes:

- O-1 Puente del ferrocarril.
- O-2 Fuente de las Pilas.
- O-3 Fuente de la Rebola.
- O-4 Fuente Fuenfria.
- O-5 Fuente de la Zorra.
- O-6 Fuente de la Zarza.
- O-7 Fuente del Carmen.
- O-8 Otras Fuentes.
- O-9 Todas las eras.
- O-10 Todas las cruces.
- O-11 Cruz Blanca.
- O-12 Cruz del Paredón.

Artículo 152. Medidas de protección.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos sitios y lugares.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos sitios.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. El Ayuntamiento o Administración competente podrá exigir la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración en el ambiente.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos sitios o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan General.

6. Cualquier tipo de intervención o actuación sobre aquellos sitios o lugares que se encuentren en el ámbito del Parque Natural de las Sierras Subbéticas se someterá a las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural, y en todo caso se orientará a su conservación y mantenimiento con las características formales y de uso actuales.

7. Cualquier alteración o intervención sobre los entornos de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., estará supeditada a la autorización expresa de la Administración competente.

8. Toda intervención en el ámbito del presente Plan General deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afección de los valores de interés atribuidos a los paisajes y vistas, parajes naturales y otros elementos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y/o puesta en valor.

Artículo 153. Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes declarados B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establece en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico, en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del presente Plan General, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos lugares y sitios.

## TÍTULO VIII

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

Artículo 154. 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.
- b) Zona Residencial Ensanche.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de Ordenación Completa.

Artículo 155. 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 urbanizadoras no integradas o asistemáticas que se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística 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 156. 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 la zona residencial casco

Artículo 157. Delimitación

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

La zona casco urbano consolidado la componen sectores significados por su carácter histórico, siendo los objetivos fundamentales de la ordenación los siguientes:

- Proteger los valores y su trama, y el control del proceso de sustitución de su caserío de manera que puedan conservarse sus valores tipológicos y la relación arquitectura-espacio urbano que son propios del tejido que comprende esta zona.

- Mantener y potenciar todas aquellas características espaciales y de la imagen de la edificación existente que participan en la configuración y cualificación de la imagen urbana de los Espacios Urbanos Catálogos de Zuheros.

- Mantener y potenciar las características arquitectónicas y tipológicas de la edificación existente, y poner en alza aquellos valores de la edificación que contribuyen o intervienen de forma decisiva en la imagen urbana del Conjunto Histórico de Zuheros

Dentro de esta zona, el Catálogo del Patrimonio Edificado y del Anejo del Catálogo de Espacios Urbanos (Edificios Vinculados a los Espacios Urbanos Catálogos) distinguen tres áreas:

- Área de protección espacial.

- Área de protección estructural, ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural.
- Área de protección volumétrica, ligada a edificaciones con Nivel de Protección Estructural.

En cada una de ellas las edificaciones responderán a las condiciones de número de plantas, altura y tratamiento de cubierta que, para cada parcela y con carácter obligatorio, se establecen en las correspondientes fichas del Catálogo y Anejo. Asimismo, deberán mantenerse los elementos catalogados del espacio urbano recogidos en las mismas y, atender a las medidas correctoras y criterios de intervención que sobre los mismos se establecen en las Normas de Protección del Patrimonio.

Artículo 158. 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: 53 viviendas/Ha.
- Edificabilidad global: 1,17 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 159. Condiciones de parcelación.

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada, como de fondo.

2. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Ahora bien, sólo se permitirá la agregación de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Se mantengan las alineaciones existentes, impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes y contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico, según se establece en lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

b) No perjudique al contenido, carácter y tratamiento del patrimonio edificado.

c) Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra y por una (1) sola vez, siempre que una de ellas tenga una superficie igual o menor a cincuenta (50) m<sup>2</sup>.

d) Será preceptivo la redacción de un Estudio de Detalle sobre las parcelas objeto de agregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica -manzana- donde se encuentren ubicadas, en donde se definan la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, y se realice un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, justificándose en todo caso el mantenimiento de los criterios de intervención y/o catalogación señalados en este documento para cada una de las parcelas que se agregan.

Artículo 160. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en el correspondiente Plano de Ordenación Completa o su ficha de Catálogo, excepto en los casos que en dicho plano aparezca recogida o grafiada una línea máxima de edificación o de fondo máximo edificable.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el plano correspondiente. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 161. Ocupación de parcela.

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

2. Se permitirá una ocupación del cien por ciento (100%) en parcelas de superficie igual o menor a cincuenta (50) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de regulación de los usos y las generales de la edificación establecidas en el presente documento.

3. La ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público con las condiciones de altura establecidas en estas Ordenanzas.

4. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.

5. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso el fondo máximo

edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa.

6. En aquellas parcelas en las que por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 1 de este Artículo, se permitirán realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

Artículo 162. Ocupación bajo rasante.

No se permitirá la construcción bajo la rasante.

Artículo 163. Altura y número de plantas.

1. El número de plantas fijado para cada parcela en el Plano de Ordenación Completa tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.

En el caso de que la altura grafiada sea de dos plantas más desván (PB+1+D), dicha altura podrá extenderse hasta un fondo máximo de diez (10) metros, computado con los mismos criterios anteriormente expuestos.

2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado en el Plano de Altura de la Edificación tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros para el frente de parcela, en el que dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

En el caso de que la altura grafiada sea de dos plantas más desván (PB+1+D), dicha altura podrá extenderse, con el mismo criterio de medición anterior, hasta un fondo máximo de diez (10) metros.

3. Para el resto de la parcela, el número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1), que tendrá el carácter de máximo.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.

- Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

- Para edificios de dos plantas más desván (PB+1+D), se fija una altura máxima de setecientos ochenta (780) centímetros.

Artículo 164. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.

2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

Artículo 165. Edificabilidad neta.

1. La edificación de nueva planta y en reforma con ampliación de superficie, tendrá la siguiente edificabilidad con carácter de máximo en función de la superficie de parcela y, siempre y cuando lo permitan las condiciones de ocupación y altura definidas en esa parcela y se cumplan las condiciones mínimas de higiene:

- Superficie de solar superior a 50 m<sup>2</sup>: 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Superficie de solar igual o inferior a 50 m<sup>2</sup>: 2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones mínimas de higiene establecidas en las presentes Normas.

Artículo 166. Patios.

Se permitirán únicamente los patios de parcela que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 167. Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como en la utilización de materiales análogos.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

3. El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro del presente Plan General como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe a dos aguas. La cumbre de la cubierta no superará en ningún caso los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado.

4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.

5. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 168. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y situaciones de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 169. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico: Residencial, con uso pormenorizado vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios o alternativos:

- Industrial, en uso pormenorizado de actividades compatibles.

- Terciario.

- Dotacional.

3. Usos prohibidos:

- Industrial, en uso pormenorizado de actividades incompatibles y estaciones de servicio.

### CAPÍTULO 3

#### Normas particulares de la zona residencial ensanche

Artículo 170. Definición y delimitación.

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

La zona residencial ensanche se corresponde básicamente con las zonas de ensanche residencial propuestas en suelo urbano. Debido a que en la mayoría de los casos, dada la escasa dimensión del núcleo urbano de Zuheros, estas zonas de ensanche se corresponden con operaciones de sellado y colmatación del tejido urbano, las determinaciones de esta zona están íntimamente relacionadas con las establecidas en la zona denominada como Casco Urbano Consolidado.

Artículo 171. 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: 53 viv/Ha.

- Edificabilidad global: 1,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la zona de características tipológicas análogas de residencial casco, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 172. Condiciones de parcelación.

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>.

- Fachada: 5,5 m.

2. Agregaciones y segregaciones:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado anterior.

Las condiciones de aplicación sobre la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, an las condiciones particulares de zona establecidas en este capítulo.

Artículo 173. Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en el plano de Ordenación Completa O.4., salvo en el caso de que aparezca grafiada en dicho plano una línea máxima de edificación.

**Artículo 174. Ocupación de parcela.**

1. En los edificios incluidos en esta calificación, la ocupación máxima será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.
2. La ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público con las condiciones de altura establecidas en estas Ordenanzas.
3. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de siete metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio, con las condiciones de altura establecidas en estas Normas.
4. En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la misma, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en el correspondiente Plano de Ordenación Completa.
5. En aquellas parcelas en las que por sus características geométricas, o por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, no se pudiese cumplir lo establecido en el apartado 1 de este Artículo, se permitirán realizar patios de parcela en dicha franja de ancho siete (7) metros.

**Artículo 175. Ocupación bajo rasante.**

Se permite la construcción bajo rasante con una ocupación máxima del 100% de la superficie de parcela siempre que se destine dicha construcción a uso pormenorizado exclusivo de garaje y aparcamiento.

**Artículo 176. Altura y número de plantas.**

1. El número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1). Tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros a computar desde la línea de fachada a vial o espacio público.
2. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, el número de plantas fijado tendrá carácter obligatorio en un fondo mínimo de siete (7) metros para el frente de parcela, en el que dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.
3. Para el resto de la parcela, el número de plantas fijado será de dos plantas (PB+1).
4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
  - Para una planta (PB), se fija una altura máxima de trescientos treinta (330) centímetros.
  - Para edificios de dos plantas (PB+1), se fija una altura máxima de seiscientos treinta (630) centímetros.

**Artículo 177. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior sólo podrá autorizarse chimeneas para evacuación de humos y gases.
2. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones que deberán ser incluidas en las plantas inferiores.

**Artículo 178. Edificabilidad neta.**

6. La edificación tendrá una edificabilidad neta de 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
7. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

**Artículo 179. Patios.**

Se permitirán únicamente los patios de parcela que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

**Artículo 180. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus principios de composición, así como en la utilización de materiales análogos.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.
3. El tratamiento de cubierta en las zonas señaladas dentro del presente Plan General como de ocupación obligatoria al cien por cien (100%), será mediante cubierta de teja cerámica tipo árabe a dos aguas. La cumbre de la cubierta no superará en ningún caso los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado.
4. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, con una altura mínima de doscientos (200) centímetros y claro predominio del macizo sobre el hueco.
5. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 181. Intervención singular en la zona ensanche residencial.

8. Manteniendo el criterio de estas Normas, se admite la posibilidad de intervenciones de carácter público y social que contribuyan a la conservación y revitalización del núcleo urbano de Zuheros, y que se aparten de algunos de los parámetros fijados en las ordenanzas que regulan esta zona.

9. Se permitirán intervenciones públicas de carácter singular en la zona calificada de ensanche residencial siempre y cuando concurren todas y cada uno de los siguientes circunstancias:

a) La intervención responda a un proyecto de arquitectura unitario que englobe, cuando menos, a un frente completo de manzana.

b) La intervención posea carácter público y social, debiendo estar destinada a Viviendas de Protección Oficial u otro régimen de protección previsto por la legislación específica vigente de aplicación.

10. En el caso de intervención singular, contemplado en el apartado anterior, será de aplicación todo lo establecido en las ordenanzas que regulan la zona de ensanche residencial, excepto en lo siguiente:

a) No se establece condición de parcela mínima.

b) No se establece determinación sobre la ocupación de parcela neta. La edificabilidad neta en cualquier caso no superará los uno con cuatro metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

c) Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en el Plano de Ordenación Completa O.4, siempre que ello responda a una composición de ritmo uniforme en el frente de la manzana.

d) El tratamiento de cubierta será predominantemente de teja cerámica tipo árabe, cuya cumbrera se elevará una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado.

e) Se admitirán soluciones volumétricas que se separen de las emanadas de la aplicación de la normativa establecida para esta calificación en el presente documento, siempre que se justifique su integración con la edificación del entorno y se basen en una mejora de la adecuación de la nueva edificación a la topografía y el paisaje existente.

f) Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a esta zona de ensanche residencial.

11. Este tipo de intervenciones de carácter singular exigirá el informe favorable de la Administración competente en materia de protección del patrimonio, que tendrá carácter vinculante.

Artículo 182. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con edificios catalogados.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a las condiciones estéticas de éstas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y situaciones de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

2. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada, y/o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 183. Condiciones particulares de uso.

1. Uso característico: Residencial, con uso pormenorizado vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios o alternativos:

- Industrial, en uso pormenorizado de actividades compatibles.

- Terciario.

- Dotacional.

3. Usos prohibidos:

- Industrial, en uso pormenorizado de actividades incompatibles y estaciones de servicio.

## TÍTULO VIII

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

Artículo 184. 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 en las áreas de reforma interior establecidas por el Plan, para los que se establece la ordenación detallada, se realizará 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 185. Unidades de ejecución, ordenanzas 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. Para el desarrollo de todas las Áreas de Reforma Interior se aplicará la Ordenanza de la Zona Residencial Ensache, según las Normas Particulares del Capítulo 3 anterior.

3. 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>184.1</sup>.

Artículo 186. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. 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.

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

## CAPÍTULO 2

### Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Artículo 187. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

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

2. En las áreas de reforma interior, el Plan establece la ordenación detallada y se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1/1	875 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,7776 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/2/2	625 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,5264 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/3/3	1.390 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,5454 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/4/4	1.925 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,5935 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/5/5	344 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,7733 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
SUNC/ARI/6/6	5.600 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL ENSANCHE	0,6725 m <sup>2</sup> t/m <sup>3</sup> s

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

3. Justificación de coeficientes de ponderación de usos y tipología.

Los coeficientes de homogenización de uso y tipología tienen por finalidad ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la clasificación del suelo, para cada sector incluido en área de reparto. Se trata de igualar dentro de cada área de reparto el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas.

Para la fijación de los coeficientes se toma como base para la consideración de cada uno de los usos y tipos edificatorios posibles en cada caso, equiparando uso y tipo con zona de ordenanza.

Para el uso residencial, aunque se ha establecido un área de reparto para cada Área de Reforma Interior (ARI) y otra para el Sector Residencial (SUS/SR/1/07), todas ellas están dentro de la misma zona de Ensanche Residencial con la misma tipología edificatoria. Por ello, el coeficiente de ponderación será único para todas las áreas y sector y, para la única tipología existente, por lo que la homogeneización entre zonas, usos y tipologías está asegurada.

