

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 14 de enero de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Certificación del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 10 de diciembre de 2015, de Aprobación Definitiva de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela y publicación del contenido de las Normas Urbanísticas.

Expte.: P-2/15.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 12 de enero de 2016, y en el número de registro 6.507, 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 Certificación del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 10 de diciembre de 2015, de Aprobación Definitiva de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela, y las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento.

C E R T I F I C A C I Ó N

Certificación emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU en adelante), de 10 de diciembre 2015, en relación con el siguiente expediente:

P-2/15.

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de La Granjuela para la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela, solicitando su aprobación definitiva por la CTOTU, en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El día 3/11/2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial certificado del acuerdo del Pleno municipal de 3/11/2015 y dos ejemplares del documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela (PGOU), con un anexo a la Memoria de Ordenación de Cumplimiento de la Resolución, para la aprobación definitiva por la CTOTU de acuerdo con lo previsto en el art. 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art. 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. El Ayuntamiento Pleno de La Granjuela, con fecha 3/11/2015 acuerda aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, que recoge la subsanación de deficiencias indicadas por la Comisión Territorial el 15/05/2015, y elevar el presente acuerdo a la Comisión para su aprobación definitiva e inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo de 10 de noviembre de 2015, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución del Delegado Territorial, de conformidad con el artículo 89.5 «in fine» de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012, en el sentido de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 15 de mayo de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por la afección del Cumplimiento de Resolución a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33), siendo este el procedimiento señalado por la CTOTU de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela, de fecha 15 de mayo de 2015.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2, y 16.1, de la LOUA, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 15 de mayo de 2015.

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

Aprobar definitivamente la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de La Granjuela, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 15 de mayo de 2015, al cumplimentarse en general las exigencias y criterios establecidos por la legislación urbanística vigente en cuanto a tramitación, documentación y determinaciones.

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

La presente resolución se publicará, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de La Granjuela, así como a los demás interesados en el procedimiento.

Contra la presente resolución aprobatoria del instrumento de planeamiento, que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, o en su caso de la publicación del presente acuerdo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

Córdoba, a 10 de diciembre de 2015. Vº Bº el Vicepresidente 3.º de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco P. Algar Torres; la Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Marina Toledano Hidalgo.

NORMATIVA URBANÍSTICA

I N D I C E

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 NUCLEOS URBANOS

- Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos
- Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE)
- Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios
- Artículo 14. La gestión. Áreas de reparto
- Artículo 15. Expedientes de Alineaciones
- Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación
- Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

- Artículo 18. Sistemas generales y sistemas locales
- Artículo 19. Obtención del suelo para sistemas generales
- Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales
- Artículo 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

- Artículo 22. Sistema de comunicaciones e infraestructuras
- Artículo 23. Sistema de espacios libres
- Artículo 24. Sistema de equipamiento

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades
- Artículo 26. Instrumentos de ordenación
- Artículo 27. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

- Artículo 28. Proyectos Técnicos
- Artículo 29. Proyectos de urbanización
- Artículo 30. Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Artículo 31. Proyectos de edificación o demolición
- Artículo 32. Proyectos de instalaciones y actividades

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

CAPÍTULO 1. LICENCIAS.

- Artículo 33. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
- Artículo 34. Plazos y condiciones particulares de las licencias

- Artículo 35. Tipos de licencias
- Artículo 36. Licencias de parcelación
- Artículo 37. Licencia de demolición
- Artículo 38. Licencia de movimiento de tierras
- Artículo 39. Licencia de edificación, obras e instalaciones
- Artículo 40. Licencia de obras menores
- Artículo 41. Licencia de actividad
- Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada
- Artículo 43. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
- Artículo 44. Licencia de ocupación y utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

- Artículo 45. Deber de conservación
- Artículo 46. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

- Artículo 47. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 48. Infracciones urbanísticas

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 49. Ámbito de aplicación
- Artículo 50. Relación de usos
- Artículo 51. Clases de usos pormenorizados
- Artículo 52. Uso residencial
- Artículo 53. Uso industria
- Artículo 54. Uso terciario
- Artículo 55. Uso dotacional

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 56. Definiciones
- Artículo 57. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 58. Reserva de plazas de garaje
- Artículo 59. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
- Artículo 60. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 61. Definiciones
- Artículo 62. Ocupación de parcela
- Artículo 63. Profundidad máxima edificable
- Artículo 64. Superficie de techo edificable
- Artículo 65. Edificabilidad
- Artículo 66. Densidad de viviendas
- Artículo 67. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 68. Criterios de medición de la altura
- Artículo 69. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 70. Planta baja
- Artículo 71. Planta sótano
- Artículo 72. Planta alta
- Artículo 73. Patios
- Artículo 74. Salientes no ocupables
- Artículo 75. Salientes ocupables
- Artículo 76. Armonización de las edificaciones
- Artículo 77. Vallas y medianerías
- Artículo 78. Cerramientos provisionales
- Artículo 79. Tipos de obras

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 80. Condiciones generales
- Artículo 81. Red de abastecimiento de agua
- Artículo 82. Red de saneamiento
- Artículo 83. Red de suministro de energía eléctrica
- Artículo 84. Red de alumbrado público
- Artículo 85. Red viaria
- Artículo 86. Áreas libres

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 87. Zonas del suelo urbano consolidado
- Artículo 88. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado
- Artículo 89. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 90. Aplicación
- Artículo 91. Niveles de intervención sobre edificios catalogados
- Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas
- Artículo 93. Niveles de intervención en espacios catalogados
- Artículo 94. Documentación técnica de los proyectos sobre edificaciones protegidas
- Artículo 95. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA CASCO

- Artículo 96. Definición y delimitación
- Artículo 97. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
- Artículo 98. Parcela mínima edificable
- Artículo 99. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 100. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de la parcela
- Artículo 101. Altura máxima edificable
- Artículo 102. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIÓN

- Artículo 104. Definición y delimitación
- Artículo 105. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
- Artículo 106. Parcela mínima edificable
- Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de la parcela
- Artículo 109. Altura máxima edificable
- Artículo 110. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL

- Artículo 112. Definición y delimitación
- Artículo 113. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)
- Artículo 114. Parcela mínima edificable
- Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación
- Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela
- Artículo 117. Altura máxima edificable
- Artículo 118. Condiciones de imagen urbana
- Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES**

- Artículo 120. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado
- Artículo 121. Unidades de ejecución y sistemas de actuación
- Artículo 122. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Artículo 123. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 124. Ámbito
- Artículo 125. Categorías
- Artículo 126. Normativa complementaria y normativas concurrentes
- Artículo 127. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable
- Artículo 128. Régimen urbanístico
- Artículo 129. Garantía y prestación compensatoria
- Artículo 130. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones (OE)
- Artículo 131. Formación de nuevos asentamientos (OE)
- Artículo 132. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones
- Artículo 133. Condiciones generales de implantación
- Artículo 134. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación
- Artículo 135. Cierres de fincas
- Artículo 136. Vertidos
- Artículo 137. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Artículo 138. Edificación Agrícola
- Artículo 139. Vivienda vinculada a fines agrarios
- Artículo 140. Edificación agropecuaria
- Artículo 141. Instalaciones naturalistas o recreativas
- Artículo 142. Establecimientos turísticos
- Artículo 143. Edificación Pública
- Artículo 144. Industria
- Artículo 145. Instalaciones de energías renovables
- Artículo 146. Instalación extractiva
- Artículo 147. Vertedero
- Artículo 148. Infraestructuras territoriales
- Artículo 149. Edificación vinculada a grandes infraestructuras

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- Artículo 150. Suelo no urbanizable de especial protección Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Alto Guadiato (OE)
- Artículo 151. Suelo no urbanizable de especial protección Monte Público (OE)
- Artículo 152. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)
- Artículo 153. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)
- Artículo 154. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 155. Suelo no urbanizable de especial protección: Promontorios Serranos (OE)
- Artículo 156. Suelo no urbanizable de especial protección: Cerro de los Castillejos y Cerro Peñarroya (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- Artículo 157. Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa
- Artículo 158. Suelo no urbanizable de carácter rural: Riesgo cierto de inundación
- Artículo 159. Suelo no urbanizable de carácter rural: Olivar Serrano
- Artículo 160. Suelo no urbanizable de carácter rural: Llanura de cultivos herbáceos

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

- Artículo 161. Sistemas generales territoriales (OE)

CAPÍTULO 7. ZONA CAUTELAR ANTE RIESGO DE INUNDACIÓN

- Artículo 162. Delimitación zona cautelar ante riesgo de inundación del arroyo de la Parrilla

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 La Granjuela, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas 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 urbanística¹, configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación².

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 urbanística³.

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística⁴.

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 urbanística⁵, 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 necesario⁶, 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 vez⁷.

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 efectos⁸.

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 planeamiento⁹.

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 previstos¹⁰.

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 Plan¹¹.