Así, el coeficiente de homogeneización se calcula en función de los valores de repercusión vigentes en cada una de las tipologías, el parámetro de localización de las mismas y los costes de urbanización de cada zona

para su transformación. Se establece la unidad en la repercusión posible de la vivienda de protección oficial en régimen combinado (general más especial), teniendo en cuenta el valor máximo de repercusión de la misma.

Respecto al área de reparto de uso industrial, la zona de ordenanza es única en el único sector industrial que se determina.

A continuación se señalan los coeficientes de homogenización por zonas, usos y tipo edificatorio.

Para el cálculo del coeficiente, se utilizará el valor de repercusión de suelo para cada uso y tipología, el cual se calcula por el método del valor residual, a partir del valor de venta de la edificación, que es para cada uso y tipología el siguiente:

Valor para uso residencial, vivienda unifamiliar entre medianeras:

Vivienda libre:

- Valor de venta de la Vivienda unifamiliar entre medianera: 1.025 €/m<sup>2</sup> construido.

- El valor de repercusión de suelo depende de los siguientes parámetros:

• Valor de la construcción, según precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y en un 19% en concepto de Beneficio Industrial, es decir: Vivienda Unifamiliar entre medianeras, tipología popular: 446,05 €/m<sup>2</sup>c x 1,19 = 530,80 €/m<sup>2</sup>c.

• Coste de la promoción y gastos generales, supuesto en un 27,78% de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

• Beneficio del promotor, supuesto en un 30% de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción más los costes de promoción.

Es decir, el valor de repercusión del suelo se calcula mediante la siguiente expresión:

$V \text{ repercusión suelo} = \text{Valor venta} - \text{Costes de construcción} \times 1,2778 \times 1,30 =$

$= 1.025 \text{ €/m}^2\text{c} - (530,80 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,2778 \times 1,30) = 143,26 \text{ €/m}^2 \text{ techo}$

Se obtiene así el valor de repercusión de suelo para este uso y tipología.

Valor de repercusión máximo de 143,26 €/m<sup>2</sup> techo.

Vivienda protegida:

- El valor de repercusión de suelo para la vivienda protegida viene limitado por ley (Ley 13/2005) en el 15% del valor máximo de venta.

- Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen General 1.212,80 €/m<sup>2</sup> útil.

- Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen Especial 1.137 €/m<sup>2</sup> útil.

- Teniendo en cuenta que existe la obligatoriedad de construir el 25% de las viviendas protegidas en régimen especial, tendremos un Precio máximo combinado de venta de Viviendas protegida de 1.193,85 €/m<sup>2</sup> útil, al que le corresponde un Valor de repercusión máximo de 179,08 €/m<sup>2</sup> útil. Considerando una relación entre superficie construida y útil de 1,25, obtenemos un valor de repercusión de suelo sobre superficie construida de 143,26 €/m<sup>2</sup> construido.

Coeficientes de ponderación:

Como coeficiente se propone como referente la VPO en régimen general, al que se le asigna el valor unitario. El coeficiente de ponderación, para la vivienda libre, se obtiene dividiendo los valores de repercusión de vivienda libre entre la protegida (en valor combinado de general y especial), obteniendo para el coeficiente de ponderación de 1,00.

Valor para uso industrial:

- Valor de venta de la Nave Industrial entre medianera: 480 €/m<sup>2</sup> construido.

- El valor de repercusión de suelo depende de los siguientes parámetros:

• Valor de la construcción, según precios de referencia del Colegio de Arquitectos de

Córdoba, y en un 19% en concepto de Beneficio Industrial, es decir: Nave Industrial entre medianera a dos aguas: 285,47 €/m<sup>2</sup>c.

• Coste de la promoción y gastos generales, supuesto en un 16,6% de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

• Beneficio del promotor, supuesto en un 15% de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción más los costes de promoción.

Es decir, el valor de repercusión del suelo se calcula mediante la siguiente expresión:

$V \text{ repercusión suelo} = \text{Valor venta} / 1,166 / 1,15 - \text{Costes de construcción} =$

$= 480 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,166 / 1,15 - 285,47 \text{ €/m}^2\text{c} = 72,49 \text{ €/m}^2 \text{ techo}$

Se obtiene así el valor de repercusión de suelo para este uso y tipología.

Valor de repercusión máximo de 72,49 €/m<sup>2</sup> techo.

## TÍTULO IX

## NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANIZABLE

## CAPÍTULO 1

## Condiciones generales

Artículo 188. Definición y delimitación (OE).

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

Uso global	Identificación sector	Denominación Sector	Superficie sector
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL JUNTO A LA CARRETERA DE LA CUEVA	SUS/SR/1/7	16.014 m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL JUNTO A CAMINO A BAENA	SUS/SI/2/8	36.262 m <sup>2</sup>

Artículo 189. Desarrollo del suelo urbanizable.

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

Artículo 190. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable.

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

- a) La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b) La asignación de usos globales.
- c) En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d) Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública <sup>189.1</sup>.
- e) Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

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

a) Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial :

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetaran con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

b) Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

## CAPÍTULO 2

## Áreas de reparto en suelo urbanizable

Artículo 191. Áreas de reparto y aprovechamientos medios (OE)

1. El Plan delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable.

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

Area de reparto	Identificación sector	Denominación Sector	Coficiente de uso y tipología
7	RESIDENCIAL JUNTO A LA CARRETERA DE LA CUEVA	SUS/SR/1	1
8	INDUSTRIAL JUNTO A CAMINO A BAENA	SUS/SI/2	1

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>190.1</sup> son los siguientes:

Área de reparto	Uso global	Aprovechamiento medio (UA)
7	RESIDENCIAL	0,30
8	INDUSTRIAL	0,45

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

## TÍTULO X

### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Condiciones generales

###### Artículo 192. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente <sup>191.1</sup>.

###### Artículo 193. 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. Parque Natural Sierras Subbéticas.
- b) S.N.U.E.P. Patrimonio Histórico.
- c) S.N.U.E.P. Vías Pecuarias.
- d) S.N.U.E.P. Cauces, riberas y márgenes.
- e) 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. de valores paisajísticos: Imagen Paisajística de Zuheros.
- b) S.N.U.E.P. de planificación territorial: Sierra de Baena.
- c) S.N.U.E.P. de planificación territorial: Corredor Ecológico del Río Bailón.

###### 3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural: Campiña.
- b) S.N.U. de carácter rural: Prevención cautelar.

###### Artículo 194. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

###### Artículo 195. 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>194.1</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>194.2</sup>. Su admisión a trámite se realizará en

base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>194.3</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 198 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>194.4</sup>.

Artículo 196. 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>195.1</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>195.2</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>195.3</sup>.

**Artículo 197. 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>196.1</sup>

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación<sup>196.2</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 198. 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>197.1</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>197.2</sup>.

**Artículo 199. Formación de nuevos asentamientos (OE).**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>198.1</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

a) Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

b) En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

c) Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

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

a) Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b) Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c) Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

**Artículo 200. 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>26</sup>.

b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

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

- Edificación agraria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

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 201. 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 202. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

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

- a) Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b) Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

c) No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d) Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible.

En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f) Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. 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 203. 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.

#### Artículo 204. 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 205. 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 206. 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, su 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: Se recogen 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 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 de interés patrimonial, territorial y/o ambiental para el municipio, es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 207. Intervención en el ámbito de los yacimientos arqueológicos identificados.

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación, así como a las determinaciones que le sean de aplicación del Catálogo del Patrimonio Arqueológico de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zuheros.

2. Para cada yacimiento arqueológico se establece una área de protección, bien definida y fijada específicamente por la Consejería de Cultura, bien basada en un círculo de radio 250 m en torno al yacimiento. En dicha área, cualquier tipo de actuación a realizar requerirá el informe favorable con carácter vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, a fin de que se establezcan las cautelas que se estimen necesarias.

3. En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección.

Artículo 208. Prevención de riesgos naturales en la transformación de usos del suelo.

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, así como la adopción de prácticas agrarias preservadoras del suelo.

4. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar actuaciones orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales.

5. Las nuevas extensiones urbanas deberán:

a) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

6. Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.

7. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

8. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos, deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión

9. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.

b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.

c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

## CAPÍTULO 2

### Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 209. Edificación agraria.

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 fitosanitarios, abonos, cosechas, maquinaria, etc al servicio de la explotación.

b) Instalaciones para el manejo ganadero y cinegético.

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:

- Suelos cultivados: 2,5 hectáreas.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 has.

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 (23.7.2002).

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.

- En todos los casos: 10 m.

c) Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será inclinada y de teja, o asimilable a ésta. 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 en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación.

La edificación agraria estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 210. 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 y alojamiento 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:

- Zonas de Cultivo: 3,5 has.

- Dehesas y terrenos forestales: 10 has.

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

4. Condiciones particulares de la edificación

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

b) Ocupación: la superficie mínima edificada de la vivienda será de 150 m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 0,5%.

c) Separación a linderos: 10 m.

d) Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e) Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) Cerramiento de parcela: 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>216.1</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 211. 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.

Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas, piscícolas y cuniculas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y 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: 500 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura: 7 metros o la que necesite la instalación justificadamente.

b) Separación a linderos: 10 m.

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

## 5. Tramitación.

Las edificaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público<sup>208.1</sup>.

## Artículo 212. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

## 1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

## 2. Usos.

a) Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicas, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

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

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

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, 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: 100 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 las condiciones del artículo 201.

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>211.1</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 213. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.
- 3.ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- 4.ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, 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: 100 m.

c) Parcela mínima <sup>27</sup>:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:

En zonas de cultivos: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a) Altura: 7 metros (hasta dos plantas) o la que necesite la edificación justificadamente.

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 201.

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>212.1</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.

Artículo 214. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Cementerios.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

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

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c) Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la edificación tendrá un máximo de dos plantas o 7 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 201.

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>213.1</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 215. 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, queserías, lagares, secaderos, 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: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 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: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12 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 201.

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>214.1</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cuál 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 216. 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>215.1</sup>. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

#### 2. Usos.

a) Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b) Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c) Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d) Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e) Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

#### 3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

##### a) Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa 4.000 m.
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

##### b) Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

##### c) Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.

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

a) Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b) Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

##### c) Ocupación.

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 201.

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>215.2</sup>, modificado por la legislación sectorial específica <sup>215.3</sup>.

### Artículo 217. Instalación extractiva.

#### 1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

#### 2. Usos.

a) Minas a cielo abierto.

b) Minas subterráneas.

c) Canteras.

d) Graveras.

#### 3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 213).

#### 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.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a) Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b) 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 201.

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 <sup>210.1</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número 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 218. 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: 1.000 m.
- b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d) Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

## 4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.
- b) Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación 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 201.

- 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 202.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>209.1</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número 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 219. 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 de la 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.

a) 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.

b) La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística

Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c) Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d) La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se dé 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.

## Artículo 220. 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 Normativa.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b) Separación a 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 201.

5. Tramitación.

a) 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>32</sup>.

b) 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>33</sup>.

c) 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>34</sup>.

### CAPÍTULO 3

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

Artículo 221. Suelo no urbanizable de especial protección: Parque Natural de las Sierras Subbéticas (OE)

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo los no urbanos ni urbanizables de la superficie del término municipal de Zuheros que integra el Parque Natural de las Sierras Subbéticas, el cual forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, (declarado en virtud de la Ley 2/1989, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección) que carecen de valores de imagen paisajística en relación con el núcleo urbano de Zuheros y no se hayan calificadas como Monumento Natural.

El Parque Natural de las Sierras Subbéticas engloba también el Lugar de Interés Comunitario ES6130002 Sierra Subbética y los ámbitos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba Denominados Complejo Serrano de Interés Ambiental CS – 21 «Sierra de Cabra», Paraje Natural Excepcional PE – 2 «Cueva de los Murciélagos y alrededores» y Paisaje Sobresaliente PS – 2 «Polje de la Nava».

Es destacable la presencia de varios ámbitos de aplicación de legislación sectorial específica: montes públicos y Monumento Natural Cueva de los Murciélagos.

Asimismo, están incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y que no están incluidos en el ámbito de espacios naturales protegidos (REMPA, Red Natura 2.000). Concretamente, se trata de un monte público de titularidad municipal denominado: El Hoyo (matriculado como CO – 70.004 – AY).

Además, el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y las divisorias visuales (art. 61.1.c), los cuales identifica en el

plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2) que, en este caso, se identifica como una zona de afección. En Zuheros el Potsurco localiza dos divisorias visuales; por un lado la existente en el límite del término municipal con Doña Mencía, conformado por el Peñón del Grajo y su desarrollo hacia el sur; y por otro toda la divisoria visual que enmarcan las sierras situadas al sur del núcleo urbano. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del Potsurco, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

Adicionalmente, deberán ser tenidos en cuenta los árboles o arboledas singulares recogidos en el Potsurco, que según el punto 2 del art.61 deben identificarse dentro del PGOU como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación que, en este caso, se identifica como una zona de afección. Dentro de Zuheros se identifica como árbol singular la Coscoja híbrida de Cañada Zafra (según las coordenadas UTM X: 383726.75 / Y: 4154942).

Por otro lado, el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c)), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2) que, en este caso, se identifica como una zona de afección. Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Zuheros el río Bailón (art. 63.1.e)) existe un error tipográfico ya que se refiere, en consonancia con la cartografía, al río Bailón cuando habla del río Marbella). La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 63.2 del Potsurco, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.

2. Se establece el ámbito de aplicación de legislación sectorial que incluye un monte público de titularidad municipal denominado: El Hoyo (matriculado como CO – 70.004 – AY).

Los montes públicos son terrenos forestales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.

El carácter demanial de esta clase le viene otorgado por la Ley 43/2003, de Montes.

3. Se establece el ámbito delimitado como Monumento Natural Cueva de los Murciélagos, de acuerdo con el Decreto 226/2001, de 2 de octubre, por el que se declaran determinados Monumentos Naturales de Andalucía.

4. Las construcciones o edificaciones destinadas a la gestión del Parque y al desarrollo del uso público en el mismo serán consideradas de interés público.

El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial<sup>218.1</sup>. Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos incluidos en este espacio protegido sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación medioambientales. Se establece la siguiente regulación de usos que complementará a la normativa reguladora de usos del Parque Natural<sup>218.2</sup>:

a) Permitidos o autorizables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agraria<sup>218.3</sup>.

- Industrias vinculadas al medio rural, excepto en el ámbito de los montes públicos, Monumento Natural Cueva de los Murciélagos.

- Edificación pública (sólo la vinculada a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo).

- Establecimientos turísticos.

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

En el ámbito del monte público, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural, ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras. Sólo las subterráneas.

b) Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Edificación pública: el resto.
- Industrias: el resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Infraestructuras territoriales: el resto.

5. Criterios de intervención sobre los edificios existentes y de nueva planta:

a) Las construcciones existentes en la categoría de suelo no urbanizable de Parque Natural de las Sierras Subbéticas, término municipal de Zuheros, son las que se indican a continuación:

- Cortijo Dornajuelo.
- Casa en las Pilas.
- Cortijo de D.Francisco Camacho.
- Cortijo de Pedro Rebolla.
- Edificio junto al cortijo Barranco (hoy en ruinas).
- Casa Jarjarilla.
- Cortijo Moreno.
- Cortijo Prados del Duque.
- Construcciones en el Cerro de los Murciélagos.
- Edificación residencial junto Cerro de los Murciélagos.
- Casilla en el Cerro del Zumacal.
- Cortijo Cueva de la Torca (La Majada).
- Cortijo de las Melladas.
- Cortijo de la Ventilla.
- Cortijo de Fuenfría (hoy en ruinas).

b) Como edificación de interés cabe señalar:

- Cortijo de la Torca (La Majada): Cortijo serrano destinado fundamentalmente a la actividad ganadera (ovejas y cabras). La edificación, de considerable dimensión en comparación con otras construcciones de la zona, se compone funcionalmente de viviendas, cuadras, cobertizos para ganado y zona de pajar. La obra es esencialmente de mampostería y cal y la cubrición de teja cerámica curva, aunque existen cobertizos de estructura metálica y cubierta de chapa. Se encuentra ubicado en zona de sierra caliza, con encinas dispersas, en un paraje de interés paisajístico en pleno Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

c) Sobre los edificios existentes se permitirán obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de nueva planta de ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados que, en su caso, estén presentes en las edificaciones existentes, por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

La regulación de usos en edificaciones existentes se atenderá a la mencionada en este artículo pudiendo, justificadamente, autorizarse los usos de Vivienda vinculada a fines agrarios o Establecimientos turísticos.

d) En general, se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, principalmente en lo referente a las condiciones estéticas y paisajísticas de las edificaciones, de forma que se adapten a las constantes tipológicas de la zona, tales como:

- Edificaciones con cuerpo central generalmente de planta cuadrada o rectangular de una altura.
- Muros con muy escasa presencia de huecos y apariencia de muros de espesor tradicional.
- Tejados con remate a dos/cuatro aguas, con cubierta de teja tipo árabe.
- Enfoscado exterior a la llana, pintado a la cal en tonos blancos.
- Carpintería exterior de madera; puertas de hoja simple partida o hoja doble, con remaches metálicos; ventanas con postigos.
- Enrejado de hierro sencillo en ventanas, empotrado en muros de carga o marcos de la carpintería exterior.
- Fachadas sobrias; sólo la principal con elementos funcionales o decorativos (porches, bancos de obra, cornisas, frisos y recercados simétricos en relieve de puertas y ventanas, frecuentemente encalados y pintados de tonos diferentes al resto de la fachada).

Artículo 222. Suelo no urbanizable de especial protección de Patrimonio Histórico (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). Tanto el bien como su entorno aparecen grafiados en el plano de ordenación

completa O3. En el caso de los BIC sin delimitación expresa del entorno, le será de aplicación lo establecido al respecto en la legislación sectorial <sup>35</sup>.

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:

- Cueva de los Murciélagos.
- Torre – Casa de Muza

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>36</sup>.

Artículo 223. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación <sup>221.1</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 <sup>221.2</sup>.

4. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (1:10.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada en su totalidad, por lo que el plano de ordenación completa O3 representa el trazado publicado para las vías deslindadas, mientras que para las que están únicamente clasificadas, se indica su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

Denominación	Anchura legal	Situación administrativa
Vereda de Metedores	20,89 m	Clasificada
Vereda Marchaniega	20,89 m	Clasificada y parcialmente deslindada Resoluciones 24/02/2004, 16/04/2004, 10/07/2007
Colada de Doña Mencía a Carcabuey	10 m	Clasificada y parcialmente deslindada Resolución 20/06/2008
Colada de las Pilas al Vadillo	10 m	Clasificada y parcialmente deslindada Resolución 27/01/2004
Colada de Zuheros a Priego	10 m	Clasificada y parcialmente deslindada Resolución 14/02/2004
Colada del Pozuelo	10 m	Clasificada y parcialmente deslindada Resolución 15/11/2007
Colada de Doña Mencía a Luque, por Zuheros	10 m	Clasificada

Se incluyen también las vías pecuarias que coinciden con el trazado de carreteras y que dentro del término municipal de Zuheros son las que siguen:

1. Vía de Metedores, en sus tramos coincidentes con el eje Andújar – Lucena.
2. Colada de las Pilas al Vadilla, en sus tramos coincidentes con la carretera de Doña Mencía a Luque, con la salida Sur a la anterior desde Zuheros y con la de Zuheros a Baena.
3. Colada de Zuheros a Priego, en sus tramos coincidentes con la carretera de Zuheros a la Cueva de Murciélagos.
4. Colada de Doña Mencía a Luque por Zuheros, en sus tramos coincidentes con la carretera de Doña Mencía a Luque y con la salidad Norte a ésta desde Zuheros.

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 discurra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) Permitidos o autorizables.

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales.

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

b) Prohibidos.

- Edificación agraria.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 224. 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>222.1</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 25 m de anchura en el resto de cauces.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agraria.

- 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.

b) Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Edificación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 225. 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.

3. En los tramos viarios de gran capacidad existentes o previstos en el presente Plan y en los que se incorporen por la planificación sectorial en el futuro, así como en los nudos estratégicos que afecten a dichos viarios, sin perjuicio de las servidumbres legales que le sean de aplicación, se establecen las siguientes zonas de cautela:

a) En el viario de gran capacidad, dos bandas de 200 metros de anchura a ambos lados de la carretera medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.

b) En los nudos estratégicos, por el espacio comprendido en un círculo de un kilómetro de diámetro, con centro en el punto de intersección de los ejes que confluyen en el enlace.

4. En la zonas de cautela de las vías de gran capacidad y en los nudos estratégicos, cualquier actuación edificatoria cuya finalidad sea distinta del servicio directo a la carretera, deberá aportar un Estudio de tráfico en el que se garantice que se mantiene la funcionalidad del viario, se permita la implantación de plataforma reservada de transporte público, se analice la situación del tráfico en un horizonte de 5 y 10 años, y se establezcan propuestas tanto para el transporte motorizado como, en su caso, para el acceso peatonal o un transporte no motorizado. Dicho estudio será informado por el órgano competente en materia de carreteras.

#### CAPÍTULO 4

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

Artículo 226. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Imagen paisajística de Zuheros (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo el suelo que intervienen en la imagen paisajística de Zuheros que se localizan entre la la carretera y el límite Norte del término municipal. Dentro del concepto imagen paisajística se incluye tanto la imagen externa del núcleo urbano como las vistas panorámicas que se obtienen desde el propio núcleo urbano, que constituye un verdadero pueblo mirador. De este modo, integran este tipo de suelos los que participen en alguna de las tres vertientes que se relacionan: protección de la imagen o escena urbana, protección de las panorámicas o vistas más emblemáticas o vistas de Zuheros y su entorno, y la protección de los lugares o sitios que poseen cualidades visuales sobresalientes (miradores) y de las vistas que es posible obtener desde ellos.

Además, el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c)), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2) que, en este caso, se identifica como una zona de afección. Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Zuheros el río Bailón (art. 63.1.e)) existe un error tipográfico ya que se refiere, en consonancia con la cartografía, al río Bailón cuando habla del río Marbella).

La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 63.2 del Potsurco, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

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

2. En general, queda prohibida toda actividad susceptible de alterar la imagen paisajística de Zuheros, así como la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, construcción y/o edificación que no se relacione con los usos o actividades expresamente permitidos a continuación, para los que se exigirá Estudio de Integración Paisajística.

Se establece la siguiente regulación de usos:

- a) Permitidos o autorizables.
  - Edificación agraria.
  - Edificación pública.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.
  - Infraestructuras territoriales.
  - Industria, sólo las Industrias vinculadas al medio rural.
  - Establecimientos turísticos.

b) Prohibidos.

- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación pública.
- Industria, todas las demás.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

3. Criterios de intervención sobre las edificaciones existentes y de nueva planta.

a) Las construcciones existentes en esta categoría del suelo no urbanizable en el término municipal de Zuheros, son las que siguen.

- Casería de Guerra o Minerva.
- Molino de Balbuena.
- Casa junto al Molino del Conde de Luque.
- Molino del Conde de Luque.

b) Como edificaciones de interés cabe señalar:

- Casería de Guerra o Minerva: Se trata de un edificio agropecuario de estructura compleja, que hoy se encuentra abandonado y semiderruido, y que probablemente contara con almazara hidráulica, hoy ya desmantelada. La fábrica es de tapial y mampostería, y las cubriciones se resuelven mediante teja cerámica curva.

- Molino de Balbuena: Antiguo molino aceitero, con prensa de viga de madera, conservando aún la torre de contrapeso, aunque la nave de la viga de prensa aparece arruinada, ocupando hoy la zona de molienda una vivienda en mal estado, y la del antiguo patio molinero un huerto. La fábrica de la torre es de tapial y mampostería, con remate cilíndrico. Todo el edificio aparece cercado mediante muro de mampostería y tapial.

c) Sobre los edificios existentes se permitirán obras de conservación y mantenimiento, reforma y ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados presentes en las edificaciones existentes por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica tipo árabe, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

d) En general, cualquier construcción responderá a una reflexión sobre la tipología agropecuaria tradicional, y sus acabados exteriores en fachadas serán a la cal, con carpinterías de madera y cubiertas inclinadas y acabadas con tejas cerámicas tipo árabe, evitando paños de longitudes, en proyección horizontal, superiores a 4 m.

Artículo 227. Suelo no urbanizable de especial protección de la planificación territorial: Sierra de Baena (OE).

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial las zonas de valor ambiental-paisajístico (art. 61.1.a), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estas zonas de valor ambiental-paisajístico el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Zuheros la Sierra de Baena (art. 62.1.b).

La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 62.2 del Potsurco.

Asimismo, el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y las divisorias visuales (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2) que, en este caso, se identifica como una zona de afección. En Zuheros el Potsurco localiza dos divisorias visuales; por un lado la existente en el límite del término municipal con Doña Mencía, conformado por el Peñón del Grajo y su desarrollo hacia el sur; y por otro toda la divisoria visual que enmarcan las sierras situadas al sur del núcleo urbano.

La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del Potsurco, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

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

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agraria.
- Industria vinculada al medio rural cuando la industria está vinculada a la producción de la propia finca.
- Edificación pública, aquellas que resulten compatibles con los valores ambientales y paisajísticos en estas zonas para las que no exista una alternativa viable.

- Infraestructuras territoriales.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Establecimientos turísticos, sólo de restauración, de 3.<sup>a</sup> categoría en cualquier edificación y de 4.<sup>a</sup> categoría en edificaciones existentes.

b) Prohibidos:

- Edificación agropecuaria.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas, el resto.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Vertedero.

- Establecimientos turísticos, todos los demás.

Artículo 228. Suelo no urbanizable de especial protección: Corredor Ecológico del Río Bailón (OE).

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (Potsurco) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c)), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Zuheros el río Bailón (art. 63.1.e)) existe un error tipográfico ya que se refiere, en consonancia con la cartografía, al río Bailón cuando habla del río Marbella).

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 63.2 del Potsurco, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agraria.

- Infraestructuras territoriales.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

b) Prohibidos:

- Edificación agropecuaria.

- Edificación pública.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas, el resto.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Establecimientos turísticos.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Vertedero.

## CAPÍTULO 5

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

Artículo 229. Suelo no urbanizable de carácter rural: Campiña.

1. Integran este tipo de suelo las zonas del municipio situadas al Norte del núcleo urbano, entre la carretera A – 318 y el límite Norte del término municipal.

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

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

a) Permitidos o autorizables.

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

b) Prohibidos:

- Ninguno.

3. Criterios de intervención sobre las edificaciones existentes y de nueva planta.

a) Las edificaciones existentes incluidas en esta categoría del Suelo No Urbanizable, son las que siguen:

- Casería de Pandeire.
- Cortijo Tejera.
- Molino de los Frailes .
- Casa junto arroyo Transportilla.

b) Como edificación de cierto interés cabe señalar:

- Molino de los Frailes: Antiguo molino aceitero con sistema de prensado mediante viga de madera, del que se conserva aún la torre de contrapeso, aunque muy transformado en la actualidad.

c) Sobre los edificios existentes se permitirán obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado, obras de reforma y obras de nueva planta de ampliación, con adecuación a lo establecido en el presente Capítulo.

En el caso de que las edificaciones se encontrasen en ruinas o inacabadas, la reconstrucción y/o acabado de los mismos se hará mediante el empleo de materiales y técnicas acordes a las de la edificación tradicional de carácter rural.

Se procurará la sustitución de materiales inadecuados presentes en las edificaciones existentes por materiales adecuados al modo tradicional de construcción de las edificaciones agropecuarias (cubierta de teja cerámica tipo árabe, carpintería de madera, acabados exteriores a la cal...).

d) En general, cualquier construcción responderá a una reflexión sobre la tipología funcional agropecuaria tradicional.

Artículo 230. Suelo de carácter natural o rural: Prevención cautelar.

1. Integran este tipo de suelo las zonas del municipio situadas al Norte del núcleo urbano situadas entre la carretera CO – 6203 y la CO – 241 que, formando parte del paisaje de Campiña de Zuheros, por su cercanía al núcleo tienen una localización especialmente indicada para acoger futuros crecimientos.

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

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

a) Permitidos o autorizables.

- Edificación agraria.
- Edificación pública.
- Infraestructuras territoriales.

c) Prohibidos:

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

## TÍTULO XI

## NORMATIVA ESPECÍFICA EN SISTEMAS GENERALES

## CAPÍTULO 1

## Condiciones particulares de los sistemas generales

Artículo 231. Sistemas generales (OE).