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. Las modificaciones de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pie de pagina, 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 ésta¹².

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 urbanística¹³.

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 urbano (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística¹⁴.

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 urbanística¹⁵, 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 urbanística¹⁶.

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 urbanística¹⁷.

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 urbanística¹⁸, el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y del núcleo de población que lo constituye así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

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

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

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 11. La clasificación del Suelo (OE).

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

a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente¹⁹.

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 vigente²⁰.

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 vigente²¹.

Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado 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 topología característicos.

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

Artículo 15. Expedientes de Alineaciones.

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

Artículo 16. Régimen de fuera de ordenación.

1. A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo²².

b. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevenida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente esta²³. La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación²⁴:

a. Instalaciones, construcciones, 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 (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). 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 todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia²⁵.

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

En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente²⁶:

a. En las situaciones de incompatibilidad total 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.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 76 de estas normas urbanísticas.

b. En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan, concretamente para suelo no urbanizable, las de distancia a linderos y altura.

Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de mejora y reforma aquellas actuaciones cuyo alcance se determina en el artículo 76 de estas normas urbanísticas.

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos²⁷.

Artículo 17. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones²⁸ incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa

aplicable²⁹. La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble³⁰. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente³¹.

CAPÍTULO 3

Régimen urbanístico de los sistemas

Artículo 18. 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 01, 02, 03, 04, y están integrados por:

- a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.
- b. 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 03, 04, y están integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamientos.

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

3. Titularidad del suelo:

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

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

Artículo 19. 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 siguiente³².
- b. En Suelo No Urbanizable:
Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente³³.

Artículo 20. Obtención del suelo para sistemas locales³⁴.

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.

Artículo 21. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales³⁵.

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 22. 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).

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 las 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 23. 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 usos públicos deportivos o educativos, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 24. Sistema de equipamientos.

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

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

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. 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.

4. 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 25. Disposiciones generales. Orden de prioridades³⁶.

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

2. Los instrumentos de planeamiento 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 26. Instrumentos de ordenación.

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

a. 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 urbanística³⁷.

b. 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 prioridades³⁸.

Artículo 27. 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 prioridades³⁹.

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 prioridades⁴⁰.

CAPÍTULO 2

Instrumentos de ejecución

Artículo 28. Proyectos Técnicos.

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

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

a. De urbanización.

b. De obras ordinarias de urbanización.

c. De edificación o demolición.

d. De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión⁴¹.

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 29. 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 urbanística⁴².

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 aplicación⁴³, 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 30. 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 actuación⁴⁴.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente⁴⁵.

Artículo 31. 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 aplicación⁴⁶, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia⁴⁷. 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 32. Proyectos de instalaciones y actividades.

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

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

TÍTULO IV
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO 1
Licencias

Artículo 33. 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 vigente⁴⁸, 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 urbanística⁴⁹.

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 Local⁵⁰.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística⁵¹ y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable⁵², 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 ésta⁵³.

Artículo 34. 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 éstas⁵⁴.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable⁵⁵.

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

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 35. 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 edificación, obras e instalaciones.

- Licencia de obras menores.

- Licencia de actividad.

- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 36. 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 agregación⁵⁶.

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

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

b. Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos⁵⁷.

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 37. 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 urbanística⁵⁸.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

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

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

Artículo 38. 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 aprobado⁵⁹.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

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

Artículo 39. Licencia de edificación, obras e instalaciones.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso⁶⁰.

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

2. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable⁶¹ con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. En particular, las actuaciones de aplicación, 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 (topología, implantación en la parcela, 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 potestades de disciplina.

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 31.3 de estas Normas.

Artículo 40. Licencia de obras menores.

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

- a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.
- b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.
- c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.
- d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.
- e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.
- f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.
- g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías.

Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

- h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.
- i. Reparación o sustitución de cielo rasos.
- j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m. Instalación de mobiliario urbano en zonas publicas.

n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o. Instalación de casetas prefabricadas.

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo⁶².

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 41. 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 omisión⁶³.

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

a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

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

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

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

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental⁶⁴, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

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

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

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia⁶⁵.

Artículo 42. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

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

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

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

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

Artículo 43. 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 local⁶⁶ 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 44. Licencia de ocupación y utilización.

1. Están sujetas a esta licencia⁶⁷.

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 correspondiente⁶⁸.

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 45. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística⁶⁹, 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 46. 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 aplicable⁷⁰.

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 47. 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 preventiva⁷¹.
- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable⁷².
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 48. Infracciones urbanísticas

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística⁷³.

2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística⁷⁴.

TÍTULO V

CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 49. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El Plan asigna usos globales a los distintos ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado, formando parte de su ordenación estructural (OE)⁷⁵.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado⁷⁶ determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de ámbitos sujetos a ordenación detallada, será el planeamiento de desarrollo el que asigne los usos pormenorizados a las zonas y parcelas

Artículo 50. Relación de usos

1. El Plan distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 51 a 55:

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

Uso global	Uso pormenorizado	Categorías
DOTACIONAL	docente	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
	deportivo	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)
	social	1. ^a (local)
	espacios libres	2. ^a (edificios exclusivos)
	servicios técnicos infraestructuras	

2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro tipo de relación de usos, se regularán analógicamente por las condiciones establecidas en aquel uso tipificado que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 51. Clases de usos pormenorizados.

A 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 el planeamiento de desarrollo.

d. USO ALTERNATIVO: Es el que puede sustituir al característico en una misma parcela, área 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 52. Uso residencial.

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

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas.

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

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

b. Categoría 2.^a Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica⁷⁷.

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 53. 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 (OE).

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

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

b. Industria de producción y almacenamiento:

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

c. Estaciones de servicio.

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

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

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

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

Artículo 54. 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. (OE)

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 con complementarias.

b. Comercial:

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

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

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

c. Relación y espectáculos:

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

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a Categoría: Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.^a Categoría: Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.^a 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.^a Categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.^a Categoría: Locales de oficinas.

- 3.^a Categoría: Edificios Exclusivos

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.

- 2.^a Categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

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

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

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

Se exceptúan por su propio carácter los de uso garaje.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁷⁸ y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación⁷⁹.

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

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

d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta dependencia para señoras y 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.ª categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

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

b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán 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.ª y 2.ª categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

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

c. local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

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

b. El uso de garaje en 2.ª 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 55. Uso dotacional.

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

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente:

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

b. Deportivo:

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

c. Social:

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

d. Espacios libres:

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

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

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

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

- 1.^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:

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.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 56. Definiciones.

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

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

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

Artículo 57. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

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

2. Condiciones de superficie.

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

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

- Cocina: 5 m²

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

- Dormitorios: 6 m² para dormitorios simples y 10 m² para los dobles.

- Baño: 3 m².

- Aseo: 1,10 m².

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación⁸⁰.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos una estancia con huecos abiertos a espacio público.

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

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si 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 aplicación⁸¹.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación⁸².

7. Dotación de plazas de garaje:

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

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento

Artículo 58. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de garaje de 1.ª 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 destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.ª categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 60 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.

- En uso pormenorizado de oficinas 3.ª categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

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

- En usos pormenorizados deportivo 2.ª categoría y social 2.ª categoría, se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

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

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

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m².
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

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

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

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

En los garajes de superficie inferior a 40 m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m de ancho por 2,20 m de altura.

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 aplicable⁸³.

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

4. Altura libre mínima:

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

5. Cumplimiento de normativa específica:

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

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones generales de edificación

Artículo 61. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, coincide con unidades de construcción y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención⁸⁴.

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 urbanística⁸⁵.

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable⁸⁶ y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

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

4. Alineación del vial:

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

5. Alineación de la edificación:

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

6. Retranqueo de la edificación:

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

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

7. Medianería:

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

8. Separación mínima a linderos:

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

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

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

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

10. Ancho del vial:

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

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

Artículo 62. Ocupación de parcela.

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

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

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

Artículo 63. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 64. Superficie de techo edificable.

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

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.

b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.

c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 65. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona o sector:

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

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

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

Artículo 66. Densidad de viviendas

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas/ha.
2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 67. 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.
3. Se permitirá una altura inferior a la máxima siempre y cuando este consolidado en esta altura como mínimo el 50% del frente de fachada.

Artículo 68. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

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

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

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

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

- Se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, en la que resulten alturas superiores a la máxima permitida.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana (situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas).

Artículo 69. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,50 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,20 m medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará los 30 grados. La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00 m sobre la altura máxima permitida de la edificación.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas y trasteros, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 15% de la superficie total de cubierta.

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

Se permitirán las instalaciones destinadas a favorecer el ahorro energético, siempre que queden ocultas y no sean perceptibles desde el espacio exterior.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 70. Planta baja.

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

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional, y de 2,80 m para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,60 m respectivamente.

Artículo 71. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

En caso de que se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,50 m.

3. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza.

4. En caso de hallarse vestigios arqueológicos y de acuerdo con lo previsto en el art. 49.3 de la LOUA referente a preservar el patrimonio arqueológico soterrado como elemento intrínseco al suelo, se procederá conforme a la legislación sectorial de cultura.

Artículo 72. Planta alta.

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

2. La planta alta tendrá 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, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 73. Patios.

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

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

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

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

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

Artículo 74. Salientes no ocupables.

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

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir del plano de la línea de fachada un máximo de 10 cm.

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

Artículo 75. Salientes ocupables.

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

El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente al plano límite de la edificación.

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

Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.

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

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

Artículo 76. 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 77. Vallas y medianerías.

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

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

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

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

4. Las parcelas de Suelo Urbano recayentes a la zona inundable del Arroyo de Majadita, delimitada en el Estudio de Inundabilidad, deberán disponer de un cerramiento continuo y de carácter permanente, situado en el límite de la parcela, con una altura comprendida entre los 2,00 y 3,00 m, debiendo de garantizar su estabilidad ante el empuje del agua así como las condiciones de estética y conservación.

Artículo 78. Cerramientos provisionales.

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

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

Artículo 79. Tipos de obras.

A continuación se define el alcance de los distintos tipos de actuaciones recogidos por la LOUA en su Disposición Adicional primera y en su artículo 34.b.:

1. Reparación y conservación: obra necesaria para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales en el caso de reparación⁸⁷ y por el uso natural del bien en el de conservación⁸⁸. Cabe interpretar que la reparación tiene en este caso el alcance de «reparación simple» de la LCSP.

2. Consolidación: cabe entenderla como «gran reparación»⁸⁹, con afección de la estructura resistente del inmueble. Las obras deben ser «parciales y circunstanciales» conforme a la D.A. primera de LOUA, por lo que no cabe admitir renovaciones encubiertas.

3. Reforma y mejora: obra de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma⁹⁰ y de modernización, ampliación⁹¹ o rehabilitación⁹² en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación⁹³.

CAPÍTULO 2

Condiciones generales de urbanización

Artículo 80. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones de este 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).

Artículo 81. Red de abastecimiento de agua

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

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:
 - a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.
 - b. Zonas industriales: 4.000 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).
 - c. Parques y jardines: 250 l/m²/año.
3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).
4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s ni superior a 3 m/s.
5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.
6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min. durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.
7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 82. Red de saneamiento.

1. La red será preferentemente unitaria, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg. y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 83. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm. Por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.
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 84. 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.
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.

Artículo 85. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transportes, se distinguen:
 - a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.
 - b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.
 - c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 10%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 75 m y radios de entronque de 25 m.

3. El viario medio o secundario separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 15% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráfico rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 15%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h. Se utilizarán radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

5. La pendiente del viario en intersecciones será inferior al 3% para viario primario y al 5% en el resto de casos.

6. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,50 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

7. El ancho mínimo de aparcamientos en cordón será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. Los valores recomendables de esta anchura se establecen en 2,40 y 2,70 m, respectivamente. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m (recomendándose utilizar 5,00 m).

Artículo 86. Áreas libres.

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

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

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

TÍTULO VII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 87. 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:

2. Zona 1: Casco.

3. Zona 2: Extensión.

4. Zona 3: Industrial.

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

Artículo 88. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

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

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística⁹⁴ 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 89. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

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

CAPÍTULO 2

Normas particulares de elementos catalogados

Artículo 90. Aplicación.

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

Artículo 91. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

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

- Espacios libres (nivel 0): Este nivel de intervención se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

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

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

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

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

- Renovación (nivel 3): Nivel de intervención que permite la reedificación de los cuerpos de la edificación existente, reimplantando el volumen construido y la disposición esencial de las crujiás, forjados o cubiertas característicos de su tipología y morfología..

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

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

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

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

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

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

Artículo 92. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

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

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

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

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

Artículo 93. Niveles de intervención en espacios catalogados.

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

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

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

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

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

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

Artículo 94. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

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

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

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

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

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a los elementos de interés y niveles de intervención definidos en la ficha de Catálogo, así como a su integración con el entorno.

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

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

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

Artículo 95. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las recayentes a los viarios que delimitan las zonas urbanas de interés paisajístico, grafiados en el plano de ordenación completa del núcleo urbano O4.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada con predominio del macizo sobre hueco, proporción de huecos, ejes verticales de composición, cornisas y alfeizares.

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

CAPÍTULO 3

Normas particulares de la Zona Casco

Artículo 96. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por una trama irregular con manzanas de distinto tamaño con parcelas de forma sensiblemente rectangular con frentes de fachada superiores a 8 m y profundidades que abarcan hasta la mitad de la manzana, incluso llegando a presentar fachadas a calles opuestas.

Las edificaciones, alineadas a vial se estructuran en tres tipologías edificatorias:
Vivienda unifamiliar entre medianeras, vivienda de regiones devastadas y otras tipologías (naves, almacenes y garajes).

Artículo 97. 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: 49 viv/ha.

Edificabilidad global: 1,09 m²t/m²s.

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 98. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: Parcela histórica y la resultante de segregación de 100 m².

- Condiciones de agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite siempre y cuando la longitud total de la fachada no supere los 16 m.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar agregaciones que no cumplan lo anterior atendiendo a criterios de uso y tipología.

- Condiciones de segregación de parcelas: No se permiten segregaciones inferiores a la parcela mínima, siendo esta aquella que presente un frente mínimo de fachada de 8 m y una superficie de 100 m².

Artículo 99. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La alineación es a vial. La separación a linderos para acceso a los patios traseros, será como mínimo de 3 m.

La edificación en planta alta no podrá superar una profundidad de 16 m medida en una línea perpendicular a la fachada. Esta profundidad sólo podrá superarse en el caso en el que no se provoquen medianeras vistas.

Artículo 100. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima será del 80% de la superficie de parcela, permitiéndose la ocupación en planta baja del 100% de la misma para locales comerciales, viviendas unifamiliares y viviendas en esquina siempre que no se supere la edificabilidad máxima de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo: La edificabilidad máxima será de 1,6 m²t/m²s.

3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación del 100% en ambas plantas para viviendas unifamiliares y en esquina sobre parcela histórica de superficie inferior a 65 m² y 5 m de ancho.

Artículo 101. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 7 m.

Artículo 102. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: No podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 cm, a excepción de aquellas como cornisas que situadas a más de 3 m de la rasante podrán llegar a alcanzar los 40 cm.

- Salientes ocupables: No podrán superar el 5% del ancho de calzada, con máximo de 45 cm. Se prohíben los cuerpos volados que tengan cerramiento de fábrica en su frente o en los laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. La composición volumétrica de los edificios deberá armonizar con el ambiente urbano general de toda la población, debiendo cuidar especialmente el diseño de las fachadas y el de todos aquellos elementos visibles desde los espacios públicos, de modo que no produzcan distorsiones en su entorno urbano.

2. El color de la fachada deberá ser el blanco o cualquiera de los colores claros tradicionalmente empleados en el municipio, prohibiéndose expresamente el uso de colores fuertes y llamativos que afecten mayoritariamente a la superficie de la fachada.

3. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con materiales tradicionales como la madera o el hierro colado. Podrá también utilizarse la carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, la de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el entorno.

4. Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones como: antenas, antenas parabólicas, aparatos de aire, etc. Aquellas que por razones técnicas tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

5. En las cubiertas se utilizarán preferentemente el faldón de teja árabe vertiente a fachada, las azoteas planas apretilladas. Se permitirán soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de ancho, quedando por tanto prohibido el empleo de teja árabe para cubrir sólo el pretil de la cubierta.

Se prohíbe el empleo de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en edificios residenciales. Se exceptuarán las de las edificaciones anexas a la principal en planta baja, siempre que quede garantizada su no visión desde el exterior.

6. Se prohíbe la colocación de placas solares en las cubiertas de teja.

Excepcionalmente se permitirán en fachadas orientadas al sur siempre y cuando ocupando un máximo del 5% del faldón y colocado sobre el mismo no sea perceptible desde el espacio público.

7. Quedan prohibidas las terrazas cubiertas abiertas a fachada en planta alta y porches en planta baja.

8. Los huecos se diseñarán de acuerdo con la composición general de la fachada, por lo que, teniendo en cuenta las particulares características del núcleo tradicional, se recomienda el empleo de proporciones verticales y alargadas y el predominio del macizo sobre el hueco, así como la aplicación de criterios compositivos que tengan en cuenta la lógica y coherencia de las formas tradicionales.

9. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, y debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Cuando se sitúen en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilos tendrán una altura máxima de 90 cm.

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

- No podrán colocarse encima de la coronación de la fachada.

10. Se prohíbe el empleo de vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de la zona Casco; sólo excepcionalmente se permitirá su colocación sobre cerramientos de solares o en edificios de nueva planta en construcción.

11. Cuando la Administración estime que un determinado proyecto de edificación perjudica objetivamente alguno de los valores característicos de la zona Casco digno de ser preservado, podrá denegar la licencia solicitada mediante acuerdo motivado.

Artículo 103. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Garaje y aparcamiento.

3. Usos compatibles: Terciario, dotacional y talleres compatibles con el uso residencial.

4. Usos alternativos: Terciario, dotacional y aparcamiento.

5. Usos prohibidos: Industrial no compatible con el uso residencial.

CAPÍTULO 4

Normas particulares de la Zona Extensión

Artículo 104. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por parcelas sensiblemente rectangulares de 6 m de fachada mínimo y profundidades de unos 20 m de reciente creación, que se ubican a los bordes de la población donde se han producido en los últimos años algunas actuaciones en cuanto a las construcciones de viviendas de carácter público o privado.

Artículo 105. 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: 62 viv/ha.

Edificabilidad global: 0,96 m²t/m²s.

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 106. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: Parcela histórica y la resultante de segregación de 75 m².

- Condiciones de agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.

- Condiciones de segregación de parcelas: No se permiten segregaciones inferiores a la parcela mínima, siendo esta aquella que presente un frente mínimo de fachada de 6 m y una superficie de 75 m².

Artículo 107. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La alineación es a vial. La separación a linderos para acceso a los patios traseros, será como mínimo de 3 m.

La edificación en planta alta no podrá superar una profundidad de 16 m medida en una línea perpendicular a la fachada. Esta profundidad sólo podrá superarse en el caso en el que no se provoquen medianeras vistas.

Se permitirán retranqueos de la edificación quedando patios abiertos a fachada sólo en el caso en que este se produzca en toda la longitud de la manzana y en una profundidad de tres metros.

Artículo 108. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima será del 80% de la superficie de parcela, permitiéndose la ocupación en planta baja del 100% de la misma para locales comerciales, viviendas unifamiliares y viviendas en esquina siempre que no se supere la edificabilidad máxima de la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo: La edificabilidad máxima será de 1,6 m²t/m²s.

3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación del 100% en ambas plantas para viviendas unifamiliares y en esquina sobre parcela histórica de superficie inferior a 65 m² y 5 m de ancho.

Artículo 109. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

- Altura máxima edificable: 7 metros.

Artículo 110. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: No podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 cm, a excepción de aquellas como cornisas que situadas a más de 3 m de la rasante podrán llegar a alcanzar los 40 cm.

- Salientes ocupables: No podrán superar el 5% del ancho de calzada, con máximo de 45 cm. Se prohíben los cuerpos volados que tengan cerramiento de fábrica en su frente o en los laterales.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. La composición volumétrica de los edificios deberá armonizar con el ambiente urbano general de toda la población, debiendo cuidar especialmente el diseño de las fachadas y el de todos aquellos elementos visibles desde los espacios públicos, de modo que no produzcan distorsiones en su entorno urbano.

2. El color de la fachada deberá ser el blanco o cualquiera de los colores claros tradicionalmente empleados en el municipio, prohibiéndose expresamente el uso de colores fuertes y llamativos que afecten mayoritariamente a la superficie de la fachada.

3. La carpintería y cerrajería exterior se realizará con materiales tradicionales como la madera o el hierro colado. Podrá también utilizarse la carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce, la de PVC y cualquier otra que admita pintura, o la posea, en la gama de colores habituales en el entorno.

4. Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones como: antenas, antenas parabólicas, aparatos de aire, etc. Aquellas que por razones técnicas tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

5. En las cubiertas se utilizarán preferentemente el faldón de teja árabe vertiente a fachada, las azoteas planas apretilladas. Se permitirán soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3 m de ancho, quedando por tanto prohibido el empleo de teja árabe para cubrir sólo el pretil de la cubierta.

Se prohíbe el empleo de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en edificios residenciales. Se exceptuarán las de las edificaciones anexas a la principal en planta baja, siempre que quede garantizada su no visión desde el exterior.

6. Se prohíbe la colocación de placas solares en las cubiertas de teja.

Excepcionalmente se permitirán en fachadas orientadas al mismo siempre y cuando ocupando un máximo del 5% del faldón y colocado sobre el mismo no sea perceptible desde el espacio público.

7. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma, y debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Cuando se sitúen en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilos tendrán una altura máxima de 90 cm.

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

- No podrán colocarse encima de la coronación de la fachada.

Artículo 111. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Residencial.

2. Uso complementario: Garaje y aparcamiento.

3. Usos compatibles: Terciario, dotacional y talleres compatibles con el uso residencial.

4. Usos alternativos: Terciario, dotacional y aparcamiento.

5. Usos prohibidos: Industrial no compatible con el uso residencial.

CAPÍTULO 5

Normas particulares de la Zona Industrial

Artículo 112. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4, caracterizada por parcelas sensiblemente rectangulares de reciente creación e irregulares en los desarrollos urbanos tradicionales que se ubican en los bordes de la población.

Artículo 113. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

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

Uso global: Industrial.

Edificabilidad global: 0,97 m²t/m²s.

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 114. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: Parcela histórica y la resultante de segregación de 200 m².
- Condiciones de agregación de parcelas: Se podrán agregar parcelas sin límite.
- Condiciones de segregación de parcelas: No se permiten segregaciones inferiores a la parcela mínima, siendo esta aquella que presente un frente mínimo de fachada de 9 m y una superficie de 200 m².

Artículo 115. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

La alineación es a vial. La separación a linderos para acceso a los patios traseros, será como mínimo de 3 m.

La separación al lindero posterior será el que se establezca en el plano de ordenación completa O4.

Se permitirán retranqueos de la edificación quedando patios abiertos a fachada sólo en el caso en que este se produzca en toda la longitud de la manzana y en una profundidad de 5 metros.

Artículo 116. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. Condiciones de ocupación: la ocupación máxima será del 100% de la superficie de parcela.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo: La edificabilidad máxima será de 1,47 m²t/m²s.

Artículo 117. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima edificable: 10 metros.

Artículo 118. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables: No podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 cm, a excepción de aquellas como cornisas que situadas a más de 3 m de la rasante podrán llegar a alcanzar los 40 cm.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

1. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica de la misma.

Artículo 119. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industrial.
2. Uso complementario: Garaje y aparcamiento.
3. Usos compatibles: Terciario y dotacional.
4. Usos alternativos: Terciario, dotacional y aparcamiento.
5. Usos prohibidos: Residencial.

TÍTULO VIII

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 120. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

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

a. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación⁹⁵ y por el propio Plan.

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

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

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

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

Artículo 121. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

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

2. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos⁹⁶.

Artículo 122. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

2. 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.

3. En suelo urbano no consolidado incluido en 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 123. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

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

Denominación	Delimitación	Tip. Característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1	01	RESIDENCIAL E/M	0,8825 m ² tUTC/m ² s
SUNC/ARI/2	02	RESIDENCIAL E/M	0,7800 m ² tUTC/m ² s

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

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

Denominación	Delimitación	Tip. Característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/3	03	INDUSTRIAL	0,995 m ² tUTC/m ² 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.

4. En la redacción del proyecto de reparcelación se establecerá el coeficiente de uso y tipología de 0,6 para las viviendas protegidas.

TÍTULO IX

NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

Artículo 124. 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 vigente⁹⁷.

Artículo 125. Categorías.

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

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

- a. S.N.U.E.P. Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Alto Guadiato.
- b. S.N.U.E.P. Monte Público.
- c. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.
- d. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.
- e. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística (OE):

- a. S.N.U.E.P. Promontorios Serranos.
- b. S.N.U.E.P. Cerro de Peñarroya y Cerro Castillejos.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a. S.N.U. de Carácter Natural: Dehesa.
- b. S.N.U. de Carácter Rural: Riesgo cierto de inundación.
- c. S.N.U. de Carácter Rural: Olivar Serrano.
- d. S.N.U. de Carácter Rural: Llanura de Cultivos Herbáceos.

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

a. Sistema General de Espacios Libres:

- SG-EL Área mirador.
- SG-EL Área de descanso.
- SG-EL Área recreativa Lavandero de los Regajones.

b. Sistema General de Equipamientos:

- SG-EQ Piscina.
- SG-EQ Cementerio.

c. Sistema General de Infraestructuras y Servicios:

- SG-IS Emisario.
- SG-IS Abastecimiento.
- SG-EQ Estación Depuradora Aguas Residuales (EDAR).
- SG-IS Depósitos de agua.
- SG-IS Punto limpio.
- SG-IS Carreteras.
- SG-IS Ferrocarril.
- SG-IS Red eléctrica.

Artículo 126. Normativas complementarias y normativas concurrentes.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba, pero no las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

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

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos⁹⁸.