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

Salvo las carreteras, el resto de los sistemas quedan identificados en los planos de ordenación estructural O1 y O2 y en los de ordenación completa O3 y O4.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a) Sistema general de infraestructuras y servicios (SG-IS).

- SG-IS Carreteras.

- SG-IS Estación Depuradora de Aguas Residuales (E.D.A.R.).

- SG-IS Emisario de Saneamiento a E.D.A.R.

- SG-IS Depósitos de agua (Las Cruces).

- SG-IS Infraestructuras ferroviarias.

- SG-IS Gaseoducto Lucena-Cabra.

b) Sistema general de equipamientos (SG-EQ).

- SG-EQ Castillo de Zuheros.

- SG-EQ Cementerio.

- SG-EQ Piscina municipal.

- SG-EQ Camping municipal.

- SG-EQ Complejo Docente-Deportivo del CEIP Nuestra Señora de Los Remedios y Pista Polideportiva de La Ermita.

- SG-EQ Ayuntamiento.

c) Sistema general de espacios libres (SG-EL).

Se distinguen los siguientes Sistemas Generales, tanto de carácter municipal como de carácter supramunicipal:

SS. GG. Municipales:

- SG-EL Plaza de la Constitución y Plaza de la Paz.

- SG-EL Zona Verde Sur.

SS.GG. Supramunicipales:

- SG-EL Ladera Este (A y B).

- SG-EL Acceso Sur.

Itinerarios recreativos:

- SG-EL Vía Verde de la Subbética.

- SG-EL Vía Pecuaria de Interés Recreativo.

Áreas recreativas y miradores:

- SG-EL Ecomuseo y Área Recreativa de la Cueva de los Murciélagos.

- SG-EL Centro de Educación Ambiental y Área Recreativa Las Cruces.

- SG-EL Mirador Las Laderas.

- SG-EL Mirador Cañón del Río Bailón.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres de la Ladera Este y Acceso Sur deberá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

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

4. Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Para el sistema supramunicipal de itinerarios recreativos, se estará a lo dispuesto en las normas y directrices establecidas por la planificación territorial vigente 37.

6. Para el sistema supramunicipal de áreas recreativas y miradores, se estará a lo dispuesto en las normas y directrices establecidas por la planificación territorial vigente 38.

- 
- 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
  - 1 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53
  - 2 LOUA, art.185.1
  - 16.1 LOUA, art. 34.b)
  - 16.2 LOUA, Disposición Adicional Primera
  - 3 LOUA, Título VI
  - 4 TRLS, Disposición Transitoria Quinta
  - 18.1 LOUA, arts. 139.1 y 160
  - 18.2 LOUA, art. 160
  - 18.2 LOUA, art. 160
  - 59.1 LOUA, art. 139,140 y 141
  - 60.1 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
  - 7 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
  - 8 LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8
  - 9 LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10
  - 10 Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11
  - 11 LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11 - 21
  - 12 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9
  - 13 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2
  - 14 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1
  - 15 LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4
  - 16 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a
  - 17 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c
  - 18 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g
  - 19 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b
  - 20 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a
  - 21 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18
  - 42.1 Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1
  - 42.2 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19
  - 44.1 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3
  - 22 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d
  - 23 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25
  - 46.1 TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155
  - 47.1 LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.
  - 48.1 LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180

- 48.2 LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28)
- 49.1 LOUA, arts. 207 a 226
- 49.2 LOUA, arts. 195 a 206
- 50.1 LOUA, art. 10.1.A.d
- 50.2 LOUA, art. 10.2.A.b
- 50.3 LOUA, art. 10.2.A.a
- 50.4 LOUA, arts. 13.3.b
- 53.1 Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo
- 55.1 Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002 de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- 55.2 Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.
- 60.1 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3
- 60.2 Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía
- 60.3 Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI
- 63.1 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7
- 64.1 TRLS, art. 17.1.b
- 64.2 TRLS, art. 17.1.b
- 64.3 LOUA, art. 148.4
- 184.1 LOUA, art. 110
- 189.1 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno)
- 190.1 LOUA, art. 60
- 191.1 TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1
- 194.1 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 194.2 LOUA, art. 42.2 Y 3
- 194.3 LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 194.4 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57
- 195.1 TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 52.1
- 195.2 TRLS, art. 13.4 y LOUA, art. 50 B.c.
- 195.3 TRLS, art. LOUA, art. 52.3
- 196.1 LOUA, art. 52.4
- 196.2 LOUA, art. 52.4
- 197.1 TRLS, art. 13.2 y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art. 25) y art. 68
- 197.2 TRLS, art. 17.2 y LOUA, art. 67
- 198.1 LOUA, art. 52.6.a)
- 26 LOUA, art. 42
- 216.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43; y Decreto 60/2010, art. 17
- 208.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 211.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 27 Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art.18.2.a)
- 212.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 213.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 214.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- 215.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 215.2 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 215.3 Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.
- 210.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 209.1 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 32 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
- 33 LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3
- 34 LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169.4 y 170.3
- 218.1 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; Decreto 4/2004, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras Subbéticas; y Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba
- 218.2 Decreto 4/2004, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras Subbéticas; y Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba
- 218.3 En relación a las condiciones particulares de la edificación agraria en esta zona se estará a lo dispuesto en el Decreto 4/2004, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierras Subbéticas; y Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba
- 35 Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, Disposición adicional segunda
- 36 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

- 221.1 Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
- 221.2 Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- 222.1 R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- 37 Plan de Ordenación Territorial del Sur de Córdoba, art. 34
- 38 Plan de Ordenación Territorial del Sur de Córdoba, art. 36

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE

TRAS CALLE MIRADOR

SUNCARV101

definición del ámbito (1):

tipo:	Área de Reforma Interior
Superficie:	575 m <sup>2</sup>

régimen del suelo (2):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No consolidado

Planificación y ordenación:

de la urbanización:	Zonas urbanas
de la edificación:	

Planificación y ordenación:

de la urbanización:	
de la edificación:	

Uso y volumen edificado (3)

Uso:	Residencial
Eligibilidad:	07776 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad:	50 %/m <sup>2</sup>
Máximo altura:	5 Uld

(1) Referencia a Normativa pre-LOUP (2)

Eligibilidad:	0	%
Máximo altura:	0	Uld

Agua urbanizada (4)

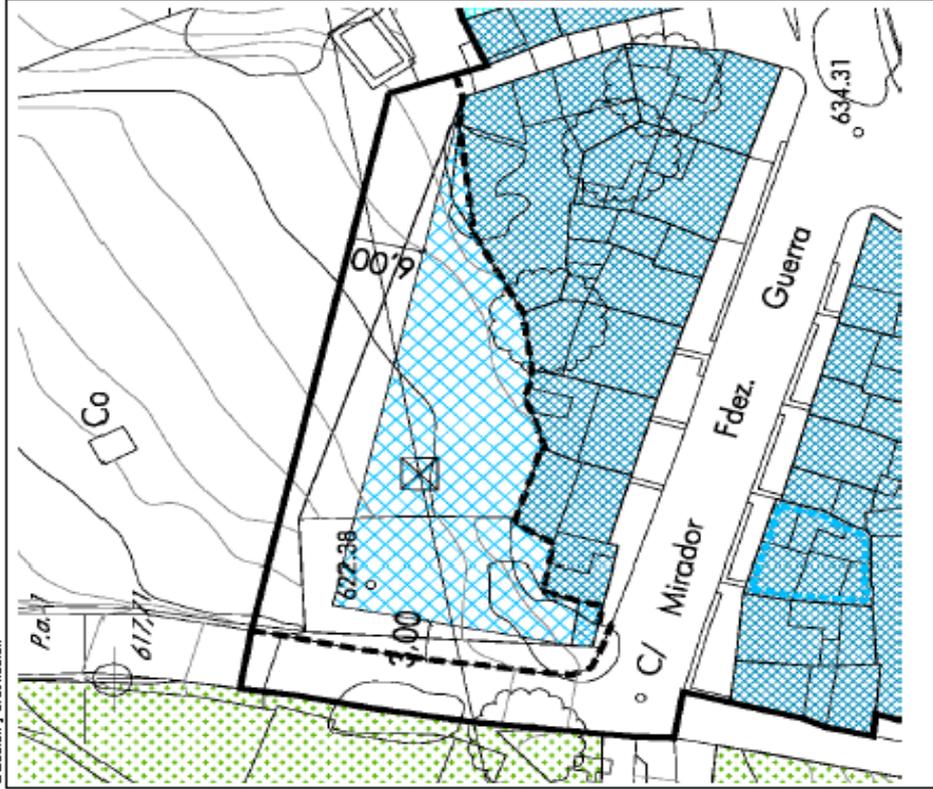
Área reparo:	1
A. Medio:	0,7776 m <sup>2</sup> UTC/m <sup>2</sup>
A. O de Uso:	500 m <sup>2</sup>
Coeff. Penetración:	1 UTC
A. Homogeneización:	500 m <sup>2</sup> UTC
A. Substitución:	512 m <sup>2</sup> UTC
Exceso A. Substitución:	0 m <sup>2</sup> UTC
A. 10% Municipales:	58 m <sup>2</sup> UTC

Uso y pavimentación

Exceso Residencial:	100	% m <sup>2</sup>
		% m <sup>2</sup>
		% m <sup>2</sup>

Referencia mínima para dotación local (5)

Equipos libres:	0	M <sup>2</sup>
Equipamientos:	-	M <sup>2</sup>
Equipamientos públicos:	-	Planes



Objetivo y ámbito de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptos y actuaciones:

Resolución:

- Continuidad de la manzana existente y la formalización de la fachada desde la calle de Luque con la situación de un muro ciego.
- La actuación propuesta garantizará su integración con el tejido urbano y la adecuación a las tipologías existentes.
- Conforme a la resolución de Sres. de la Dirección General de Bienes Culturales, debe ser firme en el documento que será necesario el informe preceptivo y urgente de la Comisión de Cultura para el desarrollo de las Actuaciones de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado, así como del Suelo Urbanizable Consolidado.
- El área cuenta con ordenación promotorizada por las M. 288., por lo que no le es aplicable la normativa VPO.

(1) de limitaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
(2) Excepción 13.1.a Decreto 11/2008

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

S UNCIAR 12 M2

JUNTO AL MERCADO

definición del ámbito (1):	Área de Retorno Interior
Superficie:	625 m <sup>2</sup>

regimen del suelo (2):	urbano
clasificación:	No consolidado
Categoría:	

Plano de zonificación de la urbanización:  
Zona: 4.05

Plano de zonificación de la urbanización:  
Tipo de indaluz pretermitido

Plano de zonificación de la urbanización:  
Plazas

Uso:	Residencial
Uso e intensidad global (3):	
Edificabilidad:	0,5264 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad:	48 U/m <sup>2</sup>
Máximo número de plantas:	3 U/d
(1) Reserva de vivienda protegida (4):	
Edificabilidad:	0 %
Máximo número de plantas:	0 U/d

Área de reparto:	Z
A. Medio:	0,6254 m <sup>2</sup> U/m <sup>2</sup>
A. Objetivo:	329 m <sup>2</sup>
Cant. Ponderación:	1 U/U
A. Homogeneizado:	329 m <sup>2</sup> U/U
A. Subjetivo:	296 m <sup>2</sup> U/U
Banco A. Subjetivo:	0 m <sup>2</sup> U/U
A. 10% Municipal:	33 m <sup>2</sup> U/U

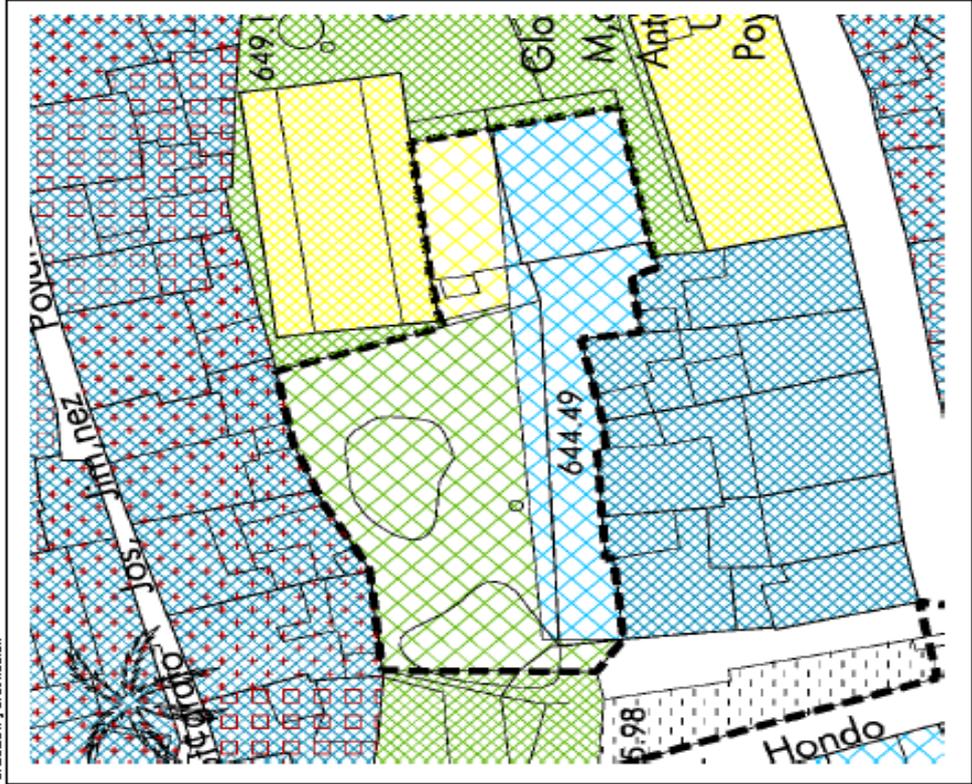
Uso de op. mínimo fijado (5):	
Reserva Residencial:	100 % m <sup>2</sup>
Equipamientos:	60 M <sup>2</sup>
Equipamientos públicos:	Plazas

Reserva mínima op. para dotación ciudad (6):	
Equipos libres:	330 M <sup>2</sup>
Equipamientos:	60 M <sup>2</sup>
Equipamientos públicos:	Plazas

Objetivo y ordenación para el planeamiento de calleja

Prescripciones y circulares:

- Resolver el suelo existente junto al mercado, mediante un espacio libre de cesión gratuita que se realice con el barriano del Río Salón a través de la concesión del Mirador de Escornillas, ubicados al sur del espacio libre propuesto junto al terreno existente entre las trazas de las edificaciones urbanizadas a la calle Hondo y la parcela del terreno señalado en el plano.
- Sello de las trazas de las edificaciones existentes con acceso por la calle donde se sitúa el hogar de ancianos mediante edificación residencial.
- Presión de un espacio peatonal en plantado del equipamiento público que permita conectar la Plaza del Mercado y el espacio libre previsto en el ARRA.
- Integración de la propuesta de los elementos naturales y vegetales existentes.
- Adecuación de la propuesta al entorno derivado por los Espacios Libres Catalogados A.11 y A.A., Acceso por calle Barriano y Calle del Mirador de Escornillas respectivamente.
- Se deberá garantizar la estabilidad del elemento natural donde se sitúan las edificaciones urbanizadas. Se presentarán los valores geotécnicos inherentes (resistencia del terreno natural próximo en el ámbito como continuidad del Mirador de Escornillas).
- Se asegurará la integración de los elementos naturales y vegetales existentes, en especial el almenro de olivo por la situación en la zona próxima al mirador de Escornillas.
- Conforme a la resolución de 28/03/2014 de la Dirección General de Bienes Culturales, debe ser parte en el documento que será sometido al Informe preceptivo y vinculado de la Consejería de Cultura para el desarrollo de todas las Actuaciones de Retorno Interior en Suelo Urbano No Consolidado, así como del Suelo Urbanizable Seleccionado.
- El desarrollo con ordenación complementaria por las MRS, por lo que no se es de aplicación la presente VPO.