Artículo 127. 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 urbanística⁹⁹:

- 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 urbanística¹⁰⁰. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles¹⁰¹, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.
- b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.
- c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 131 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 vigente¹⁰².

Artículo 128. 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 urbanística¹⁰³.

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

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

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

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística¹⁰⁴.

Artículo 129. 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 urbanística¹⁰⁵.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación¹⁰⁶, 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 130. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones. (OE)

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente¹⁰⁷.

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 urbanística¹⁰⁸.

Artículo 131. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística¹⁰⁹, 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. En todo caso, se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

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

a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 132. 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)¹¹⁰.

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

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola.
- 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 133. 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 6 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 alguna 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 134. 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 paisajística¹¹¹. 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 135. Cierres de finca.

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

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

Artículo 136. Vertidos.

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

2. Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. 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 137. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

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

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

b) Patrimonio natural: 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, e investigados científicamente.

d) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía. El Plan reconoce como elementos integrantes de este patrimonio:

- Zahúrdas del Lodazal (Ficha I2 del Catálogo).
- Zahúrda de Casas Nuevas (I3).

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. El Plan reconoce como elemento integrante de este patrimonio la antigua estación de tren (E30).

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

3. Por otro lado, el Plan identifica y protege mediante su inclusión como elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable otros dos elementos, concretamente dos yacimientos arqueológicos no emergentes, que el Ayuntamiento estima son acreedores de protección cautelar urbanística:

- Los Castillejos.
- Donadío Viejo.

Ambos yacimientos quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3.

Aunque estos yacimientos no han sido aún excavados e investigados con metodología científica, el Ayuntamiento tiene como objetivo su preservación, ya que existen ciertos indicios que apuntan al posible interés de los mismos, como el hallazgo de algunas piezas, al menos del yacimiento de Donadío Viejo, que se encuentran depositadas en museos. El Plan señala un perímetro cautelar de 200 metros de radio medido desde el punto de georreferenciación de los yacimientos, en el que las actuaciones sujetas a licencia deberán comunicarse previamente a la Administración competente en materia de Patrimonio.

CAPÍTULO 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

Artículo 138. Edificación Agrícola.

1. Definición.

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

2. Usos.

Explotación agrícola vinculada a la finca sobre la que se asienta, podrá albergar:

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

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

a. Parcela mínima: se establecen las superficies mínimas de parcela según las distintas categorías de suelo no urbanizable que el Plan reconoce:

CATEGORÍA	Parcela mínima (ha)
S.N.U.E.P. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA) ALTO GUADIATO:	
- SUBZONA A: LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	2,5
- SUBZONA B: DEHESAS	10
- SUBZONA C: PROMONTORIOS SERRANOS	10
- SUBZONA D: LAGUNAS	--
S.N.U.E.P. MONTE PÚBLICO	2,5
S.N.U.E.P. VÍAS PECUARIAS	--

CATEGORÍA	Parcela mínima (ha)
S.N.U.E.P. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES	La de la categoría de SNU aledaña al cauce
S.N.U.E.P. DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	No se establece
S.N.U.E.P. PROMONTORIOS SERRANOS	10
S.N.U.E.P. CERRO DE PEÑARROYA Y CERRO CASTILLEJOS	--
S.N.U.C.N. DEHESA	10
S.N.U.C.R. OLIVAR SERRANO	2,5
S.N.U.C.R. LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	2,5

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 del planeamiento general vigente.

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: una planta.

b. SEPARACION A LINDEROS: 10 m.

c. OCUPACION: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5% de la superficie de la parcela.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS.

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

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

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 139. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

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

2. Usos.

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

3. Implantación.

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

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

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

c. Parcela mínima: se establecen las superficies mínimas de parcela según las distintas categorías de suelo no urbanizable que el Plan reconoce:

CATEGORÍA	Parcela mínima (Ha)
S.N.U.E.P. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA) ALTO GUADIATO:	
- SUBZONA A: LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	3,5
- SUBZONA B: DEHESAS	10
- SUBZONA C: PROMONTORIOS SERRANOS	10
- SUBZONA D: LAGUNAS	--
S.N.U.E.P. MONTE PÚBLICO	3,5
S.N.U.E.P. VÍAS PECUARIAS	--
S.N.U.E.P. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES	--
S.N.U.E.P. PROMONTORIOS SERRANOS	10
S.N.U.E.P. CERRO DE PEÑARROYA Y CERRO CASTILLEJOS	--
S.N.U.C.N. DEHESA	10
S.N.U.C.R. OLIVAR SERRANO	3,5
S.N.U.C.R. LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	3,5

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. OCUPACION: la ocupación máxima será del 0,5%.

c. SEPARACION A LINDEROS: 10 m.

d. COMPOSICION: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e. MATERIALES: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f. CUBIERTAS: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g. CERRAMIENTO DE PARCELA: es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público¹¹².

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 140. Edificación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de ganado en régimen intensivo o de estabulación permanente, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Usos.

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

3. Implantación.

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

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

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: se establecen las superficies mínimas de parcela según las distintas categorías de suelo no urbanizable que el Plan reconoce:

CATEGORÍA	Parcela mínima (Ha)
S.N.U.E.P. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA) ALTO GUADIATO:	
- SUBZONA A: LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	0,6
- SUBZONA B: DEHESAS	10
- SUBZONA C: PROMONTORIOS SERRANOS	--
- SUBZONA D: LAGUNAS	--
S.N.U.E.P. MONTE PÚBLICO	--
S.N.U.E.P. VÍAS PECUARIAS	--
S.N.U.E.P. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES	--
S.N.U.E.P. PROMONTORIOS SERRANOS	10
S.N.U.E.P. CERRO DE PEÑARROYA Y CERRO CASTILLEJOS	--
S.N.U.C.N. DEHESA	10
S.N.U.C.R. OLIVAR SERRANO	0,6
S.N.U.C.R. LLANURA DE CULTIVOS HERBÁCEOS	0,6

4. Condiciones particulares de la edificación.

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

b. 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 instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público¹¹³.

Artículo 141. Instalaciones naturalistas o recreativas.

1. Definición.

Edificaciones, construcciones e instalaciones, o conjuntos integrados de las mismas, destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas, deportivas y de ocio, cuyo emplazamiento en el medio rural se justifica por su propia naturaleza y/o demanda superficial.

2. Usos.

a. Adecuaciones naturalistas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento

d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

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

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

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

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: 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 naturalistas: 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 134.

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 naturalistas: 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 público¹⁴, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 142. 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 (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad «Edificio», cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad «Complejo», cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

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

- 4.ª Categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

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

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

c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d. Parcela mínima¹⁵:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.a y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de «complejos»: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.a del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

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

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 2.a de este artículo) en la modalidad «complejos», será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. ALTURA: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de regadío: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de secano: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

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 134. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a dehesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos «complejos», el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos

inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁶.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

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 143. Edificación Pública.

2. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

3. 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.

4. 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.

5. Condiciones particulares de la edificación.

a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 134.

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.

6. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹¹⁷, 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 144. 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 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...,) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica 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.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. ALTURA: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c. OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con 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 134.

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 público¹¹⁸.

Artículo 145. 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 su uso es complementario de la actividad principal y que no

concorre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable¹¹⁹. Estas instalaciones se tramitarán mediante licencia de reforma o ampliación de la edificación existente, salvo que se encontrara fuera de ordenación.

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 m².
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación

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

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

c. OCUPACIÓN:

- Instalaciones de biomasa: 40%
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 134.

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 público¹²⁰, modificado por la legislación sectorial específica¹²¹.

Artículo 146. 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.

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.

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

b. **SEPARACIÓN A LOS LINDEROS:** 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c. **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 134.

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 público¹²².

Artículo 147. Vertedero.

1. Definición.

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Usos.

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

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Estercoleros.

d. Vertederos de chatarras.

e. Desguaces o cementerios de vehículos.

f. Balsas de alpechín.

g. Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos.

h. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

i. Puntos limpios.

3. Implantación.

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

a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d. Parcela mínima. No se establece.

En el caso de los usos vertederos de escombros y restos de obra (categoría b), desguaces o cementerios de vehículos (categoría e) y, sobre todo, de puntos limpios (categoría g), 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, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

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

b. SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m.

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 134.

e. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público¹²³.

Artículo 148. 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 edificación, instalación o construcción de interés público.

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- Carreteras
- Vías férreas
- 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 específicas para las infraestructuras de superficie.

Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra, optando, en la medida de lo posible, por otros recursos técnicos como túneles o viaductos, sobre todo cuando se trate de terrenos de elevados valores ambientales o productivos. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.), hayan resultado dañadas o deterioradas.

En aquellos tramos que por alteración de su trazado quedaran sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal.

Todas las infraestructuras subterráneas harán reposición del terreno vegetal en las zonas afectadas y contarán con la debida señalización.

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 urbanística¹²⁴.