(1) De limitaciones por limitaciones a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

(2) Excepción al 3.1.b Decreto 11/2008





**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

SUNCARIS MS

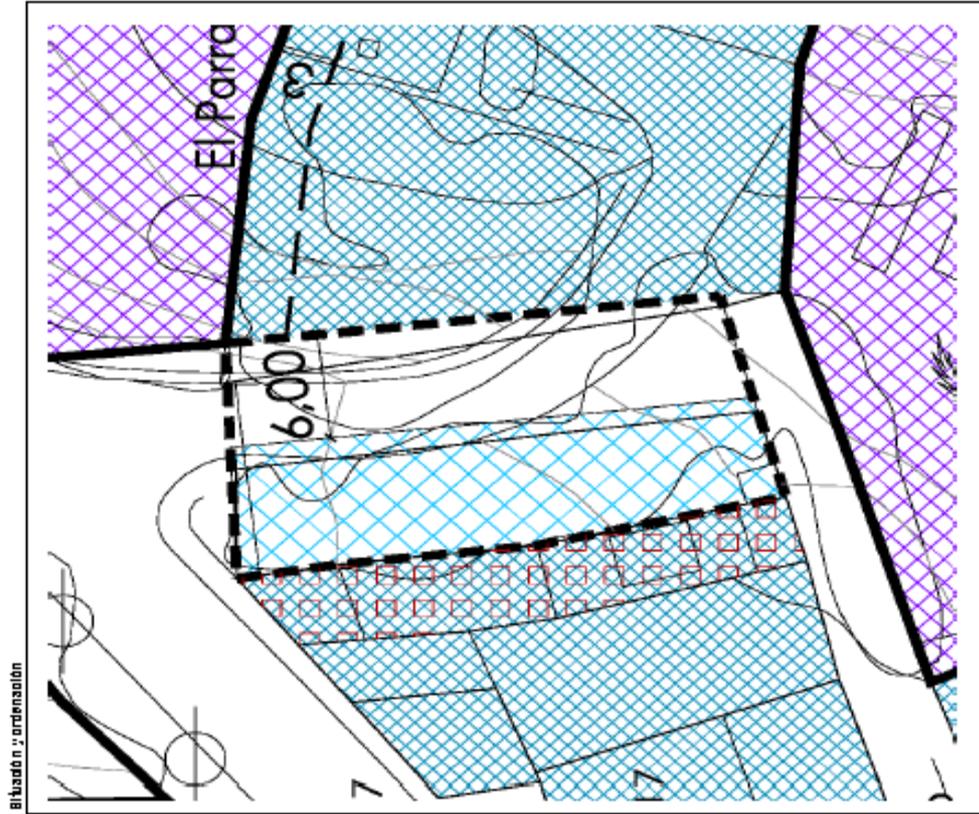
CONEXIÓN CONTRA DE LA CUEVA Y EJE VIARIO DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Plan de urbanización:  
De la urbanización:  
De la edificación:  
Plazas de gestión  
Tipo de indicius presente  
Plazas

Plaza de gestión  
De la urbanización:  
De la edificación:  
2 años  
4 años

regimen del suelo (\*):  
Clasificación:  
Categoría:  
Urbano  
No consolidado

destino del ámbito (\*):  
No:  
Superficie:  
Ámbito Reserva Interior  
344 m<sup>2</sup>



Agro urbanización (\*)

Área de reparto:	6
A. Medio:	0,7733 m <sup>2</sup> UTE/m <sup>2</sup>
A. Objetivo:	266 m <sup>2</sup>
Cant. Ponderación:	1 UTE
A. Homogenizado:	266 m <sup>2</sup> UTE
A. Subtotal:	266 m <sup>2</sup> UTE
Exceso A. Subtotal:	0 m <sup>2</sup> UTE
A. 10% Municipal:	27 m <sup>2</sup> UTE

Uso e intensidad global (\*)

Uso:	Residencial
Bilocalidad:	0,7733 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad:	59 viviendas
Nº máximo viviendas:	2 ud

(1) Reserva de vivienda protegida (\*)

Bilocalidad:	0 %
Nº máximo viviendas:	0 ud

Reserva mínima para dotación dotación

Equipos libres	-	M <sup>2</sup>
Equipamientos	-	M <sup>2</sup>
Equipamientos públicos	-	Plazas

Uso urbanizado c

Branche Residencial	100	% m <sup>2</sup>
		% m <sup>2</sup>
		% m <sup>2</sup>

Objetivo y orientación de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptos y directrices:

Políticas:

- Apertura del local que unifica la línea de la Cueva con el eje viario propuesto en el suelo apto como eje perimetral.
- Consolidación de la edificación existente en la manzana con fines a corto plazo la Cueva y El Porro.
- Conforme a la resolución de 19/2004 de la Dirección General de Bienes Culturales, debe ser objeto de un documento que será necesario al mismo tiempo y contenido de la Comisión de Cultura para el desarrollo de todas las Actuaciones de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado, así como del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- El área cuenta con ordenación promotorizada por las MRS, por lo que no le es de aplicación la reserva de VPO.

(\*) De terminaciones por terrenos ya consolidados, estudio conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
(1) Excepción art. 13.1 a Decreto 11/2008



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

S UNCONDIAU1

PROLONGACIÓN C/ TRAS LAS CASAS

definición del ámbito (*):	
uso:	Urb. no integrada
Superficie:	50 m <sup>2</sup>

regimen del suelo (*):	urbano
clasificación:	
Categoría:	No consolidado

Uso e índice de uso (*):	55% zona urbano
Utilizabilidad:	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Permisibilidad:	Urbano
Permisibilidad:	Urb

Área urbanizable (*):	-
Á. Medio:	- m <sup>2</sup> UTO/m <sup>2</sup> s
Á. Objetivo:	- m <sup>2</sup>
Cost. Ponderación:	- UTO
Á. Homogeneización:	- m <sup>2</sup> UTO
Á. Substancial:	- m <sup>2</sup> UTO
Exceso Á. Substancial:	- m <sup>2</sup> UTO
Á. 10% Municipal:	- m <sup>2</sup> UTO

(1) Reserva de viabilidad urbanizable (*):	
Utilizabilidad:	%
Permisibilidad:	Urb

Uso de terreno frías (*):	
% m <sup>2</sup> :	
% m <sup>2</sup> :	
% m <sup>2</sup> :	

Reserva mínima para dotación cívica (*):	
Espacios libres:	50 M <sup>2</sup> s
Equipamientos:	- M <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos:	- Plazas

Objetivo, orientación y ordenación para el planeamiento de calleja

Preceptos y circunstancias:

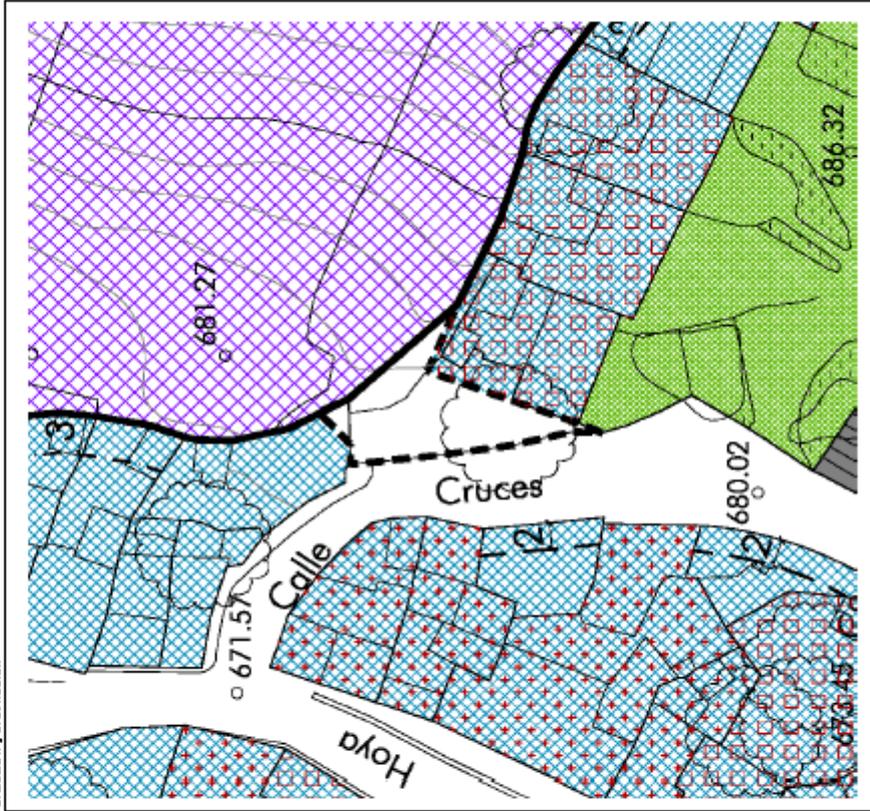
Posibilidades:  
- Obtenido y ejecución del sistema urbano público, previo como prolongación de la calle Tras las Casas para su conexión con la urbanización de la ordenación del PP-1.

Plano de ejecución de la urbanización:  
de la edificación:  
situación y ordenación

Plano de ejecución

Tipo de iniciativa presente

Pública



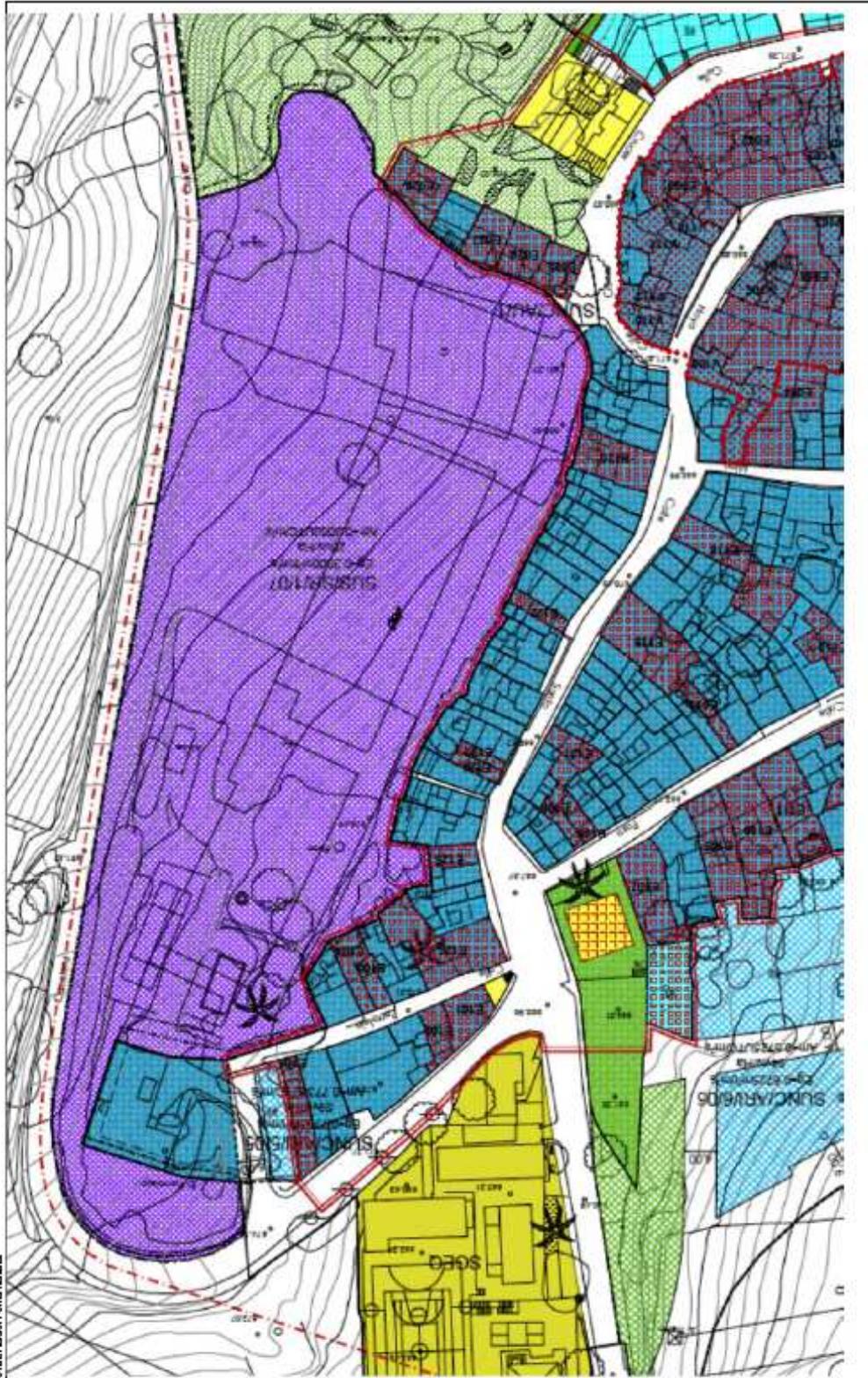
(\*): Determinaciones por referencia a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.  
(1) Excepción 1.3.1.b Decreto 11/2008



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

RESIDENCIAL JUNTO A LA CARRERA DE LA CUEVA

Sector S.U.S/S R/107  
ordenación orientativa



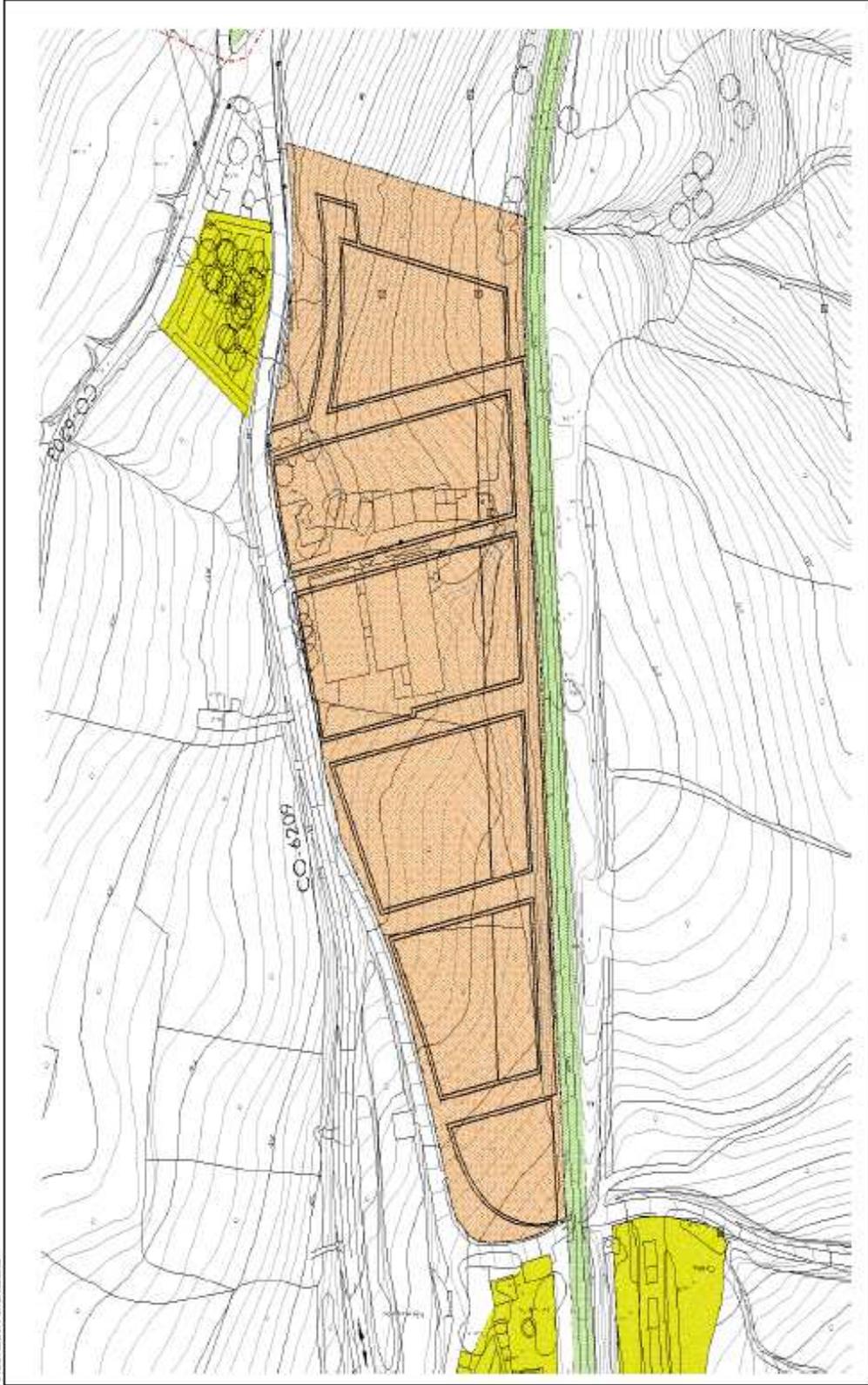


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

INDUSTRIAL JUNTO A CAMINO A BENEÑA

Sector S.U.S.15.12/03

Ordenación orientativa



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

Sistema General de Elementos (A) LE

LA DERA ESTE (A)

Definición del ámbito (1):

tipo:	S.O. Supramunicipal	No urbanizable
Superficie:	57,4 m <sup>2</sup>	S.O. Esp. Libres Supramunicipal

Regimen del suelo (2):

uso:	Espacios Libres	m <sup>2</sup> UTE/m <sup>2</sup>
Regimen del suelo (2):	Autónomo	No urbanizable
Categoría:	S.O. Esp. Libres Supramunicipal	

uso:

uso:	Espacios Libres	m <sup>2</sup> UTE/m <sup>2</sup>
Regimen del suelo (2):	Autónomo	No urbanizable
Categoría:	S.O. Esp. Libres Supramunicipal	

Regimen del suelo (2):

uso:	Espacios Libres	m <sup>2</sup> UTE/m <sup>2</sup>
Regimen del suelo (2):	Autónomo	No urbanizable
Categoría:	S.O. Esp. Libres Supramunicipal	

Instrumen to de control:

Instrumen to de control:	Plan especial	Póliza
Medio de ejecución:		Ordenado

Tiempo de ejecución:

Instrumen to de control:	Plan especial	Póliza
Medio de ejecución:		Ordenado

**Objetivos**

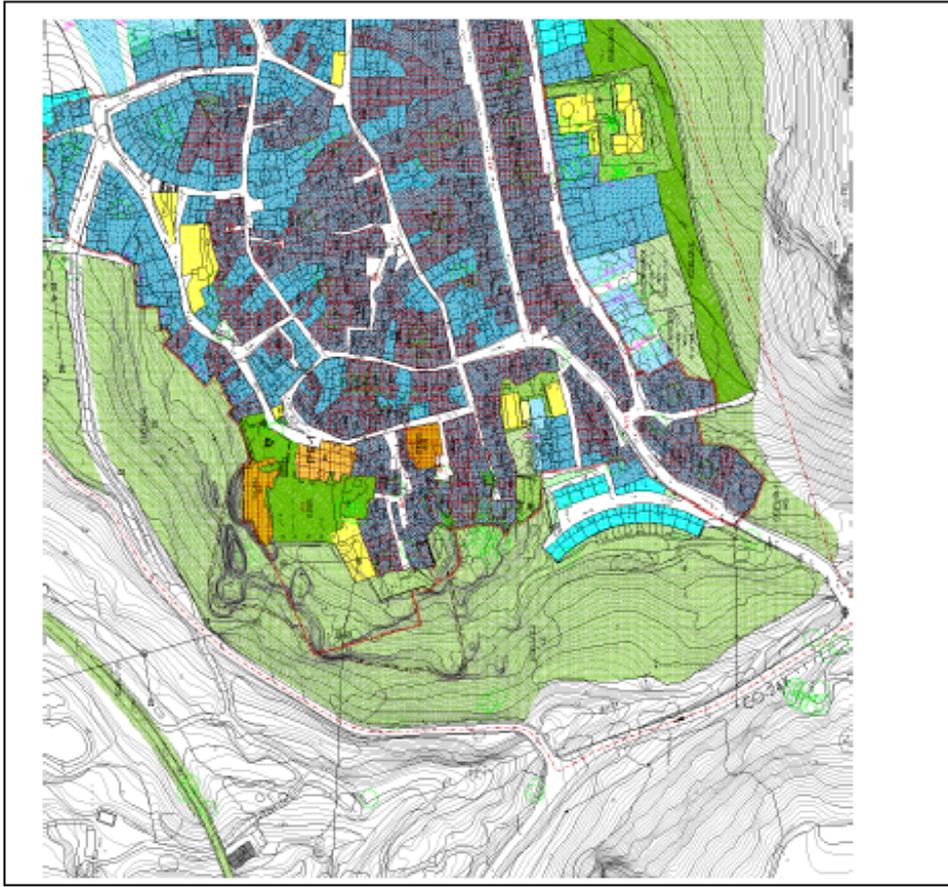
- Preceptos y vinculaciones:**
- **Preceptos:**
    - Obtención de los terrenos que adecuadamente sean de propiedad privada mediante expropiación.
    - Actuación naturalista con carácter recreativo, que permita el uso y disfrute público de la zona contemplando en la concesión de sus usos naturales y paisajísticos.
    - Permitir la ubicación de un asentamiento de utilidad pública de uso temporal, con carácter complementario al uso de actuación naturalista y recreativa, a situar en la zona adecuadamente ocupada por la Cooperativa Olvera, cuando las condiciones de la misma cobijan en desuso o se destinan a otra zona. En el uso de asentamiento público requerirá la realización de un estudio de integración paisajística que considere la percepción visual de la zona desde el núcleo urbano de Zuheros desde el exterior (de Andújar-Luzera), así como las medidas que desde el propio asentamiento público se tendrán, a su vez, del núcleo urbano.
    - Se garantizará la no actuación de las obras previstas "Obras de Dofa Mencía a Luque por Zuheros" y "Obras de las Plas al Valle" que discurren entre estas A.E.3(A)LE y la A.E.2(B)ALE, por el borde oeste del ámbito.
    - Se presentarán los usos paisajísticos y ambientales existentes relacionados con el pasado histórico (guardado en la imagen del núcleo urbano de Zuheros desde el exterior) y con el paisaje existente (guardado en las vías de la campiña y parque natural desde la Plaza de la Paz, y desde los miradores situados a cotas superiores del núcleo de Zuheros). - Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los usos ambientales y paisajísticos de dichas zonas.
    - Queda prohibida la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, construcción y/o edificación, temporal o permanente, que no se relacione con los usos o actividades expresamente permitidos en el siguiente artículo. Solo se admiten los siguientes tipos de edificaciones:
      - Edificaciones de naturaleza deportiva y recreativa, uso parque recreativo naturalista, entendidas como actuaciones naturales y recreativas de utilidad pública, de manera que permitan en alta los valores ambientales y paisajísticos de la zona.
      - En las actuaciones previstas que implícitamente deben localizarse en esta zona.
    - Las propuestas de intervención en esta zona quedan sometidas, al menos, al informe técnico de la Corporación de la Junta de Andalucía, además de atender las condiciones necesarias para la obtención de la licencia.
  - El Plan Especial deberá delimitar, reconocer y explicar de su ámbito de actuación las obras previstas contenidas:



Bilbao n

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

Situación



Sistema General de Ordenación Urbánística (S.G.O.U.) LADERA ESTE (B)

Definición del ámbito (1):	Regimen del suelo (2):		
Ámbito:	S.G.O. Supramunicipal	Adscripción:	No Urbanizable
Superficie:	34485 m <sup>2</sup>	Categoría:	Sel. Esp. Urban. Supramunicipal

Uso:	Agro urbanización (3)
	Área de reparto:
	A. Medio:
	m <sup>2</sup> UTM/m <sup>2</sup>

Instrumen to de carilla:	Titularidad y mé to de obtención:
Plan especial	Titularidad del suelo:
	Mé to de obtención:
	Pública
	Obtenido

**Objetivos**

**Preceptos y vinculaciones:**

**Políticas:**

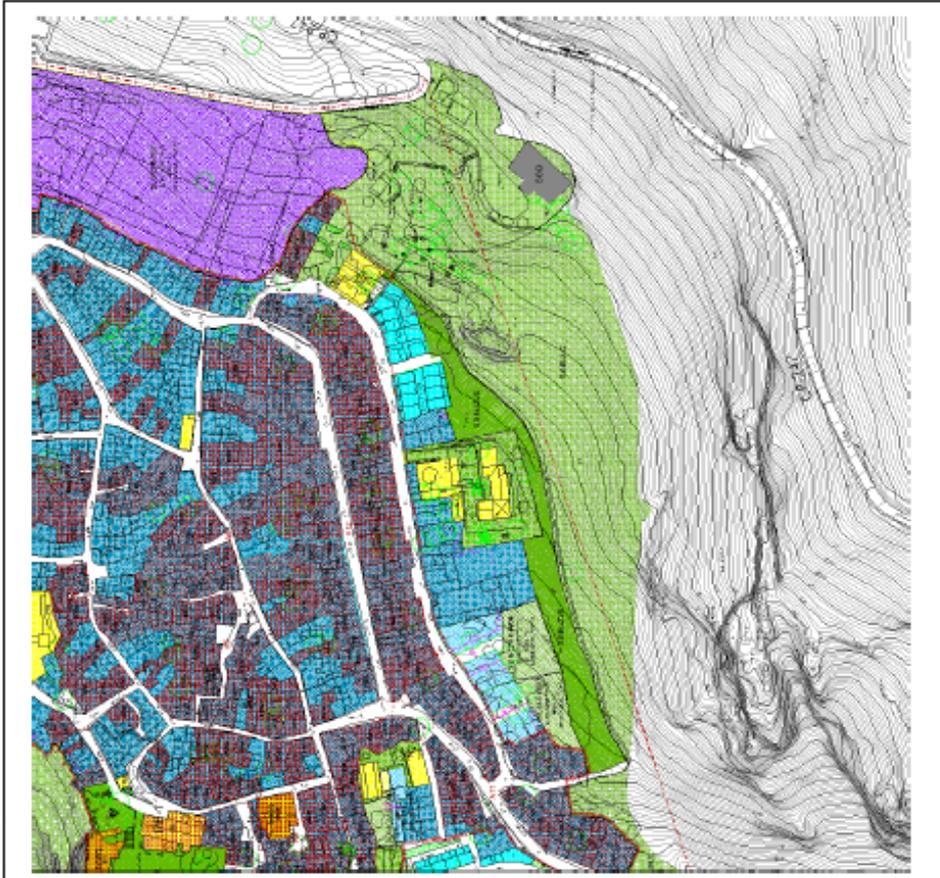
- Protección de los terrenos que actualmente se usan para agricultura, mediante explotación, parcelación y puesta en cultivo en forma de parcelas y su entorno, así como los restos de recinto urbano que quedan dentro del núcleo urbano de Zuheros, con las zonas de protección ambiental y zonas de protección paisajística y de interés cultural.
- Suplementar la ejecución de las acciones culturales y paisajísticas.
- Garantizar la integración de las viviendas con el entorno urbano y rural de Zuheros y el paisaje del valle del río, que discurre entre las montañas de la zona de Zuheros y el río de Zuheros.
- Se promoverán los usos recreativos y ambientales, así como los relacionados con el paisaje exterior, dentro de la zona de protección ambiental de Zuheros desde el núcleo urbano y con el paisaje exterior, dentro de la zona de protección ambiental y rural, desde las zonas de protección ambiental y rural, desde los límites de la zona de Zuheros y el río de Zuheros, y desde los límites situados a ambos lados del núcleo de Zuheros.
- Mantener y mejorar la integración de los elementos singulares de interés patrimonial, cultural y paisajístico por medio de acciones de protección y mantenimiento.
- Garantizar, en su caso, el interés arqueológico de las zonas próximas al asentamiento actual y antiguo.
- Las actuaciones de intervención en las zonas que se indican como tales, así como las actuaciones de la cultura de la Junta de Andalucía, además de atender las condiciones necesarias para la obtención de la licencia.
- Debe tenerse en cuenta que parte del ámbito correspondiente a este sector está afectado por el "Plan Especial de la Vila de Zuheros, PE-1"
- El Plan Especial deberá diseñarse, reconocerse y ejecutar de su ámbito de actuación las urbanizaciones correspondientes.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