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 urbanística¹²⁵. 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 legalmente¹²⁶. Su ejecución requerirá 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 da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava¹²⁷.

Artículo 149. 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: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 143.

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, así como aquellas declaradas 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 urbanística¹²⁸.

b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio 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 urbanística¹²⁹.

c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación¹³⁰ y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

CAPÍTULO 3

Condiciones particulares para los suelos de especial protección por legislación específica

Artículo 150. Suelo no urbanizable de especial protección Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Alto Guadiato (OE).

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo las aproximadamente 2.264 hectáreas pertenecientes al término municipal de La Granjuela y que forman parte de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Alto Guadiato, declarada mediante Decreto 429/2008. Las ZEPAs son uno de los dos tipos de espacios protegidos que componen la Red Ecológica Europea Natura 2000¹³¹, y, por ende, quedan incluidas en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía¹³². Este tipo de suelo aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Este ámbito representa el paisaje prototípico del Alto Guadiato, caracterizado por un relieve llano o levemente ondulado, con intercalación de promontorios serranos de forma alargada, escasa altitud y dirección NW-SE, si bien es la llanura el ámbito que alberga el hábitat objeto de protección. Está dedicado mayoritariamente a cultivos herbáceos en secano (cereal y el heno son predominantes en la alternancia de cultivos), dehesa y, en menor medida, de monte perteneciente a promontorios serranos. Se trata de un espacio intensamente gestionado por el hombre y que, sin embargo, constituye el hábitat de casi todas las especies esteparias representativas del occidente andaluz, entre las que destacan la avutarda (*Otis tarda*) en peligro de extinción en Andalucía, sisón (*Tetrax tetrax*), ganga (*Pterocles orientales*), alcaraván (*Burhinus oedicnemus*). Además alberga poblaciones importantes de aguilucho cenizo (*Circus pугargus*) y cernícalo primilla (*Falco naumanni*).

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial¹³³. 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 y desarrollo social, económico y cultural sostenible que establece el Decreto 429/2008, por el que se declara la ZEPA Alto Guadiato, y al mismo tiempo coherente desde el punto de vista de la ordenación urbanística del suelo no urbanizable. Para ello el Plan establece una subzonificación a efectos de aplicación del régimen urbanístico de usos, que distingue cuatro tipos de zonas con diferente capacidad de acogida de usos y actividades, que se delimitan en el plano de ordenación completa O3:

- Subzona A: Llanura de cultivos herbáceos.
- Subzona B: dehesas.
- Subzona C: promontorios serranos.
- Subzona D: lagunas.

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

Subzona A: Llanura de cultivos herbáceos

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria

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

- Establecimientos turísticos. Serán autorizables los establecimientos alojamiento turístico en el medio rural en sus categorías 2.^a (sólo establecimientos hoteleros), 3.^a (albergue, aula de naturaleza, granja escuela) y 4.^a (establecimientos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, cortijo, etc.).

- Edificación pública. Sólo la categoría a): equipamiento social, cultural, educativo, sanitario o ambiental.

- Industria: categorías b) industria vinculada al medio rural, d) emplazamiento justificado por razones legales y técnicas, y e) otras industrias.

- Instalación extractiva.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras (sólo las edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV).

b. PROHIBIDOS

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública: el resto.

- Industria: el resto.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Subzona B: dehesas

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agropecuaria.

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

- Establecimientos turísticos. Serán autorizables los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en sus categorías 2.^a (sólo establecimientos hoteleros), 3.^a (albergue, aula de naturaleza, granja escuela) y 4.^a (establecimientos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, cortijo, etc.).

- Industria: categoría b) industria vinculada al medio rural.

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: serán autorizables los usos pormenorizados de las categorías a) Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario. b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras. d) Infraestructuras ferroviarias 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).

b. PROHIBIDOS

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública.

- Industria: el resto.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Subzona C: promontorios serranos

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

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

- Establecimientos turísticos. Serán autorizables los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural en sus categorías 3.^a (albergue, aula de naturaleza, granja escuela) y 4.^a (establecimientos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, cortijo, etc.).

- Infraestructuras territoriales.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras (sólo las edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV).

b. PROHIBIDOS

- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Subzona D: lagunas

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Sólo será autorizables el uso de adecuaciones naturalistas.

b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 151. Suelo no urbanizable de especial protección Monte Público (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos pertenecientes al dominio público forestal e incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Concretamente, se trata un monte público de titularidad municipal denominado «El Llano», de 3,52 ha de superficie. A pesar de su titularidad patrimonial, su demanialidad le viene conferida por la Ley 43/2003, de Montes, lo que determina su inclusión en esta categoría de suelo de especial protección por legislación específica. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable O3.

2. 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. No obstante, la reducida dimensión de esta parcela municipal hace que la importancia de dichas funciones tenga un alcance muy limitado.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación, forestal¹³⁴, patrimonial¹³⁵, y demás legislaciones concurrentes. El PGOU pretende que en régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos incluidos en el monte público de titularidad municipal sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación medioambiental.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas» y «adecuaciones recreativas».
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública: sólo la categoría a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Edificación pública: el resto.

- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 152. 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 aplicación¹³⁶.

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 sectorial¹³⁷.

4. La escala de los planos de ordenación del suelo no urbanizable (1:20.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante además, la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo el plano de ordenación completa O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa son las siguientes:

Denominación	Anchura legal	Situación
Cañada real de merinas	75,22 m	Clasificada
Vereda de la plata	20,89 m	Clasificada
Vereda de La Granjuela a Belmez	20,89 m	Clasificada
Colada de La Granjuela a Valsequillo	12,50 m	Clasificada
Colada de Valsequillo a Belmez (1.º trozo)	12,55 m	Clasificada
Colada de Valsequillo a Belmez (2.º trozo)	6,28 m	Clasificada

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

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

- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 153. 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 vigente¹³⁸, 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 a cada lado del cauce de los arroyos (medidos a partir del límite

del dominio público hidráulico). A efectos de determinar la parcela mínima exigible en dichas bandas de 25 metros de anchura, se aplicará la correspondiente a la categoría de suelo no urbanizable adyacente al cauce donde pretenda ubicarse el uso.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.

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

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

b. PROHIBIDOS:

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Artículo 154. 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 en régimen de concurrencia con los condicionantes y o limitaciones derivados de la regulación establecida por las correspondientes normativas sectoriales para sus respectivas «zonas de protección».

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares para los Suelos no Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Urbanística

Artículo 155. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Promontorios Serranos (OE).

1. Identifica un rosario de cerros y sierras que forman alineaciones montañosas características del Alto Guadiato, y que presentan la típica orientación de origen hercínico NW-SE. Se trata de elevaciones de forma alargada y escasa altitud, pero clara individualización geomorfológica y paisajística debida fundamentalmente a su diferencia de cota con la llanura que las rodea (que les otorga el carácter de promontorios), a su recubrimiento mayoritario con vegetación natural y a la existencia de afloramientos rocosos. En definitiva, constituyen una especie de «islas naturales», importante refugio de biodiversidad y contrapunto de la extensa llanura cultivada en la que se insertan. La proximidad y continuidad territorial de estas elevaciones favorece su papel de corredores ecológicos. Se considera que estas sierras poseen una elevada calidad ecológica y paisajística, que las hace merecedoras de un régimen de especial protección urbanística.

2. La mayor parte de los terrenos que integran este tipo de suelo están incluidos en el Complejo Serrano de Interés Ambiental «Sierra de Perules y Noria» (CS-4 del PEPMF.C), al que se han sumado terrenos limítrofes análogos (Peñas Altas, enclave que alberga el hábitat de interés comunitario 8220 Vegetación casmofítica de roquedos silíceos) y dos elevaciones aisladas: Sierra Tejonera (UA-3 Es.I.A.) y Cerro de Valderromero (UA-6). Por el contrario, se han excluido de este tipo de suelo otros promontorios serranos por encontrarse incluidos dentro de un espacio natural protegido y, por tanto, resultar obligada su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Concretamente han sido incluidos en el tipo SNUEP Zona de Importancia Comunitaria ZEPA Alto Guadiato, si bien delimitados como una subzona específica. El ámbito de SNUEP Promontorios Serranos aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

3. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en este tipo de suelo cumple la regulación establecida en la Norma 37 del PEPMF.C, relativa a los complejos serranos y tiene como criterio rector la preservación de la calidad ecológica y paisajística de estos espacios.