SITIO Nº GENERAL SG ELVLC CENTRO DE EDUCACIÓN AMBIENTAL Y ÁREA RECREATIVA DE LAS CRUCES

Bituación



Definición del ámbito (1):	S.O. Supramunicipal	Regimen del suelo (2):	No urbanizable
Nº:	2.4305	Descripción:	S.O. Esp. Ultra Supramunicipal
Superficie:	m <sup>2</sup>	Categoría:	
Uso:	Espacios libres	Área verde ambiental (3):	
		Área de reparto:	
		R. Medio:	m <sup>2</sup> UTE/m <sup>2</sup>
Instrumento de gestión:		Tiudadanía y método de obtención:	
		Tiudadanía del suelo:	Pública
		Método de obtención:	Obtendo
Objetivo:	<p><b>Preceptivos y vinculantes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fomentar la integración y disfrute del medio rural y contribuir a la puesta en valor de su paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo.</li> <li>- Contar con las infraestructuras de acceso, equipamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previstas en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones preexistentes.</li> <li>- Se o se permitirán las instalaciones de ocio y recreo urbanizadas, instalaciones naturalísticas, las edificaciones de líneas asépticas de restauración y los observatorios o miradores.</li> <li>- Será de uso público.</li> <li>- El acondicionamiento, las edificaciones e instalaciones que se realicen se adaptarán a las condiciones morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. Los proyectos deberán considerar los siguientes criterios:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- No se alterará la superficie del terreno mediante movimientos de tierras en más de, aproximadamente, un 15% de la superficie de la actuación ni se modificarán las masas, por desmontes o terraplenados en más de dos metros.</li> <li>- No se pavimentará con materiales impermeables en más de, aproximadamente un 5% de la superficie de la actuación.</li> <li>- La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta.</li> <li>- Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial y protegerá la proximidad de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y, en su caso, la vegetación autóctona.</li> <li>- El proyecto incluirá un estudio paisajístico que garantice su armonización con el entorno.</li> <li>- La energía necesaria para las instalaciones recreativas deberá obtenerse, preferentemente, a través de fuentes renovables mediante sistemas de generación individual en la actuación.</li> </ul> </li> <li>- En el caso de disponer de explotaciones para los apartamientos tendrán, como mínimo, tres o implantarán materiales de color y texturas similares a los terrenos circundantes. En caso de instalar pasarelas en los apartamientos se utilizará madera como material de base y se cubrirá con las especies de tronco, madera o otros materiales suaves, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.</li> </ul>		
Políticas:	<p>- Se recomienda la utilización de materiales suaves para, en su caso, pavimentar los apartamientos.</p>		

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

Sistema General de Suelo UGELCIM COMUEJO Y ÁREA RECREATIVA CUEVA DE LOS MURCIÉLAGOS

Definición del ámbito (1):	
tipo: S.O. Supramunicipal	Regimen del suelo (2): No Urbanizable
Superficie: 4541 m <sup>2</sup>	Categoría: S.O. Esp. Libres Supramunicipal

Uso: Espacios Libres	Aforo medio ambiente (3):
	Área de reparto: m <sup>2</sup> UTO/m <sup>2</sup> s
	A. Medio:

Instrumen to de control:	Ti tularidad y método de obtención:
	Ti tularidad del suelo: PUBLICA
	Método de obtención: OBTENIDO

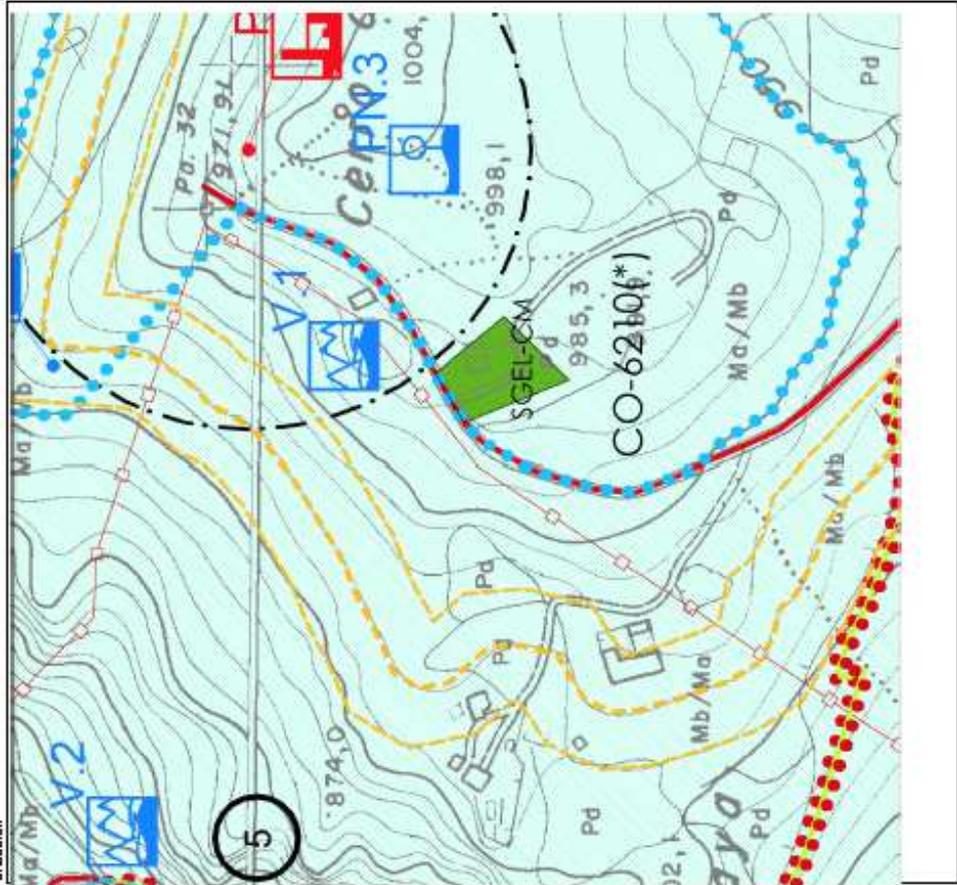
**Objetivos**

**Prezervativos y vinculaciones:**

- Fomentar la recuperación y el estado de medio rural y contribuir a la puesta en valor de su paisaje y sus recursos turísticos para el ocio y el recreo.
- Solo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo circunscritas a las zonas de recreo, las edificaciones de carácter residencial de uso residencial o las edificaciones de carácter industrial o comercial.
- El acondicionamiento, las edificaciones e las instalaciones se realizarán de acuerdo con las características del lugar e integrarse en su entorno paisajístico. Los proyectos de edificación deberán respetar las características del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
- No se permitirá la explotación de la actividad de ocio y recreo en más de un 5% de la superficie de la zona.
- No se permitirán actividades que impliquen molestias inmediatas en más de un 5% de la superficie de la zona.
- La altura de las edificaciones no podrá ser superior a una planta.
- En el caso de disponer de edificaciones para los aparcamientos tendrán que cumplir con las condiciones de color y textura similares a los terrenos circunstantes. En caso de instalar paneles en los aparcamientos se utilizará material como material de lastre y se cubrirá con el mismo tipo de material, madera u otros materiales según bases, sobre los que se podrán instalar paneles fotovoltaicos.

**Reservaciones:**

- Se recomienda la utilización de los materiales para, en su caso, separar los aparcamientos.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

Sistema General: SCEL/ML MIRADOR LAS LADERAS

Definición del ámbito (1):	Regimen del suelo (2):	
Uso: S.O. Supramunicipal	Adscripción: S.O. Esp. Libres Supramunicipal	No Urbanizable
Superficie: m <sup>2</sup>	Categoría: S.O. Esp. Libres Supramunicipal	

Uso: Espacios Libres	Apro. uso ambiente (3):
	Área de reparto: -
	K. Medio: -
	m <sup>2</sup> UTO/m <sup>2</sup> s

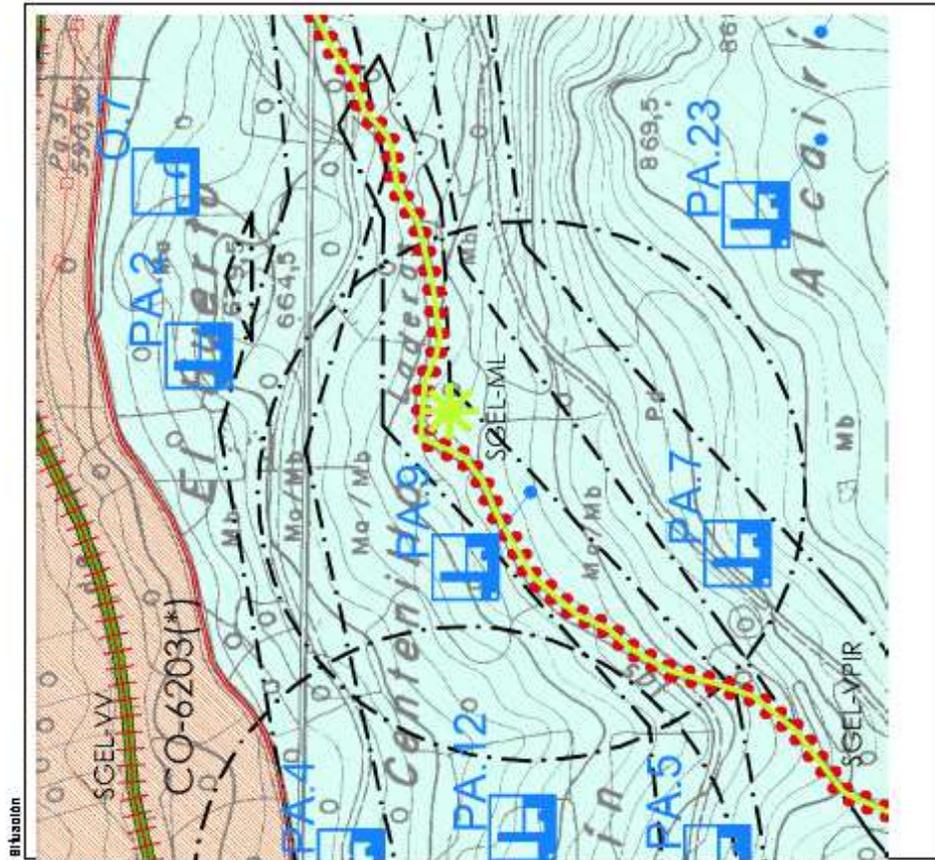
Instrumento de desarrollo:	Tiularidad y modo de obtención:
	Tiularidad del suelo: Población
	Método de obtención: Obtenido

**Objetivo:**

**Prescripciones y vinculaciones:**  
 - Fomentar la percepción y disfrute del medio rural y contribuir a la puesta en valor de su paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo (1).  
 - Ser de uso público (1).  
 - A efectos de garantizar la integridad y calidad paisajística de los primeros planos y la visión de panoramas los edificios a realizar en un entorno interior a su vez los están condicionados a la presentación de un estudio que justifique que las mismas no ocasionen ningún tipo de (1).  
 - En el caso de disponer de explanadas para los aparcamientos: Ench, áreas, terrazas o amplias veredas de cob, y los arbolados a los arbolados existentes. En caso de realizar parques en los aparcamientos se utilizarán como material de bases y estructuras los materiales de drenaje de arco, material o de materiales ligeros, sobre los que se podrán realizar parques horizontales (1).

**Políticas:**  
 - Se recomienda la utilización de los materiales para, en su caso, separar los aparcamientos.

(1) Normas (N) o directrices (D) establecidas por el POT SUURO, art. 36



00073475

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

**SITIO GENERAL SG EL/MRB MIRADOR CAÑON DEL RÍO BAILLÓN**

<b>Definición del ámbito (1):</b>	
<b>Pro:</b> S.O. Supramunicipal	<b>Regimen del suelo (2):</b> No Urbanizable
<b>Superficie:</b> m <sup>2</sup>	<b>Subsuelo:</b> S.O. Esp. Libres Supramunicipal
<b>Categoría:</b>	<b>Categoría:</b> S.O. Esp. Libres Supramunicipal
<b>Uso:</b>	
Espacios Libres	Agro urbanizable (3)
	Área de reparo:
	A. Medio: m <sup>2</sup> UTM/m <sup>2</sup>
<b>Instrumento de control:</b>	
	Titularidad y método de obtención:
	Titularidad del suelo: Pública
	Método de obtención: Obtenido
<b>Objetivos</b>	
<p><b>Prescripciones urbanísticas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fomentar la permeación y drenaje del medio rural y contribuir a la puesta en valor de su paisaje y sus espacios rurales para el ocio y el recreo (1).</li> <li>- Sostener el medio rural (1) manteniendo y mejorando los valores paisajísticos y turísticos de su entorno, así como los usos tradicionales de su territorio.</li> <li>- En el caso de disponer de valores paisajísticos, turísticos o ambientales de alto nivel, se utilizará la normativa comarcal de las estructuras y sus valores, así como de otros valores de alto nivel, sobre los que se podrán establecer parámetros adicionales (1).</li> </ul>	
<b>Políticas:</b>	
- Se recomienda la utilización de los usos básicos para, en su caso, rehabilitar los espacios rurales.	