4. Se prohíbe cualquiera de los usos regulados en este artículo siempre que pretendan implantarse en parcelas con cubierta de matorral, impliquen la eliminación de arbolado o presenten pendientes de más del 15%. En el resto de terrenos pertenecientes a este tipo de suelo y aptos para acoger usos o actividades de naturaleza urbanística, el Plan establece el siguiente régimen de usos:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios (con las limitaciones impuestas en la norma 37 del PEPMF.C).
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública: sólo la categoría a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras (sólo las edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV).

b. PROHIBIDOS:

- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto.
- Edificación pública: el resto.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Artículo 156. Suelo no Urbanizable de Especial Protección: Cerro de Peñarroya y Cerro Castillejos. (OE)

1. Se ha individualizado esta unidad ambiental al considerarse que sus características físicas, biológicas y paisajísticas, no sólo resultan homologables con el Complejo Serrano, sino que, como ha puesto de manifiesto el Estudio de Impacto Ambiental, revisten mayor calidad y, por ende, mayor vulnerabilidad, amén de considerarse que el Cerro de Peñarroya constituye un hito paisajístico a escala comarcal. Es el ámbito de mayor calidad y fragilidad ambiental del municipio.

2. Estos dos cerros contiguos albergan, además, sendos enclaves del hábitat de interés comunitario: 8220 Vegetación casmofítica de roquedos silíceos. Sus riscos constituyen además una de las escasas áreas de anidamiento de águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*), especie catalogada como vulnerable en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, y de otras rapaces.

3. El objetivo de la planificación es la preservación de la elevada calidad ambiental de esta zona mediante una restricción severa de usos, de casi nula capacidad de acogida no sólo por condicionantes ambientales sino por su dificultad de acceso.

Se delimita en el plano de ordenación O3 Ordenación Completa de Suelo no Urbanizable.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Sólo será autorizable el uso de adecuaciones naturalistas.

b. PROHIBIDOS:

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

CAPÍTULO 5

Normas particulares para los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural

Artículo 157. Suelo no Urbanizable de Carácter Natural: Dehesa.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados por dehesas de encinar, excepto las incluidas en el ámbito de la ZEPA, que se regulan en la correspondiente categoría de suelo de especial protección por legislación específica. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos incluidos cumplen una doble función: por un lado, constituyen un espacio productivo agrario; por otro, conforman un espacio seminatural que presta importantes funciones ambientales (soporte de biocenosis naturales, mantenimiento de la biodiversidad, sustento de la vida animal silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.). Conforman además un paisaje característico de Sierra Morena.

Se trata de un ecosistema modélico en cuanto a la interrelación hombre-naturaleza, en la que el planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores definitorios del mismo; siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo persigue la preservación de este paisaje agrario singular al tiempo que la explotación económica de sus recursos.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública: sólo la categoría a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.
- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: serán autorizables los usos pormenorizados de las categorías a) Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario. b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras. d) Infraestructuras ferroviarias. 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.

b. PROHIBIDOS:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Edificación pública: el resto.
- Industria: el resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Artículo 158. Suelo no urbanizable de carácter rural: Riesgo cierto de inundación.

1. Comprende los terrenos de suelo no urbanizable delimitados como inundables en periodo de retorno de 500 años por el «Estudio de inundabilidad del arroyo Majadita. La Granjuela», que forma parte de la documentación del Plan y que se redactó en respuesta a la exigencia del órgano competente en materia de aguas. Dicho Estudio obtuvo finalmente informe favorable del órgano competente con fecha 2 de agosto de 2012. Se trata de un riesgo cierto aunque no acreditado aún por el planeamiento sectorial, motivo por el que se inserta en esta categoría de suelo. El ámbito de esta zona aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3 y, a escala de mayor detalle, en la planimetría del Estudio de Inundabilidad del arroyo de Majadita, que incorpora el presente Plan.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple lo establecido es compatible con el artículo 14 del Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), y tiene como criterio rector evitar la ocupación imprudente por edificaciones, construcciones e instalaciones de terrenos anegables, al tiempo que evitar producir obstáculos a la corriente en situación de avenidas. Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su

vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

3. El régimen de usos sólo permite o autoriza la edificación agrícola. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán supeditadas a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas y, en su caso, al condicionado que éste establezca respecto a la ejecución de las actuaciones autorizadas.

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales: las que necesariamente deban discurrir por esta categoría de suelo.

b. PROHIBIDOS:

- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 159. Suelo no Urbanizable de Carácter Rural: Olivar Serrano.

1. Constituyen esta categoría de suelo el conjunto de explotaciones de olivar situadas en las estribaciones del Cerro de Noria y de las Peñas Altas, su delimitación se señala en el plano de ordenación O1 Ordenación Completa de Suelo no Urbanizable.

Se trata de un sector de suelo que destaca por la homogeneidad del uso (olivar), por la configuración parcelaria (microparcelario) y por la estructura morfológica del conjunto (red de caminos). Se pretende mantener el uso agrícola existente, así como las características naturales y antrópicas del área.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalistas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural».
- Establecimientos turísticos.
- Industria: sólo es autorizable el tipo «industria vinculada al medio rural».
- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos: el resto.
- Edificación pública.
- Industria: el resto.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 160. Suelo no Urbanizable de Carácter Rural: Llanura de cultivos herbáceos.

1. Constituyen este ámbito territorial los suelos del término municipal, mayoritariamente dedicadas a cultivos de secano y regadío no especialmente relevantes desde el punto de vista productivo agrícola, que no poseen un especial interés ambiental y por tanto revisten la mayor potencialidad para la implantación de usos edificatorios o constructivos. Se ha incluido también dentro de esta zona un ámbito de mosaico de olivar y cereal localizado al norte del municipio, que reviste similar calidad ambiental y capacidad de acogida, por lo que

se ha asimilado a la llanura cerealista a efectos urbanísticos. Se delimita esta zona en el plano de ordenación O3 Ordenación Completa de Suelo no Urbanizable.

Se trata de suelos sin un especial interés para su preservación y con una mayor capacidad de acogida de usos. Se ha excluido de esta clase de suelo la parte de llanura cerealista incluida en la ZEPA Alto Guadiato y, por tanto, regulada en la correspondiente categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

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

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
- 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 grandes infraestructuras.

b. PROHIBIDOS:

- Ninguno.

CAPÍTULO 6

Condiciones particulares de los sistemas generales territoriales

Artículo 161. Sistemas generales territoriales. (OE)

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los suelos afectados quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican dos tipos de Sistemas Generales:

a. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- SG-EL Área mirador.
- SG-EL Área de descanso.
- SG-EL Área Recreativa Lavadero de los Regajones.

b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- SG-EQ Cementerio.
- SG-EQ Piscina.
- SG-EQ Campo de tiro.

c. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- SG-IS Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).
- SG-IS Punto limpio.
- SG-IS Depósitos de agua.
- SG-IS Emisario.
- SG-IS Abastecimiento.
- SG-IS Carreteras.
- SG-IS Ferrocarril.
- SG-IS Red eléctrica.

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

4. Para los Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras o del proyecto de equipamiento.

CAPÍTULO 7

Zona cautelar ante riesgos de inundaciones

Artículo 162. Delimitación zona cautelar ante riesgo de inundación del arroyo de la Parrilla.

1. Hasta tanto no se efectúen los estudios hidrológicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, se establece por el Plan una zona de protección cautelar ante el riesgo de inundación. Integran esta zona los suelos delimitados en el plano 03 de ordenación completa en torno al cauce del arroyo de la Parrilla.

2. No se podrá autorizar ninguna edificación e instalación dentro de estos suelos sin haber recabado con carácter previo informe del órgano competente en materia de aguas.

3. Esta protección cautelar quedará sin efecto una vez exista cartografía de zonas inundables del arroyo de la Parrilla acreditada por el planeamiento sectorial. La línea de periodo de retorno de 500 años que delimite la administración competente sustituirá la presente protección cautelar y deberá ser recogida por el planeamiento general como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

00083449

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA GRANJUUELA	
Fichas de planeamiento y gestión	
NORMATIVA URBANÍSTICA	
ARI SUNC-ARI/1/01	VACÍO C/ SÉNECA
Definición del ámbito:	Régimen del suelo(E):
Tipo: Area de reforma	Clasificación: Urbano
Superficie: 2.238,66 m ²	Categoría: No Consolidado
Uso e intensidad global:	Aprovechamiento:
Uso: Residencial	Área de reparto: 1
Edificabilidad: 0,88 m ² /m ² s	A. Medio: 0,8825 m ² UTC/m ² s
Densidad: 54 Viv/ha	A. Objetivo: 1.975,74 m ²
Nº máx viviendas: 12 Ud	Coef. Ponderación: 1 UTC
Reserva de viviendas protegidas (E):	A. Homogeneizado: 1.975,74 m ² UTC
Edificabilidad: 30 %	A. Subjetivo: 1.778,17 m ² UTC
Nº máx viviendas: 4 Ud	Exceso A. Sub.: 0 m ² UTC
	A. 10% municipal: 197,57 m ² UTC
Usos pormenorizados:	Reservas para dotaciones locales:
Residencial ext: 70 % m ²	Espacios libres: 0 m ² s
V.P.O.: 30 % m ²	Equipamientos: 699,03 m ² s
	Aparcamientos públicos: 12 plazas
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:	
Ejecución de viario perpendicular a calle Séneca y la obtención de los equipamientos que completan a los ya existentes	
El estudio de detalle especificará la calificación y los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de V.P.O.; plazos que deberán contar con el informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.	
Instrumento de P. de desarrollo:	Previsiones de programación y gestión:
Estudio de Detalle	Plazo máximo: 2 años
	aprobación: de iniciativa Privada
	Tipo preferente:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA GRANJUELA	
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión

ARI SUNC-ARI/2/02

CONEXIÓN C/ CÓRDOBA CON C/CALVARIO

Definición del ámbito:
 Tipo: Área de reforma
 Superficie: 9.207,94 m²

Régimen del suelo(E):
 Clasificación: Urbano
 Categoría: No Consolidado

Uso e intensidad global:
 Uso: Residencial
 Edificabilidad: 0,78 m²/m²s
 Densidad: 45 Viv/ha
 Nº máx viviendas: 41 Ud

Aprovechamiento:
 Área de reparto: 2
 A. Medio: 0,7800 m² UTC/m²s
 A. Objetivo: 7.182,19 m²t
 Coef. Ponderación: 1 UTC
 A. Homogeneizado: 7.182,19 m²t UTC
 A. Subjetivo: 6.463,97 m²t UTC

Reserva de viviendas protegidas (E):
 Edificabilidad: 30 %
 Nº máx viviendas: 17 Ud

Exceso A. Sub.: 0 m²t UTC
 A. 10% municipal: 718,22 m²t UTC

Usos pormenorizados:
 Res. casco: 34 % m²t
 Res. Extensión: 36 % m²t
 V.P.O.: 30 % m² t

Reservas para dotaciones locales:
 Espacios libres: 817,70 m²s
 Equipamientos: 625,75 m²s
 Aparcamientos públicos: 65 plazas

Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo:
 Obtención, apertura y regularización de las traseras de las edificaciones recayentes a C/ Gran Capitán, disponiendo un viario de conexión entre la C/ Córdoba y la C/ Calvario. Crear una nueva zona de extensión que permita el crecimiento de la ciudad hacia el este.
 El estudio de detalle especificara la calificación y los plazos para el inicio y

terminación de las viviendas de V.P.O.; plazos que deberán contar con el informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda

Instrumento de P. de desarrollo:
 Estudio de Detalle

Previsiones de programación y gestión:
 Plazo máximo: 2 años
 Tipo de iniciativa preferente: Privada



00083449

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA GRANJUELA	
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión

ARI SUNCod-AR/3/03
 PRLONGACIÓN GRAN CAPITAN CALVARIO C/

Definición del ámbito:
 Tipo: Area de reforma
 Superficie: 6.003,16 m²
Régimen del suelo(E):
 Clasificación: Urbano
 Categoría: No Consolidado

Uso e intensidad global:
 Uso: Industrial
 Edificabilidad: 0,995 m²/m²s
Aprovechamiento:
 Area de reparto: 3
 A. Medio: 0,995 m² UTC/m²s
 A. Objetivo: 5.977,2770 m²t
 Coef. Ponderación: 1 UTC
 A. Homogeneizado: 5.977,2770 m² UTC
 A. Subjetivo: 5.379,5493 m² UTC
 Exceso A. Sub.: 0 m² UTC
 A. 10% municipal: 597,72 m² UTC

Usos pormenorizados:
 Industrial: 100 % m²t
Reservas para dotaciones locales:
 Espacios libres: 1002,78 m²s
 Equipamientos: 0,0 m²s
 Aparcamientos públicos: 59 plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada:
 Ordenanzas: Las determinadas para el área en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en él establecida. La regulación aplicable será de del capítulo VII de las Normas Urbanísticas.
 Alineaciones y rasantes: Quedan expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del área. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de detalle.
 Altura y número de plantas: Las expresadas en el plano de ordenación completa.
 Usos de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos establecidos en el título II, relativo a los usos de equipamiento en sistemas locales

Prazos de ejecución:
 De la urbanización: 2 años
 De la edificación: 2 años
Previsiones de gestión:
 Tipo de iniciativa preferente: Privada



NOTAS

- 1 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3.
- 2 LOUA, art. 9.
- 3 LOUA, art. 35.3.
- 4 LOUA, art. 34.
- 5 LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.
- 6 Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía/Modificada por Ley 3/1002), art. 23.
- 7 LOUA, art. 37.2.
- 8 LOUA, art. 36.1.
- 9 LOUA, arts. 15 y 36.1.
- 10 LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.
- 11 LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.
- 12 LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).
- 13 LOUA, art. 60.c).
- 14 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- 15 LOUA, art. 10.2.A y B.
- 16 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.
- 17 LOUA, art. 40.4.
- 18 LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
- 19 LOUA, art. 45.
- 20 LOUA, art. 46.
- 21 TRLS, art. 4 a 20, y LOUA arts. 48 a 56.
- 22 LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.
- 23 Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7.2.
- 24 LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
- 25 Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
- 26 LOUA, Disposición Adicional Primera.
- 27 LOUA, art. 169.1,e) y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.
- 28 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.1 y 2.
- 29 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 9.1.
- 30 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.3.
- 31 LOUA, art. 175,3 y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.6.
- 32 LOUA, arts. 139.1 y 160.
- 33 LOUA, art. 160.
- 34 LOUA, arts. 139, 140 y 141.
- 35 LOUA, art. 143.1.
- 36 LOUA, art. 18.2.
- 37 LOUA, art. 15.
- 38 LOUA, art. 23 a 25.
- 39 LOUA, art. 86.a.
- 40 LOUA, art. 107.2.
- 41 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 14.
- 42 LOUA, art 98.
- 43 LOUA, arts. 153 y 154.
- 44 LOUA, art. 143.1.
- 45 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a.
- 46 Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1.
- 47 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art.13.1.a.
- 48 LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.
- 49 LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10.
- 50 Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11.
- 51 LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11 a 21.
- 52 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.
- 53 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2.
- 54 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1.
- 55 LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4.
- 56 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a.
- 57 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c.
- 58 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g.
- 59 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b.
- 60 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a.
- 61 Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I.
- 62 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18.

- 63 Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 13.
- 64 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.
- 65 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.
- 66 Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.
- 67 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d.
- 68 Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25.
- 69 TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155.
- 70 LOUA, arts. 157 y 159 y R.D. 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.
- 71 LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.
- 72 LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).
- 73 LOUA, arts. 207 a 226.
- 74 LOUA, arts. 195 a 206.
- 75 LOUA, art.10.2.A.b.
- 76 LOUA, art. 10.2.A.a.
- 77 Ley 13/2005 de Vivienda y Suelo.
- 78 Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- 79 Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía.
- 80 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
- 81 Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.
- 82 Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.
- 83 Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.
- 84 TRLS, art. 17.1.b.
- 85 LOUA, art. 67.
- 86 LOUA, art. 148.4.
- 87 R.D.L. 3/2011, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), art. 106.4.
- 88 LCSP, art. 106.5.
- 89 LCSP, art. 106.4.
- 90 LCSP, art. 106.3.
- 91 LCSP, art. 106.3).
- 92 LCSP, art. 106.7.
- 93 R.D. 314/2006 del Código Técnico de la Edificación, art. 2.4.
- 94 LOUA, art. 139.1.b.
- 95 LOUA, art. 55.2.
- 96 LOUA, art. 110.
- 97 LOUA, art. 46.1.
- 98 Decreto 60/2010, RDU, art. 5.2 y 12.3.
- 99 LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- 100 LOUA, arts. 42.2 y 3.
- 101 LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- 102 Ley 6/1998, LRSV, art. 20.1 y LOUA, art. 57.
- 103 LOUA, art. 52.1.
- 104 LOUA, art. 52.1.
- 105 LOUA, art. 52.4.
- 106 LOUA, art. 52.4.
- 107 LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68.
- 108 LOUA, art. 67.
- 109 LOUA, art. 52.6.a).
- 110 LOUA, art. 42.
- 111 TRLS, art. 10.2.
- 112 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010, art. 17.
- 113 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43. Decreto 60/2010, art. 17.
- 114 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43
- 115 Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a).
- 116 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 117 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 118 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 119 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 120 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 121 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.
- 122 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 123 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- 124 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.
- 125 LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.
- 126 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

- 127 Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.
- 128 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.
- 129 LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.
- 130 LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).
- 131 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad, art. 41.
- 132 Ley 2/1989, del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, art. 2.1.d). Decreto 429/2008, de Declaración de la ZEPA Alto Guadiato, art. 1.
- 133 Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, y Decreto 429/2008, de Declaración de la ZEPA Alto Guadiato.
- 134 Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992, Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.
- 135 Ley 4/1986, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.
- 136 Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1
- 137 Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 138 R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; Ley 9/2010, de Aguas para Andalucía; 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.

Córdoba, 14 de enero de 2016.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.