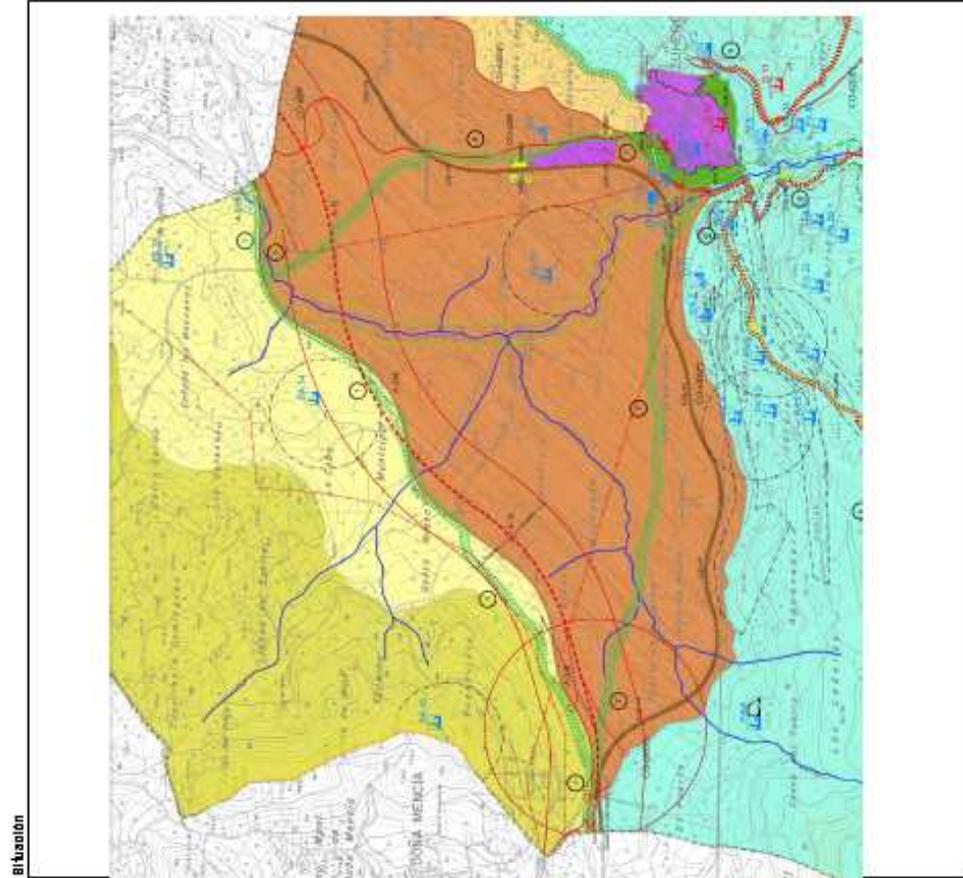


(1) Normas (M) o directrices (D) establecidas por el POTSU RCO, art.136

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

VÍA VERDE LA SUBBÉTICA (ANTIGUO FERROCARRIL)

Sistema General de Eluvio: Definición del ámbito (1):		Régimen de eluvio (2):	
Tipo: S.O. Supramunicipal	Superficie: - m <sup>2</sup>	Descripción:	No Utilizable
Categoría: -	Espacios libres	Categoría:	Sel. Esp. Libres Supramunicipal
Uso:	Área de repavto: A. Medio: - m <sup>2</sup> UTM/m <sup>2</sup> s	Área urbanizable (1)	Área de repavto: A. Medio: - m <sup>2</sup> UTM/m <sup>2</sup> s
Instrumento de de carrilla	Titularidad y método de obtención:	Titularidad del suelo: (M) Estado obtenido:	Plazas Obitorio
Cláusulas	Preceptos y ulteriores: - Las administraciones competentes deberán tener a cabo su ordenación y la instalación de miradores y, en su caso, actuaciones forestales (1). - La ordenación, las actuaciones de restauración y las instalaciones de miradores y actuaciones forestales y sus accesos deberán serse de manera que se adapten al entorno natural (1).		
Políticas:	(1) Normas (N) o directrices (D) establecidas por el POTSU RCO, art.134		



Situación

00073475

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

**Sistema General de ELWPIR** **VÍA PECUARIA DE INTERÉS RECREATIVO**

Definición del ámbito (1):  
 Tipo: S.O. Supramunicipal  
 Superficie: m<sup>2</sup>

Régimen del suelo (1):  
 Adscripción: No Urbanizable  
 Categoría: S.O. Esp. Libres Supramunicipal

Uso:  
 Espacios Libres

Agro vegetación (1):  
 Grado de riesgo: m<sup>2</sup> UTEC/m<sup>2</sup>s

Instrumento de desarrollo

Tiularidad y método de obtención:  
 Titularidad del suelo: PNLCA  
 Método de obtención: Obligado

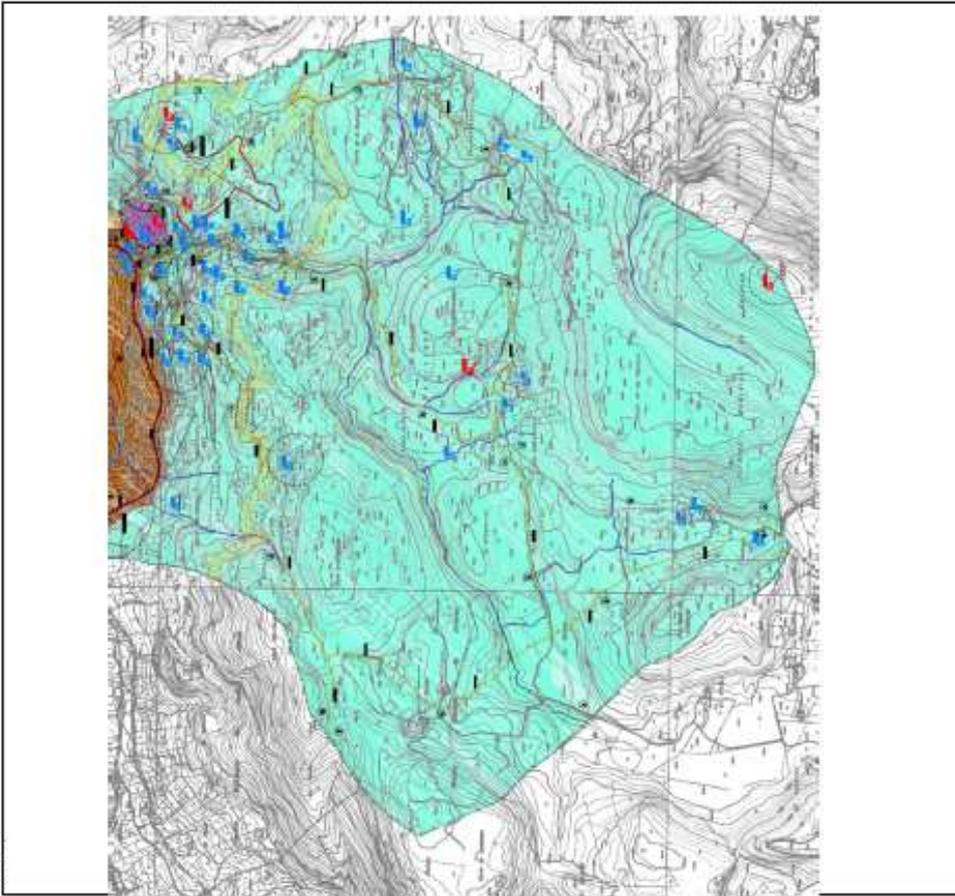
**Objetivo:**

**Prescripciones y actuaciones:**  
 - Las alineaciones competentes deberán tener a cabo su señalización y la instalación de miradores y, en su caso, actuaciones recreativas (1).  
 - La señalización, las actuaciones de restauración y las instalaciones de miradores y actuaciones recreativas y sus accesos deberán serse de manera que se integre en el entorno natural (1).

Notas:

(1) Normas (N) o directrices (D) establecidas por el POTSUROO, art.134.

Situación



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZUHEROS  
ADAPTACIÓN A LOUA DE PLANEAMIENTO VIGENTE**

**PLAN ESPECIAL VILLA DE ZUHEROS**

PE-1

definición del ámbito (1):

tipo:	Plan Especial
superficie:	17050 m <sup>2</sup>

regimen del suelo (2):

clasificación:	Suelo urbano y no urbanizable
contingente:	

uso y labial (3)

uso:	No agrícola
------	-------------

grado de vertimiento (4)

área de reparto:	
A. Medio:	m <sup>2</sup> UTM/m <sup>2</sup> s

inclinación de terreno

pendiente:	
------------	--

pro y densidad de programación y gestión

plazo máximo de ejecución:	
tipo de actividades previstas:	Públicas

servicio de agua y saneamiento

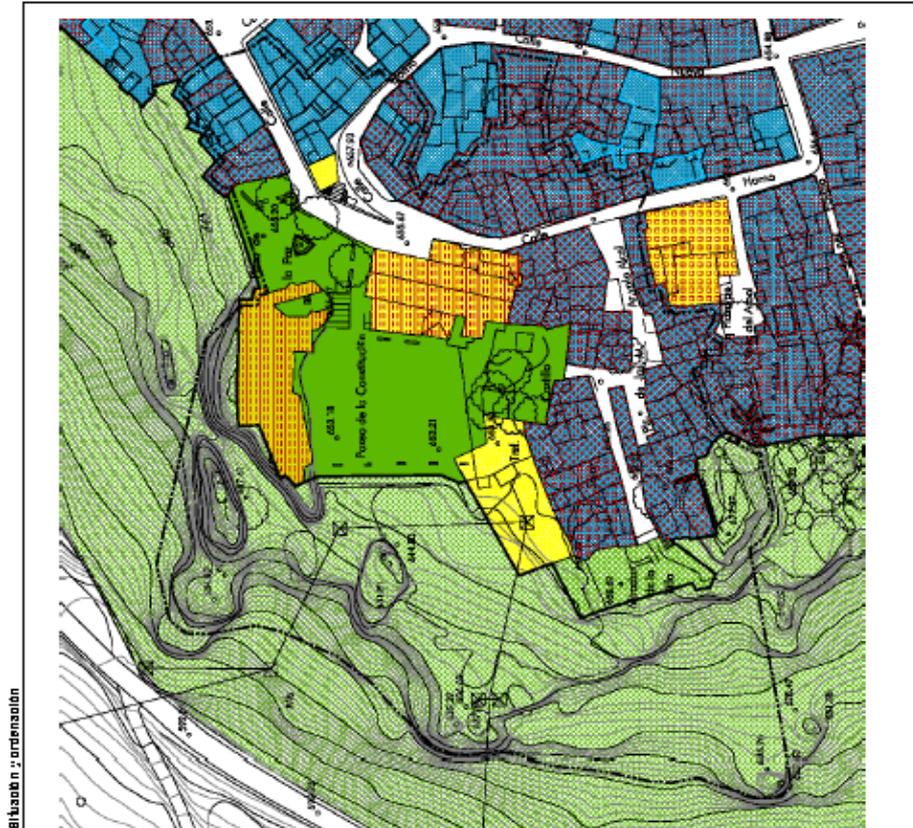
espacios libres:	1505 m <sup>2</sup>
equipamientos:	350 m <sup>2</sup>

Objetivo y ordenación para el planeamiento de desarrollo

Prescripciones y vinculaciones:

**Políticas:**

- Obtención de los terrenos que adecuadamente sean de propiedad privada mediante expropiación.
- Adecuación natural de la zona con carácter residencial, que permita el uso y disfrute público de la zona compatibilizado con la conservación de sus valores naturales y paisajísticos.
- Posibilitar la ubicación de un equipamiento de utilidad pública, de uso temporal, con carácter complementario al uso de edificación residencial y comercial, a situar en la zona adecuadamente compatible con la cohesión urbana, durante las relaciones de la misma cuando en desuso o se tratan a otra zona.
- El uso de equipamiento público requerirá la realización de un estudio de integración paisajística que considere la percepción visual de la zona desde el núcleo urbano de Zuheros, desde el interior del núcleo urbano, así como las acciones que desde el propio asentamiento público se tendrán, a su vez, del núcleo urbano.
- Se garantizará la no afectación de las áreas protegidas "Cobeta de Doña Mercedes" (Luz por Zuheros), y "Cobeta de las Rías al Vedado", que documentalmente están AE-3(A)LE y la AE-3(B)ULE, por el borde oeste del ámbito.
- Se preservarán los valores paisajísticos y ambientales existentes relacionados con el paisaje existente (incluida en las áreas de los campos y parque Natural desde la Plaza de la Paz, y desde los miradores situados a cotas superiores del núcleo de Zuheros).
- Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los valores ambientales y paisajísticos de dichas zonas.
- Queda prohibida la realización de cualquier tipo de movimiento de tierras, construcción y edificación, temporal o permanente, que no se realice con los usos o actividades expresamente permitidos en el Plan Especial.
- Se podrán admitir los siguientes usos de edificación:
  - Edificación de naturaleza deportiva y recreativa: uso para parques recreativos naturales, entornos con instalaciones deportivas y recreativas de utilidad pública, de manera que pongan en valor los valores ambientales y paisajísticos de dichas zonas.
  - Infraestructuras perifericas que resulten de utilidad pública y que estén debidamente justificadas en esta zona.
- Las propuestas de intervención en la zona quedarán sometidas al Informe final de la Comisión de Cultura de la Junta de Andalucía, además de atender las condiciones necesarias para la ordenación de la banda.



Urbanización y ordenación